



jaarverslag

2024



# Inhoudsopgave

3 Voorwoord  
interim directeur-bestuurder Annemarieke Nagel

4 Hoofdstuk 1  
Woonborg in het kort  
Interview Esther Borstlap

9 Hoofdstuk 2  
Thuis | leefbaar en inclusief

17 Hoofdstuk 3  
Dorpen | beschikbaar en keuzevrijheid

21 Hoofdstuk 4  
Maatwerk | dienstverlening en  
samenwerking

25 Hoofdstuk 5  
Wonen | betaalbaarheid en kwaliteit

35 Hoofdstuk 6  
Organisatie

39 Hoofdstuk 7  
Financiën

49 Hoofdstuk 8  
Risico en beheersing

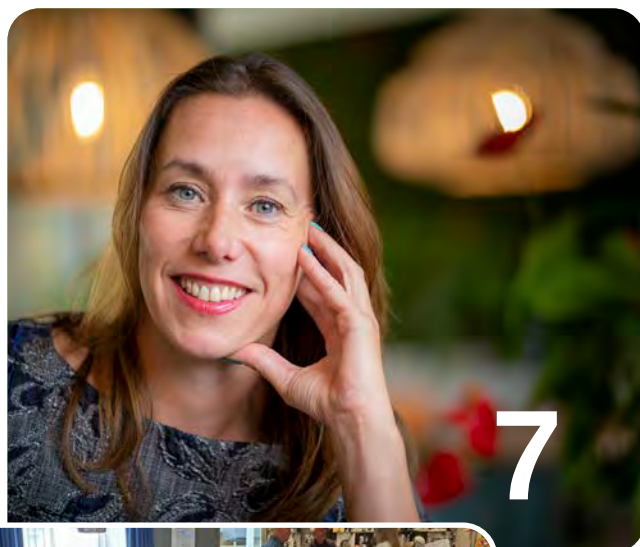
55 Hoofdstuk 9  
Jaarverslag Raad van Commissarissen

66 Hoofdstuk 10  
Jaarrekening

117 Hoofdstuk 11  
Overige gegevens

## Bijlagen

- Winst- en verliesrekening categoriaal
- Kengetallen over de afgelopen twee jaren
- Winst- en verliesrekening naar DAEB en Niet-DAEB
- Kasstroomoverzicht naar DAEB en Niet-DAEB



# Voorwoord

Dit jaarverslag is het laatste verslag waarin Esther Borstlap als directeur-bestuurder van Woonborg haar visie en resultaten deelt. Na negen jaar nam Esther in maart 2025 afscheid van Woonborg. Gedurende deze 9 jaar speelde zij een belangrijke rol in het bouwen van een sterke, toekomstbestendige organisatie.

Per 1 april ben ik als interim directeur-bestuurder benoemd en naar verwachting zal ik deze rol tot het einde van 2025 vervullen. Ondertussen richten we ons samen met de raad van commissarissen op het vinden van een vaste opvolger die de ambities van Woonborg kan voortzetten en verder vormgeven.

Het jaar 2024 stond in het teken van verdere verbetering van de dienstverlening van Woonborg, verduurzaming van woningen en het blijven inzetten op betaalbaarheid en leefbaarheid in de 32 dorpen waar Woonborg actief is. In de interviews in dit verslag komen de managers van Woonborg en Esther zelf uitgebreid aan het woord. Ze geven een persoonlijke en inhoudelijke terugblik op 2024 en delen hun verwachtingen voor 2025.

Ook in 2025 blijven we ons inzetten om de uitdagingen in de woningmarkt aan te pakken en meer woningen beschikbaar te maken voor de mensen die hard op zoek zijn naar een goed thuis. Met de basis die door Esther is gelegd, kan Woonborg zich verder ontwikkelen. Samen met onze medewerkers en partners gaan we door met het realiseren van onze ambities en het versterken van onze rol als lokale, betrokken organisatie. We blijven werken aan betaalbare en duurzame woningen en aan het bevorderen van een goede leefomgeving in de wijken waar we actief zijn.

Namens het team van Woonborg zijn we Esther dankbaar voor haar inzet en de stappen die zij heeft gezet om Woonborg sterker te maken. Wij kijken vol vertrouwen naar de toekomst en naar de verdere ontwikkelingen die we met elkaar gaan realiseren.

Tot slot. Op 15 april 2025 informeerden wij onze huurders per brief over de huuraanpassing voor 2025. Amper een dag later volgde het nieuws dat de regering van plan was om de huren van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. Inmiddels is het kabinet gevallen en heeft minister Keijzer laten weten dat zij het wetsvoorstel voor huurbevriezing niet zal indienen. Daarmee vervalt het plan om de huren twee jaar lang niet te verhogen. Dit betekent dat de huur op 1 juli 2025 wél stijgt. Voor ons is dat goed nieuws: we hebben de extra inkomsten hard nodig om onze ambities op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en goed onderhoud te kunnen blijven waarmaken.

Annemarieke Nagel, directeur-bestuurder a.i.





# 01

## Woonborg in het kort

## Thuis in je dorp

Woonplezier is meer dan een goed en betaalbaar huis. Het gaat ook om verbinding en mogelijkheden buitenshuis. Met huurders in 32 dorpen is dat voor iedereen anders. Daarom denken en werken we zoveel mogelijk vanuit en mét onze huurders. Zij kennen hun eigen huis en dorp immers het best. Wij zijn trots als wij bijdragen aan hun thuisgevoel.

We pakken aan wat nodig is om dat thuisgevoel te versterken. Denk aan het onderhouden en verduurzamen van woningen, het verbeteren van de woonomgeving en het ondersteunen van initiatieven die zorgen voor meer leefbaarheid en betrokkenheid. Ook zetten we ons in voor betaalbaarheid, veiligheid en goede dienstverlening.

Dat doen we door te denken in mogelijkheden, oplossingsgericht te werken en te bouwen op meer dan 100 jaar ervaring. Maar vooral door samen de schouders eronder te zetten. Of je nu bij ons werkt, huurt of aan ons levert; van elkaar leren we het meest. Zo doen we het morgen beter dan vandaag. Bij Woonborg weten we wat thuis voelen betekent. Thuis in je huis, thuis in je dorp, thuis in je werk.

## Onze missie

Thuis door maatwerk in wonen

|                 |                                                              | realisatie | doelstelling |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Thuis           |                                                              |            |              |
| leefbaar        | leefbaarheidsuitgaven (in euro's)                            | 119.300    | 129.900      |
| en              | huisvesting nieuwe Nederlanders                              | 58         | 72           |
| inclusief       |                                                              |            |              |
| Dorpen          |                                                              |            |              |
| beschikbaar     | aantal opgeleverde nieuwbouw                                 | 30         | 30           |
| en              | aantal gesloopt                                              | 18         | 18           |
| keuzevrijheid   | aantal verkocht                                              | 12         | 20           |
|                 | uitgaande kasstroom in verband met investeringen (in euro's) | 17.872.000 | 22.672.000   |
|                 | gerealiseerde investeringen                                  | 79%        | 100%         |
|                 | bezit per 31-12-2024                                         | 4.910      | 4.884        |
| Maatwerk        |                                                              |            |              |
| dienstverlening | waardering nieuwe huurders                                   | 8,1        | 7,6          |
| en              | waardering reparaties                                        | 8,5        | 8,4          |
| samenwerking    | waardering vertrokken huurders                               | 7,1        | 6,6          |

|                   |                                                           | realisatie | doelstelling |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Wonen             |                                                           |            |              |
| betaalbaarheid    | aantal woningen planmatig onderhoud uitgevoerd            | 569        | 572          |
|                   | aantal woningen tussenbeurt uitgevoerd                    | 477        | 479          |
| kwaliteit         | aantal woningen voorzien van nieuwe keuken                | 160        | 200          |
|                   | aantal woningen voorzien van nieuwe badkamer en/of toilet | 103        | 125          |
|                   | aantal woningen verduurzaamd                              | 100        | 87           |
|                   | passend toewijzen                                         | 98,4%      | 95,0%        |
|                   | toewijzen sociaal volgens EU-norm                         | 95,7%      | 92,5%        |
|                   | % huurachterstand zittende huurders                       | 0,25%      | 0,40%        |
|                   | % huurachterstand vertrokken huurders                     | 0,49%      | 0,40%        |
|                   | aantal ontruiming - huurachterstand                       | 0          | 0            |
| Organisatie       |                                                           |            |              |
|                   | aantal fte bezetting (einde jaar)                         | 59,0       | 60,0         |
|                   | ziekteverzuim percentage                                  | 3,6%       | 4,0%         |
|                   | opleiding (in euro's)                                     | 197.000    | 144.000      |
| Financiële kaders |                                                           |            |              |
|                   | Interest Coverage Ratio (ICR)                             | 2,9        | > 1,4        |
|                   | Loan to value (LTV)                                       | 33,2%      | < 70%        |
|                   | Solvabiliteitsratio                                       | 63,6%      | > 30%        |

## Interview

### Esther Borstlap

#### Directeur-bestuurder

#### 'Woonborg heeft als lokale, betrokken organisatie ontzettend veel te bieden'

Als directeur-bestuurder van Woonborg is Esther Borstlap blij met wat de organisatie in 2024 voor elkaar heeft gekregen. Tegelijkertijd blijven er ook genoeg uitdagingen. Welke uitdagingen zijn dat en wat is Esthers wens voor 2025?

Esther Borstlap is sinds maart 2016 directeur-bestuurder van Woonborg. In de afgelopen jaren heeft ze Woonborg zien uitgroeien tot een betrouwbare, volkshuisvestelijke organisatie die samen met gemeenten en andere partners voor prettige woningen en wijken zorgt. Dat doet Woonborg door te bouwen, maar bijvoorbeeld ook door bij te dragen aan leefbaarheid.



#### Preventie

Woonborg deed het wat dat laatste betreft erg goed in 2024, vindt Esther. "Bijzonder trots ben ik op ons Team Leefbaarheid. Deze collega's hebben vorig jaar samen met welzijnsorganisaties en gemeenten mooie dingen gedaan op het gebied van preventie – denk aan het organiseren van tuindagen en ontmoetingsmomenten met huurders. Daarnaast zijn we in Roden partner van 'Wijk 2040', een project dat zich richt op leefbaarheid en vernieuwingen in de zorg. In Roden zijn we trouwens ook met partijen als gemeente, politie, welzijn, GGZ en GGD in gesprek over de gezamenlijke aanpak van woonoverlast. Samen maken we nu concrete afspraken wie bij overlast wat doet en wanneer. We verwachten zo efficiënter en effectiever te kunnen samenwerken. Mensen in de wijk zullen dat merken; de samenwerkende partijen pakken overlast beter op."

**'Woonborg wil graag woningen toevoegen, dat is keihard nodig'**

#### Vijf voor de prijs van vier

Een andere positieve ontwikkeling is dat Woonborg scherper kijkt naar de uitgaven. Esther: "We willen zoveel mogelijk doen met ons geld. In 2024 hebben we 1,7 miljoen euro bespaard door efficiënter aan te besteden, projecten te bundelen en met conceptbouw te werken. Daar gaan we mee door. Woonborg is nu aangesloten bij Bouwstroom Noord en gaat meer met standaard producten werken. Door deze samenwerking kunnen we feitelijk vijf woningen voor de prijs van vier bouwen. Ik ben heel benieuwd wat dat voor de komende tijd gaat betekenen."

#### AH WOON

Trots is Esther ook op de samenwerking met huurdersbelangenvereniging AH WOON. "Hun adviezen zijn echt een verrijking voor onze ideeën. Helaas is voorzitter Jan Emmens in december overleden. We zijn hem ontzettend dankbaar voor wat hij de afgelopen jaren heeft gedaan. Natasja Helder is een goede opvolger; we wensen haar veel succes en plezier. In 2025 blijven we graag samenwerken met AH WOON."

### Iets doen aan de woningnood

De grootste uitdaging in 2024? De hoge woningnood. Esther: "Iedereen kent wel iemand die een woning zoekt, maar er komen steeds minder woningen vrij. Aan die woningnood willen we als corporatie echt iets doen. Daarom zijn we vorig jaar met verschillende projecten gestart. Zo hebben we samen met de gemeente Tynaarlo en het COA verkend of we in Vries asielzoekersopvang kunnen combineren met veertig flexwoningen. Dat project is helaas niet van de grond gekomen. Erg jammer, want het was echt een kans. De gemeente bekijkt nu of we het plan op kleinere schaal kunnen uitvoeren. Verder zijn we met de gemeente Noordenveld in gesprek over een project voor flexwoningen in het centrum van Roden. Ik hoop natuurlijk dat we die kunnen bouwen. Deze tijd vraagt om onconventionele oplossingen en ik wil niets liever dan snel extra woningen realiseren."

### Realisatiegraad

Esther verwacht dat 2025 meer duidelijkheid over de projecten zal brengen. Ook hoopt ze dat Woonborg dit jaar een vergunning krijgt voor het herbestemmingsproject Vasalis in Roden én dat er helderheid komt over de aansprakelijkheid voor de verzakkingsschade in Roden.

Gezien de woningnood zal Woonborg de komende jaren nog meer gaan letten op de realisatiegraad van projecten. "We gaan kritischer kijken naar de kans dat projecten gaan slagen. Een project komt pas in de begroting als we over grond beschikken en zeker weten dat het doorgaat. Dat vraagt om een zakelijkere houding van Woonborg, bijvoorbeeld richting gemeenten. Intussen blijven we met gemeenten zoeken naar kansen om woningen toe te voegen, want dat is keihard nodig. Gelukkig is Woonborg financieel sterk en kunnen we de komende jaren veel investeren."

Zelf zal Esther daar niet meer bij zijn, want dit voorjaar neemt ze afscheid als directeur-bestuurder van Woonborg. Vanaf 1 april 2025 zet Esther haar loopbaan voort als bestuurder bij woningcorporatie Domesta in Emmen. Een rol waar ze naar uitkijkt, hoewel afscheid nemen niet makkelijk is. "Ik laat een groep van zeventig superfijne, warme 'werkvrienden' achter. Best lastig hoor, na negen jaar samen optrekken! Mijn wens voor de organisatie? Wees trots en heb zelfvertrouwen. Woonborg heeft ontzettend veel te bieden, we zijn net als onze partners lokaal en betrokken. Een gave uitgangspositie. Koester dat en blijf met elkaar mooie dingen doen. Laat wat je doet voor je spreken."



# 02

## Thuis

leefbaar en inclusief

## Interview

### Siebe Rispens

#### Manager woondiensten

**'Als onze huurders tevreden zijn, doen we het goed.'**

In 2024 heeft Woonborg de klantbediening flink verbeterd. Huurders kunnen digitaal meer zelf regelen en ontvangen duidelijke informatie. Manager Woondiensten Siebe Rispens is enthousiast over de ontwikkelingen. Welke stappen zijn er gezet en hoe bouwt Woonborg in 2025 verder aan klanttevredenheid?

Manager Woondiensten Siebe Rispens werkt sinds 2022 bij Woonborg. Eerst als zzp'er, vanaf september 2022 in loondienst. Daarvóór werkte hij ook in de corporatiewereld. Hij hield zich toen vooral bezig met organisatie- en procesverbetering. "Bij een woningcorporatie gaat het om drie dingen: mensen, stenen en geld. Om het voor de huurders goed te doen, moeten we soms tegengestelde belangen overbruggen. Ik vind het een megaleuke uitdaging om dat te laten slagen. Als onze huurders tevreden zijn, doen we het goed."

#### Grote stappen

De afdeling Woondiensten telt 36 medewerkers. Deze afdeling draait om het contact met huurders, vanaf het moment dat iemand op een woning reageert tot dat de huurder de woning verlaat. Klantbediening staat bij Woondiensten dus centraal en daarin zijn grote stappen gezet. "De afgelopen twee jaar hebben we qua automatisering meer gedaan dan in de tien jaar daarvoor", vertelt Siebe. "In 2024 hebben we een nieuw huurdersportaal in gebruik genomen en onze nieuwe website gelanceerd. Ook is er intern een kennisbank opgezet, zodat alle medewerkers over dezelfde informatie beschikken."

#### In de mailbox

Al die techniek heeft maar één doel: het proces voor de huurders makkelijker maken. "Neem het huurcontract. Dat overhandigen we in de woning; niet op papier, maar digitaal, via een tablet. De huurder zet zijn handtekening, de medewerker drukt op de knop en op datzelfde moment zit het huurcontract al in de mailbox van de huurder. Voor de klant is dat super; die wil zich op dat moment liever bezighouden met de plek waar de bank komt te staan dan met een stapel papieren. En voor ons is het efficiënter. Alle belangrijke documenten belanden direct in het digitale archief, zonder extra werk."

#### Aangenaam verrast

Via het klantportaal zijn er ook nieuwe digitale diensten beschikbaar. "De huurders kunnen zelf een reparatieverzoek doorgeven én zelf bepalen wanneer de vakman langskomt. Eind 2024 hebben we WhatsApp toegevoegd als dienstverleningskanaal. Daarmee verruimen we in zekere zin onze openingstijden, want huurders kunnen ons nu wanneer ze maar willen een bericht sturen. Op deze manier houden onze medewerkers tijd over voor de huurders die digitaal minder vaardig zijn of liever gewoon bellen of langskomen. Want dat kan natuurlijk nog steeds." Klanttevredenheid heeft vooral te maken met weten waar je aan toe bent en correcte informatie ontvangen, weet Siebe. En daar zorgt Woonborg voor, zo blijkt. "In 2024 scoorden we een A op het Huurdersoordeel in de Aedes-benchmark. Een mooi resultaat."



### Fijne cultuur

Ook intern ging het meer 'stromen' in 2024. "Begin vorig jaar hebben we de belangrijkste bedrijfsprocessen vastgelegd", vertelt Siebe. "Er is in korte tijd veel veranderd in de systemen en processen, en daar zijn onze medewerkers ontzettend goed mee omgegaan. Ze waren buitengewoon betrokken en leergierig. We hebben bij Woonborg een fijne cultuur met aandacht voor elkaar."

### Digitaal archief

In 2025 zal de organisatie zich blijven ontwikkelen, verwacht Siebe. "De uitdaging is om in ieder geval de A-score vast te houden. Onze huurders krijgen in de loop van het jaar steeds meer online mogelijkheden. Bijvoorbeeld om de huur op te zeggen en medehuuderschap aan te vragen. We blijven ook werken aan onze informatievoorziening. Huurders die een afspraak voor dagelijks onderhoud hebben ingepland met een vakman, ontvangen straks een sms'je als de vakman onderweg is." Eind 2025 komt het digitale klantarchief live. "Daarmee hebben huurders inzage in hun gegevens, net zoals ze dat gewend zijn bij hun energieleverancier of internetprovider. Wil iemand onze informatie liever per gewone post, dan kan dat uiteraard ook. We willen dat al onze klanten netjes zaken met ons kunnen doen, digitaal of niet."

### Huurderspanel

Wat in 2025 ook op de rol staat, is de uitvoering van de klantstrategie. Onderdeel daarvan is de oprichting van een huurderspanel. "We werken mét mensen vóór mensen. Daarom willen we graag het gesprek aangaan met onze huurders. Onze medewerkers krijgen extra training om goed te luisteren naar de ideeën van de huurders, ook in het alledaagse contact."

De beschikbaarheid van woningen blijft een punt van zorg. Siebe: "Meer dan ooit piept en kraakt het aan alle kanten. We willen graag bouwen, maar daar hebben we wel bouw kavels voor nodig. Zolang we die niet hebben, kunnen we weinig. Het vraagt creativiteit om meer te doen dan we nu kunnen. Ik hoop dat we er in 2025 aan bij kunnen dragen dat onze huurders goed wonen in fijne wijken!"

**'Qua automatisering hebben we de afgelopen twee jaar meer gedaan dan de tien jaar daarvoor'**

## Leefbaarheid

Onze missie is om huurders te voorzien van een fijne woning in een prettige leefomgeving. We richten ons daarbij op het versterken van saamhorigheid (naoberschap). We vragen aan huurders wat zij willen of nodig hebben, in plaats van zelf oplossingen te bedenken.

Ons team sociaal beheer gaat elke woensdag de wijk in om activiteiten voor de leefbaarheid te organiseren. Dit kan heel concreet zijn, zoals tuinonderhoud tijdens een tuindag. Tijdens deze dagen spreken ze vanzelf met bewoners en leren ze meer over de wijk. Zo horen ze hoe het echt gaat in de buurt. Door goed samen te werken met de gemeente en andere zorg- en welzijnsorganisaties, kunnen we meer betekenen voor de mensen in de wijk.

## Projecten leefbaarheid

### Jaarlijkse evenementen

| Activiteit     | Waar              | samen met                                  |
|----------------|-------------------|--------------------------------------------|
| Tuindagen      | Glimmen           | gemeente Groningen   bewoners              |
|                | Haren             | gemeente Groningen   bewoners   WIJ-team   |
|                | Zuidlaren         | gemeente Tynaarlo   bewoners   Neie Naober |
|                | Annen             | gemeente Aa en Hunze   bewoners   Impuls   |
| Burendag       | Anjerplein/Haren  | bewoners   omliggende bedrijven            |
|                | Fundament/Haren   | bewoners   familie   zorgpersoneel         |
| Kerstmarkt     | Esborg/Peize      | activiteitencommissie                      |
| Koffie-uurtjes | diverse complexen | bewoners                                   |



## Koffiemoment De Noorderkroon

Woonzorgcentrum De Noorderkroon wordt op termijn gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Woonborg verhuurt een deel van het appartementencomplex aan Zorggroep Drenthe, waar 40 ouderen gebruik van maken die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Een gedeelte van De Noorderkroon stond leeg. En dat voelde niet goed in een periode waarin de woningnood hoog is. Het idee ontstond om leegstaande woningen op te knappen voor tijdelijke verhuur. Dit zorgde in eerste instantie voor onrust bij bewoners en omwonenden. Vorig jaar verwelkomden we de eerste bewoners. En in 2024 dronken huidige en 'nieuwe' bewoners van de Noorderkroon met elkaar een kopje koffie om met elkaar kennis te maken.



Abdulkarim vertelde onder andere over zijn leven in Jemen en het werk dat hij daar deed in de bouw. Hij vertelde dat hij blij en dankbaar was om hier te zijn en dat hij al op de koffie was geweest bij een echtpaar uit De Noorderkroon. Daarna gingen bewoners met elkaar in gesprek om ze bij te praten en eventuele vragen te beantwoorden. Soms met handen en voeten en met behulp van Google translate kwamen bewoners een heel eind. Mooi en bijzonder om niet de verschillen tussen mensen te zien maar vooral de overeenkomsten. Zo vertelde een oude dame dat er vroeger een grote groep mensen van de Molukken in haar dorp kwam wonen en dat ze elkaars taal niet spraken. Ze voegde er in het Drents aan toe: “Maar we verstonden elkaar met haanden en voetn”.

## Aanpak woonoverlast

Woonborg pakt woonoverlast aan door snel te reageren op meldingen van bewoners. Als huurders overlast ervaren en dit zelf niet kunnen oplossen, kunnen ze het melden bij Woonborg. Daarna bekijkt team sociaal beheer welke stappen nodig zijn.

Het aanpakken van woonoverlast is belangrijk omdat iedereen zich thuis prettig en veilig wil voelen. Als overlast lang duurt of vaak voorkomt, kan dat leiden tot stress en ruzies in de buurt. Door snel actie te ondernemen zorgen we er met elkaar voor dat buurten fijn blijven om in te wonen en mensen goed met elkaar kunnen samenleven.

## Gemeente Noordenveld

In 2025 gaat in de gemeente Noordenveld een nieuwe, gezamenlijke aanpak van woonoverlast officieel van start. Deze aanpak is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de gemeente Noordenveld, de GGD, de burgemeester, buurtbemiddeling, de politie en Woonborg.

Woonoverlast heeft vaak een grote impact op het leven van bewoners. Een effectieve en zorgvuldige aanpak is dan ook essentieel. Bij overlastsituaties is goede samenwerking tussen alle betrokken partijen noodzakelijk – niet alleen om de overlast te beëindigen, maar ook om passende zorg en begeleiding te regelen voor bewoners die dat nodig hebben.

Deze nieuwe werkwijze maakt het mogelijk om sneller en beter samen te werken, ook als het gaat om het delen van privacygevoelige informatie. Door heldere afspraken en gezamenlijke kaders worden praktische belemmeringen rondom privacy (zoals gegevensdeling) weggenomen, zónder dat dit ten koste gaat van de wet- en regelgeving.

De kracht van deze aanpak ligt in het bundelen van kennis, ervaring en bevoegdheden. Zo zorgen we samen voor een veilige en leefbare woonomgeving voor iedereen – met oog voor zowel de overlastgever als de buurt.

### Klachtenkoffer

We hebben een eigen klachtenkoffer aangeschaft. Deze klachtenkoffer is specifiek ontwikkeld voor het meten van burenlawaai. Geluiden kunnen nu zeer nauwkeurig worden opgenomen. Door de meetdata naar BurenlawaaiNu te sturen, krijgen we waardevolle analyses en adviezen, waarmee we onze huurders gericht kunnen helpen. Bovendien krijgen we zo een objectiever beeld van overlast.

### Tuingereedchapspunt (TUP)

We hebben een Tuingereedchapspunt (TUP) in Roden en Haren, om bewoners te ondersteunen bij tuinonderhoud. Deze is uitgebreid met Vries en Aa en Hunze.

### Overige activiteiten

Door goede afspraken wordt samenwerken gemakkelijker en ontstaat maatwerk. Het geeft helderheid. Je weet wat je van elkaar mag verwachten. We hebben bewoners en andere instanties nodig om te zorgen voor een goede communicatie, ontmoeting in de buurt en hulp als dat nodig is. We hebben ook elkaar - als collega's - nodig om het beste resultaat voor onze bewoners te bereiken. Dit bereikten we onder andere met elkaar in 2024.

### Aanpak Bernhardpassage in Roden met afdeling projecten

We gebruikten het planmatig onderhoud om samen met huurders nieuwe kleuren voor de kozijnen en deuren te kiezen. Ook pakten we met elkaar het groen rond het gebouw aan. Zo maken we de buurt mooier en fijner om in te wonen.

### Opruimdag aan De Dorth in Roden met afdeling wonen

We verbeteren en herstellen 67 woningen aan de Dorth in Roden. Dit doen we in fases. Samen met bewoners ruimden we spullen op. Met als resultaat 2 volle containers van 40 kuub!

### Training vakmannen signalering onzichtbare problemen zoals armoede, eenzaamheid en huiselijk geweld

Onze vakmannen komen regelmatig bij bewoners thuis en zien daardoor situaties die anderen vaak niet zien. Hierdoor kunnen ze problemen snel herkennen en signaleren bij team sociaal beheer. Dit draagt bij aan een veilige, prettige en leefbare buurt.



## Huisvesting bijzondere doelgroepen

### Nieuwe Nederlanders

| gemeente    | taakstelling<br>2024 | opgave Woonborg<br>2024 | gerealiseerd<br>2024 | taakstelling<br>2025 | opgave Woonborg<br>2025 |
|-------------|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| Groningen   | 249                  | 14                      | 20                   | 240                  | 7                       |
| Aa en Hunze | 27                   | 7                       | 14                   | 25                   | 6                       |
| Noordenveld | 33                   | 32                      | 15                   | 31                   | 30                      |
| Tynaarlo    | 37                   | 19                      | 9                    | 34                   | 17                      |
|             | 346                  | 72                      | 58                   | 330                  | 60                      |

We hebben in 2024 in totaal 58 nieuwe Nederlanders gehuisvest, met een verwacht aantal nareizigers van 37. In 9% van de vrijgekomen woningen zijn nieuwe Nederlanders gehuisvest. We houden zoveel mogelijk rekening met de draagkracht van de wijk.

### Bewoners vanuit intramurale zorginstellingen

Woonborg werkt in de regio Assen samen met zorgaanbieders, gemeenten en andere woningcorporaties in een uitstroom-convenant beschermd wonen ‘Weer Thuis’. Weer Thuis wil mensen vanuit intramurale zorginstellingen zelfstandig laten wonen op een geschikte plek met passende ondersteuning. Op dit moment heeft Woonborg met vijf zorginstellingen een samenwerkingsovereenkomst: Cosis, Farm Residence, Gewoon Anders, Leger des Heils en Terwille.

### Dak- en thuisloze mensen

In Groningen werken we samen met LIMOR, gemeente(n) en andere woningcorporaties aan een proefproject van Housing First. In 2023 stelden we een zogenaamde ‘respjtwoning’ beschikbaar. Van deze woning is enkele keren gebruik gemaakt. In 2024 is de samenwerking geëvalueerd en voor de duur van een jaar verlengd.

## Participatie

Participatie is voor ons een belangrijk middel om samen met bewoners vorm te geven aan leefbare wijken waarin bewoners zich gehoord en gewaardeerd voelen. Wij zetten ons in op samenwerking en het realiseren van toekomstgerichte oplossingen.

### Huurdersvertegenwoordiging AH WOON

We hebben de volgende onderwerpen met elkaar besproken in 2024:

- jaarlijkse huuraanpassing
- servicekostenbeleid
- fonds klein onderhoud
- nieuwe klantstrategie
- Groningen Huurt
- lokale prestatieafspraken
- projecten zoals Vasalis

We waren bij de algemene ledenvergadering van AH WOON op 14 november 2024.

Tot ons verdriet moesten we eind 2024 afscheid nemen van Jan Emmens, de voorzitter van AH WOON. Hoewel hij al enige tijd met zijn gezondheid worstelde, kwam het afscheid alsnog heel snel en onverwacht. We zijn Jan zeer erkentelijk voor wat hij voor de huurders van Woonborg heeft betekend.

## Bewonersparticipatie

### Projecten (renovatie/sloop/nieuwbouw)

Grote onderhoudsprojecten en de verduurzaming van woningen hebben invloed op onze huurders. Voordat we een project starten, gaan we in gesprek met de betrokken bewoners. Samen bespreken we wat er gaat gebeuren en hoe we dit met elkaar aanpakken. Deze werkwijze zorgt ervoor dat veel bewoners deelnemen aan onze projecten en actief bijdragen.

### Huurderspanel

Een huurderspanel levert waardevolle informatie over hoe huurders beleid en dienstverlening ervaren. Hierdoor kunnen we sneller en beter inspelen op wensen en verbeterpunten. In 2024 troffen we voorbereidingen voor het organiseren van een huurderspanel. Op onze oproep om deel te nemen kregen we veel reacties. We starten in 2025 met het panel.





# 03

## Dorpen

beschikbaar en keuzevrijheid

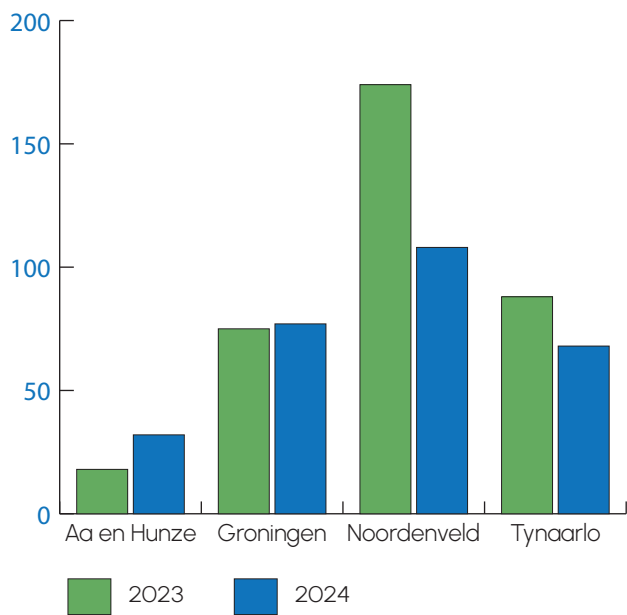
Verhuur

In 2024 daalde het aantal woningtoewijzingen naar 285 (2023: 355). De daling is vooral in de gemeente Noordenveld zichtbaar en wordt onder meer veroorzaakt door de oplevering van nieuwe woningen. De mutatiegraad daalde licht naar 6,36%. Deze dalende trend zien we ook in de rest van Drenthe en Groningen.

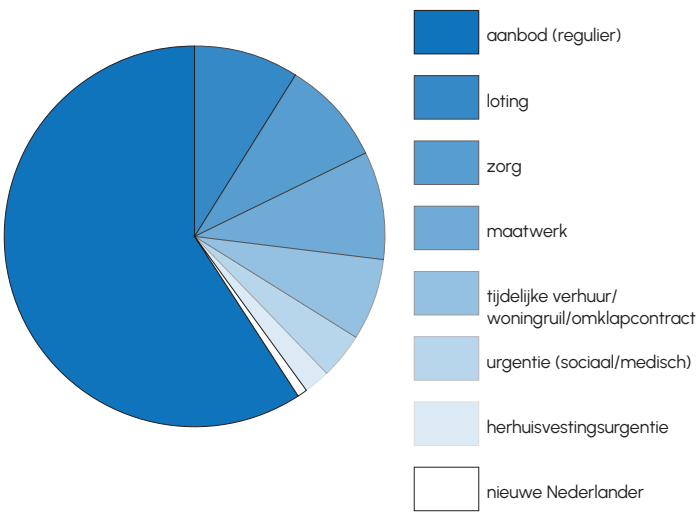
Het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning steeg verder van ongeveer 160 naar 180. Dit komt deels doordat er minder woningen beschikbaar waren.

|              | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|
| Toewijzingen | 285  | 355  |
| Mutatiegraad | 6,4% | 6,5% |

Tabel toewijzingen



reden toewijzing



Inkomensgroepen woningtoewijzingen

|                | huishoudtype            | inkomen                    | norm          | toewijzen |
|----------------|-------------------------|----------------------------|---------------|-----------|
| doelgroep      | eenpersoonshuishoudens  | tot en met € 44.035        | minimaal 95%  | 98,4%     |
|                | meerpersoonshuishoudens | tot en met € 48.625        |               |           |
| geen doelgroep | alle huishoudtypes      | hoger dan doelgroepgrenzen | maximaal 7,5% | 4,3%      |

## Betaalbaar wonen

Ons huurbeleid is gebaseerd op het 'niet veel, maar toereikend'-budget van NIBUD. De landelijke aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag blijken goed betaalbaar voor onze huurders, wat onlangs opnieuw door NIBUD is bevestigd. Dankzij stijgende inkomens en aanpassingen in de Wet op de Huurtoeslag is de koopkracht van huurders verbeterd. Wij blijven vasthouden aan een gematigd huurbeleid en zorgen voor voldoende woningen binnen de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

In 2024 pasten we deze verdeling toe:

- 80% van onze woningen onder de 1e aftoppingsgrens voor de huurtoeslag € 650,53 in 2024
- 10% onder de 2e aftoppingsgrens voor de huurtoeslag € 697,07 in 2024
- 10% altijd goedkoper dan de sociale huurprijsgrens € 879,66 in 2024

### Sociaal incassobeleid

Woonborg hanteert een sociaal incassobeleid. Dit beleid is gericht op het ondersteunen van huurders met betalingsachterstanden. Het wordt gekenmerkt door een mensgerichte benadering, waarbij maatwerk en vroegtijdige signalering centraal staan. We werken daarbij samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties. Dit beleid sluit aan bij de bredere visie van Woonborg om als sociale verhuurder zorg te dragen voor betaalbaar wonen en aandacht te hebben voor de sociale aspecten van het wonen.

| huurachterstanden   | 2024      | 2023      |
|---------------------|-----------|-----------|
| zittende huurders   | € 86.000  | € 143.000 |
| vertrokken huurders | € 172.000 | € 111.000 |
| ontruimingen        | 0         | 0         |

| Betalingsachterstanden op 31 december 2024 | aantal | gemiddeld bedrag |
|--------------------------------------------|--------|------------------|
| zittende huurders                          | 130    | € 662            |
| vertrokken huurders                        | 120    | € 1.433          |

We zien in 2024 een daling van 40% bij de huurachterstand van zittende huurders. Het gemiddelde bedrag is gedaald van € 769 naar € 662 per huurder. We zien hier een duidelijk effect van onze sociale aanpak, waarbij we maatwerk leveren en in goed contact staan met de huurder. De stijging bij de vertrokken huurders is het gevolg van een proceswijziging. We rekenen vanaf 2024 bewuster kosten door bij de woningopzegging als de woning niet conform afspraak is achtergelaten.

### Jaarlijkse huuraanpassing

Om goede, comfortabele woningen te kunnen bieden, investeren wij in onderhoud, renovatie en verduurzaming van onze woningen. Om dit mogelijk te (blijven) maken, passen wij jaarlijks - per 1 juli - de huurprijs aan. Volgens de richtlijnen van de overheid mocht de maximale huursomstijging over 2024 5,3% bedragen. Wij kwamen uit op een huursomstijging van 5,2%.

Een deel van onze huurders (4%) kreeg een inkomensafhankelijke huurverhoging. Ongeveer 25% kreeg een huurverhoging van 5,8%. De grootste groep huurders kreeg een lagere huurverhoging (tot de maximale streefhuur van de woning).

## Nieuw Huurbeleid

In 2024 ontwikkelden we samen met AH WOON een nieuw huurbeleid. Dit beleid biedt meer mogelijkheden om te investeren in verduurzaming en de bouw van nieuwe woningen. We bepalen voortaan de huurprijs door standaard 70% van de maximaal redelijke huur te berekenen. Hierbij houden we rekening met betaalbaarheidsonderzoeken van het NIBUD. Deze onderzoeken tonen aan dat huishoudens met de laagste inkomens een huurprijs op de aftoppingsgrens goed kunnen betalen. Om voldoende betaalbare woningen aan te bieden, verlagen we - indien nodig - de huurprijs verder met behulp van een zogenaamd twee-hurenbeleid.

We hebben het nieuwe huurbeleid begin 2025 definitief vastgesteld en het wordt medio 2025 ingevoerd. Tot die tijd blijven we werken volgens het tijdelijke overgangsbeleid. Dit tijdelijke beleid hebben we eveneens in samenwerking met AH WOON opgesteld en gedurende heel 2024 toegepast.

### Sturing op beschikbaarheid (80-100-130)

We vinden het belangrijk dat onze meerjarenbegroting uitgaat van realistische plannen. Bij het uitvoeren van deze plannen zijn er veel onzekerheden, zoals vergunningen, beschikbare medewerkers, problemen met elektriciteit en beschikbare bouwgrond. Onze ambitie ligt hoger, daarom werken we met meerdere scenario's.

Vanaf 2024 gebruiken we de 80-100-130 methode. Dit betekent het volgende:

- \* 80 staat voor het percentage van de plannen dat we minimaal in de eerste jaren willen halen. Een realistische begroting is daarvoor belangrijk.
- \* 100 staat voor het percentage dat we willen bereiken volgens onze strategie, binnen de financiële mogelijkheden.
- \* 130 staat voor het extra programma dat we nodig hebben om uiteindelijk onze lange-termijndoelen volledig (100%) te halen. We houden hierbij rekening met zaken zoals vertragingen en plannen die toch niet lukken.

## Verkoop

Verkoopdoelstelling: 20 woningen per jaar

We hebben in 2024 17 woningen verkocht op basis van een voorlopig koopcontract, waarvan 4 aan zittende huurders. 12 van deze woningen zijn gepasseerd bij de notaris en zitten in de verantwoording over 2024. De andere 5 woningen zijn in de eerste maanden van 2025 gepasseerd bij de notaris.

## Portefeuilleplan

Woonborg wil voldoende betaalbare woningen realiseren om zoveel mogelijk mensen met een kleine beurs een goed thuis te kunnen bieden. Daarom is het nodig dat onze voorraad zo goed mogelijk aansluit bij wat onze (toekomstige) huurders nodig hebben. Ons portefeuilleplan richt zich op hoe onze portefeuille er over 15 jaar uit moet zien.

In 2024 hebben we ons portefeuilleplan opnieuw opgesteld. Het is geactualiseerd met:

- de herijkte Nationale Prestatieafspraken 2024
- de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek in Regio Groningen Assen
- het woningbehoefteonderzoek voor de gemeente Aa & Hunze.

Uit onze berekeningen blijkt dat we veel van onze plannen kunnen uitvoeren. We willen de komende 15 jaar 850 woningen extra bouwen. Om dit te kunnen doen, zoeken we nu vooral naar locaties waar we deze woningen kunnen bouwen.



# 04

## Maatwerk

dienstverlening en samenwerking

# Dienstverlening

## Klantstrategie

medio 2024: vaststelling herijkte klantstrategie

We hebben onze klantstrategie opnieuw bekeken omdat de wensen en behoeften van onze klanten veranderen. Steeds meer bewoners willen bijvoorbeeld digitaal contact en verwachten snellere reacties. Daarnaast hebben sommige bewoners behoefte aan meer persoonlijke aandacht. Door de coronaperiode en het koersplan ‘Thuis in 32 dorpen’ moesten we kritisch kijken of onze eerdere aanpak nog paste. Met de nieuwe klantstrategie willen we zorgen dat klanten zich écht gehoord voelen, tevreden zijn en onze dienstverlening beter aansluit bij hun verwachtingen.

Dit is onze ambitie

- We luisteren naar onze klanten.
- De basis dienstverlening is stabiel en structureel op orde. Klanten kunnen vertrouwen op onze dienstverlening. Dit betreft alle klantprocessen. Ook hoe we omgaan met klachten.
- We pieken regelmatig op het niveau van persoonlijk en verrassend.
- Het oordeel van onze klanten over onze dienstverlening is minimaal een 8 op alle onderdelen.

Onderdeel van de klantstrategie is een stappenplan. De uitvoering van dit stappenplan loopt door tot in 2025.

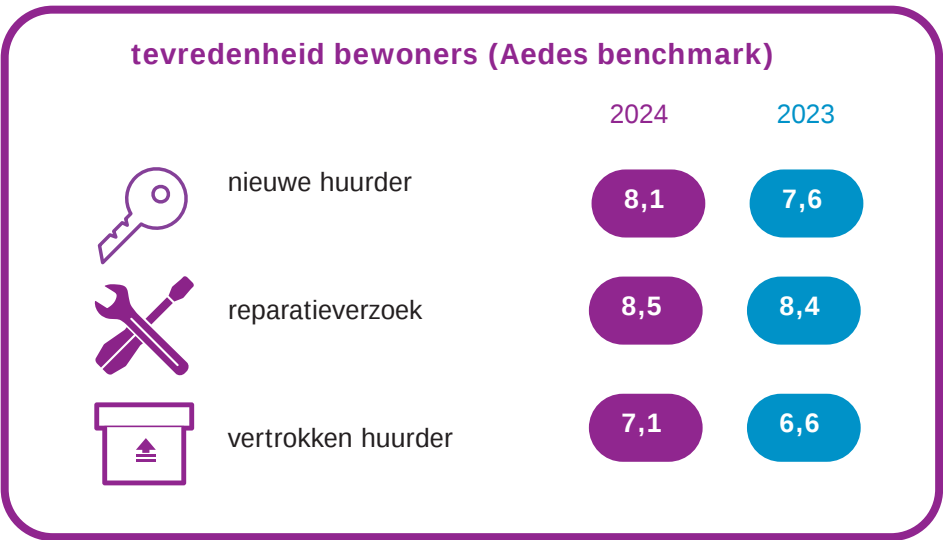
## Steeds digitaler

Onze dienstverlening en werkprocessen worden steeds verder gedigitaliseerd waardoor huurders meer mogelijkheden krijgen om zaken op hun manier te regelen:

- Digitale ondertekening van nieuwe huurcontracten.
- Verhuurproces ingrijpend gedigitaliseerd.
- Meer en betere informatie beschikbaar op onze website en in de kennisbank.
- Medewerkers hebben toegang tot vastgoed- en huurdersinformatie, zodat ze snel kunnen handelen. Zelfs onderweg of in de wijk.
- Systeem ingevoerd voor registratie van klantcontactmomenten en opvolging.
- Introductie WhatsApp als dienstverleningskanaal.
- Huurders die minder digitaal zijn, helpen we op andere manieren.

## Waardering

2024: A-label Aedes Benchmark onderdeel huurdersoordeel



## Klachten

RGC Regionale Geschillencommissie Drentse corporaties

2024: 7 klachten over Woonborg 3 klachten zijn behandeld  
- 1: niet bevoegd verklaard  
- 1: aanpak Woonborg was voldoende  
- 1: klager is aangewezen als verantwoordelijke voor oorzaak probleem  
4 klachten behoeften geen verdere behandeling

Huurcommissie Groningen - Groninger corporaties

2024: 5 klachten over Woonborg 3 klachten lopen nog  
1: huurder is in ongelijk gesteld  
1: Woonborg heeft gebreken hersteld

We stellen in 2025 een nieuw klachtenbeleid op. Dit klachtenbeleid beschrijft hoe onze huurders een klacht kunnen melden en hoe Woonborg daarmee omgaat. Dit is belangrijk omdat huurders zo weten waar ze aan toe zijn en wat ze kunnen verwachten. Bovendien leren wij door klachten hoe bijvoorbeeld onze de dienstverlening verbeterd kan worden.

We streven ernaar klachten van onze huurders op een correcte wijze af te handelen. Dit gaat vaak gepaard met een stukje voorlichting of met passende maatregelen. Wij zien bijvoorbeeld dat doordat energiekosten ontzettend zijn toegenomen dat huurders hun stookgedrag zo aanpassen dat gemakkelijk problemen met het leefklimaat ontstaan. Daar kunnen vervolgens klachten over de woning uit voortkomen zoals schimmel. We hebben onze vakmannen in 2024 met vochtmeters uitgerust om onze huurders zo goed mogelijk te adviseren.

## Samenwerking

### Gemeenten

Wij werken nauw samen met de vier gemeenten in ons werkgebied; we hebben elkaar nodig. Niet alleen om te zorgen dat we voldoende locaties hebben om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen, maar ook om bijvoorbeeld samen op te trekken om in een dorp of buurt de leefbaarheid te versterken. In het kader van prestatieafspraken hebben we samen met AH WOON en onze collega-corporaties en hun huurdersorganisaties ambtelijke en bestuurlijke overleggen. Deze gaan over het maken van nieuwe afspraken maar vooral ook het realiseren van bestaande afspraken. Bovendien worden er nieuwe overleggen georganiseerd als het nodig is, zo zijn er in alle 4 gemeenten nu 'locatie-overleggen'. Samen kijken we naar de opgave en onderzoeken we kansen waar die opgave gerealiseerd kan worden.

In [Aa en Hunze](#) hebben we een meerjarig ambitiekader tot en met 2025 en maken we jaarlijks beknopte prestatieafspraken die bijdragen aan de realisatie van dat ambitiekader. We hebben een tijdelijke verkoopstop voor het overgrote deel van de 'verkoopvijver' ingezet en vinden dat de gemeente aan zet is om locaties beschikbaar te stellen voor nieuwbouw. Hier zien wij nog onvoldoende voortgang in.

In de [gemeente Groningen](#) werken we tot en met 2025 op basis van een gezamenlijke ambitiekader. De afspraken die we voor 2024 maakten zijn gerealiseerd maar de opgave is vele malen groter. In Haren is een aantal nieuwbouwprojecten in eigendom van ontwikkelaars. We hebben hierbij dus niet zelf de regie. We zijn in gesprek met de gemeente maar zien ook hier nog geen concrete stappen om de forse inhaalslag die we moeten maken voor een 'ongedeelde gemeente' daadwerkelijk te doen.

In **Noordenveld** en **Tynaarlo** hebben we eind 2023 nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Elk jaar kunnen partijen de afspraken voor 15 december actualiseren. Bijvoorbeeld door nieuwe externe ontwikkelingen. Daarnaast stellen we vast welke activiteiten worden opgepakt om de doelen uit de meerjarige prestatieafspraken te halen. De opgave, waarvan we een gedeeld beeld hebben, is groter dan de concrete nieuwbouwprojecten in de pijplijn. Samen moeten we op zoek naar extra locaties.

## Zorggroep Drenthe

### Wonen met een Plus

Wonen met een Plus is de visie van Woonborg voor het bieden van passende huisvesting en zorg voor ouderen. Het concept combineert wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid zodat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, ook bij een grotere zorgbehoefte.

Een onderdeel in deze visie is de eventuele transformatie van het Vasalis-gebouw in het centrum van Roden. De locatie is gekozen vanwege de nabijheid van bestaande voorzieningen en de mogelijkheid om een zorgomgeving te creëren die zowel huidige als toekomstige zorgbehoeften van ouderen in de regio ondersteunt.

Woonborg werkt samen met Zorggroep Drenthe aan de ontwikkeling van dit concept. Het doel is om de zorglocaties in de Noorderkroon te verplaatsen naar Vasalis. Hierdoor wordt de zorgcapaciteit uitgebreid en de leefbaarheid in het centrumgebied versterkt. Dit plan creëert een toekomstbestendige zorgomgeving voor de bewoners van Vasalis en voor de omliggende wijk en de gemeente Noordenveld.

De plannen zijn in juli 2024 voorgelegd aan de bewoners. Dit leidde, ondanks onze informatiebijeenkomsten en uitgebreide toelichting, begrijpelijkerwijs tot onrust en zorgden voor diverse stukken in de media. Hier zijn we ons goed van bewust. Op de korte termijn vragen we veel van deze bewoners, maar op de langere termijn kunnen we samen met Zorggroep Drenthe vele ouderen een woning met specifieke zorg op maat aanbieden in het centrum van Roden.

De omgevingsvergunning is in maart 2025 bij de gemeente Noordenveld aangevraagd.

### Project Vasalis | Roden

Na de verbouwing van Vasalis zijn er:

- 35 'gewone' appartementen
- 36 zorgappartementen en zorgplaatsen voor tijdelijk verblijf
- 3 huiskamers (op elke verdieping 1)
- 2 plaatsen palliatieve, hospice zorg of ELV-Hoog op de begane grond met logeerverblijf voor familie.
- 1 ruimte op de begane grond voor 'wonen met een plus'



# 05

## Wonen

betaalbaarheid en kwaliteit

## Interview

### Maarten Wiersma

#### Manager projecten

#### 'Onze huurders willen gewoon fijn wonen tegen een betaalbare prijs'.

Meer doen met hetzelfde geld. Dat was in 2024 de opdracht van Maarten Wiersma, manager Projecten bij Woonborg. Is die missie geslaagd? En welke uitdaging biedt 2025 voor Woonborg? Maarten vertelt.

Sinds 1 januari 2023 is Maarten Wiersma manager Projecten bij Woonborg. Een rol waarin hij zich bezighoudt met nieuwbouwprojecten, verduurzaming en planmatig onderhoud. Eerder werkte Maarten in heel andere branches, zoals de reiswereld en de energiebranche. Zijn voorlaatste werkgever was een grote, beursgenoteerde uitgeverij.

"De keuze voor Woonborg was een bewuste", vertelt Maarten. "In mijn voorgaande baan onderhield ik contacten ver over de grens. Daarmee werd de afstand tot de klant en het product wel steeds groter. Als kleine organisatie staat Woonborg juist dicht bij de klant. Het maatschappelijke karakter van de organisatie – sociale huisvesting – en onze directe invloed op het woonplezier van onze huurders, spreken me bovendien erg aan."

#### Pittige ambities

Maarten kon in 2024 volop aan de bak. 2024 was het jaar waarin Woonborg diverse kleine en grote verbeter-, verduurzamings- en nieuwbouwprojecten startte. Onder andere in Roden, Zuidlaren, Haren en Vries. "Mijn belangrijkste opdracht was: meer doen met hetzelfde geld", zegt Maarten. "Praktisch toegepast: als je op iedere euro die je uitgeeft 10 cent bespaart, kun je 10% meer bouwen en onderhouden of besteden aan leefbaarheid." In dat kader bepaalde Woonborg in 2024 pittige ambities, namelijk om bij planmatig onderhoud 10% te besparen en bij nieuwbouw op termijn 20%.

#### Bewustere keuzes

Zijn die ambities waargemaakt? "Ik ben er trots op dat we het eerste doel in 2024 al hebben behaald", aldus Maarten. "Onder andere door bewustere keuzes te maken op het gebied van aanbesteding en inkoop en door beter te sturen op het voorkomen van meerwerk." 20 procent besparen op nieuwbouw is volgens Maarten ook haalbaar, als Woonborg deels kiest voor conceptmatige bouw in plaats van maatwerk. "Dat kan bij de helft van onze projecten. Standaard processen en producten leveren vooral in het voortraject besparingen op. "Dat kan bij de helft van onze projecten. Standaard processen en producten leveren vooral in het voortraject besparingen op."

#### Tuin- en circulariteitsbeleid

2024 was ook het jaar waarin er eindelijk tijd was om bepaalde zaken te regelen die al een tijdje op de plank lagen. "We hebben bijvoorbeeld ons tuinbeleid bij nieuwbouw vastgesteld en ons asbestbeleid geactualiseerd. Ook hebben we onze visie op circulariteit vastgelegd. Circulariteit vinden we een belangrijk thema. Volledig circulair bouwen is voor ons nu nog geen optie, het zou onze andere doelstellingen te veel afremmen. Maar we staan wel open voor pilots als circulair slopen of circulaire keukens. "Als we dat goed doen, voegen we daadwerkelijk de daad bij het woord. Dat sluit aan bij onze kernwaarden: samen, doen en betrokken. Onze huurders willen gewoon fijn wonen tegen een betaalbare prijs. Het is super als wij dat kunnen realiseren."



### Meer realisme

Welke les neemt Maarten mee uit 2024? “Dat we nog meer realisme moeten inbouwen in onze projectkalender en -planning. We plannen soms te optimistisch. Soms zijn er intern en extern al beloftes gedaan en verwachtingen geschept, terwijl we moeten wachten op onze partners. Neem de ontwikkeling Thedemaborg in Nietap – die staat al jaren op de planning, maar is nog steeds niet gestart. In 2024 dachten we goud in handen te hebben met het plan van de gemeente voor woningen voor asielzoekers en flexwoningen in Vries. Maar dat project ging uiteindelijk niet door.”

### Betere keuzes

Als Maarten aan 2025 denkt, komt onmiddellijk de gedachte aan de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB) van Woonborg naar boven. “Met de eerste fase daarvan zijn we al vrij ver. Deze begroting geeft ons op de middellange termijn belangrijke inzichten als het gaat om de kwaliteit van onze woningen. Op basis van de begroting kunnen we per woning en complex beoordelen en sturen welk onderhoud we willen laten uitvoeren, wanneer en tegen welke kosten. Tot nu toe keken we maar een jaar vooruit. Ik verwacht dat de MJOB tot betere keuzes leidt.”

### Niet stil zitten

Het is duidelijk dat Woonborg in 2025 niet stil zal zitten. “Een bijzonder project is Wonen met een plus, in het centrum van Roden. Wonen wordt hier gecombineerd met zorg.” Woonborg bereidt daarnaast een groot verbeterproject voor. “Tussen 2025 en 2028 verbeteren we bijna 400 woningen die energielabel E, F of G hebben.”

Als het aan Maarten ligt, werkt het team in 2025 nog intensiever samen met teams als Staf en Leefbaarheid. “Ik denk dat we elkaar intern vaker moeten opzoeken. Samen sparren, kennis delen en elkaar een beetje prikkelen. Zo kunnen we nog mooiere resultaten behalen.” Persoonlijk kijkt Maarten vooral uit naar de introductie van conceptmatige bouw. “Als we dat goed doen, voegen we daadwerkelijk de daad bij het woord. Dat sluit aan bij onze kernwaarden: samen, doen en betrokken. Onze huurders willen gewoon fijn wonen tegen een betaalbare prijs. Het is super als wij dat kunnen realiseren.”

**‘De MJOB biedt waardevolle inzichten voor betere keuzes op de middellange termijn’**



## Kwaliteit

### Veilig, gezond en comfortabel wonen

Dit betekent voor ons dat we streven naar een goede 'basiskwaliteit' voor alle huizen. Een plek waar de huurder veilig, gezond en comfortabel kan wonen. Voor elk jaar plannen we daarvoor ons onderhoud, zowel binnen-, buiten- als contract-onderhoud. Naast het planmatig onderhoud verbeteren we jaarlijks woningen. Dat doen we projectmatig. We brengen een groot aantal woningen naar label A. Als het verkoopwoningen zijn verbeteren we die naar basiskwaliteit (label C).

Voor de jaren 2025 tot 2028 schalen we dit verbeteronderhoud op met als doel om alle woningen welke we willen door-exploiteren en die nog een label E, F en G hebben, te verbeteren naar de Standaard (als vervanger van label A). De resterende woningen met verkoopbestemming verbeteren we naar basiskwaliteit.

## Woningverbetering - in uitvoering

### Roden

We leverden in 2023 31 herstelde en verbeterde woningen op in Roden (Den Dam). In het vierde kwartaal van 2023 startte Woonborg met de eerste fase van het herstel 67 (deels verzakte) woningen aan de Dorth in Roden (project "81 Roden"). Deze woningen maken onderdeel uit van het 'aanvalsplan'.

In 2017 en 2018 zijn in verschillende wijken in Roden – waarvan het grootste deel in de wijk Roderveld - woningen beschadigd door verzakkingen. Deze beschadigingen zijn veroorzaakt door rioleringswerkzaamheden uitgevoerd in opdracht van gemeente Noordenveld. De schade is fors; het gaat in totaal om circa 400 woningen. De schade is niet overal gelijk. Eén woning moest worden gesloopt. Woonborg vraagt al geruime tijd om een redelijke vergoeding voor deze schade. En stelde eind 2018 gemeente Noordenveld formeel aansprakelijk. Het dossier ligt onder de rechter. Eventuele toekomstige risico's, herstelmogelijkheden en het voorkomen of verergeren van de schade zijn en worden waar mogelijk onderzocht.

Vanuit deze benadering hebben we een plan van aanpak gemaakt; het aanvalsplan. Op basis van dit aanvalsplan verwachten we in meer of mindere mate herstelwerkzaamheden uit te moeten voeren aan een groot aantal woningen. Ook verwachten we meerjarig diverse kosten voor onder andere aanvullende (bodem)onderzoeken, beheermaatregelen en kleinere herstelwerkzaamheden.

### Roden

### Dorth

### 67 woningen

Het project bestaat uit 3 fasen:

- 1e fase is opgeleverd in 2024
- 2e fase is gestart

Werkzaamheden:

- versterking fundering
- isolatie muren, kozijnen en daken
- nieuwe daken
- zonnepanelen
- label A+ voor woningen welke we doorexpluiten
- label A voor woningen met label verkoop

### Roden

### Roderveld

### 73 woningen

oplevering 2025

Werkzaamheden:

- HR++ glas
- waar nodig nieuwe ramen en deuren
- CO2 gestuurd mechanisch ventilatiesysteem
- isolatie vloer-, spouw- en dakisolatie
- minimaal label A voor woningen welke we doorexpluiten
- label C voor woningen met label verkoop



Zuidloren      Groenkamp      14 woningen

Start werkzaamheden zomer 2024

- gewijzigde plattegrond
- nieuwe berging
- minimaal label A

Bewoners verblijven tijdens werkzaamheden in wisselwoning

## Woningverbetering in voorbereiding

Verbeterplan 2025 - 2028

verbetering 147 woningen naar basiskwaliteit (label C)

verbetering 243 woningen naar isolatiestandaard

Yde      Pelikaanstraat      4 woningen

- label A

Project is in 2024 uitgesteld vanwege verlate verlening, start verwachte uitvoering in 2025  
flora- en faunavergunning

## Nieuwbouw

Wij bieden betaalbare woningen aan mensen met lagere inkomens. We werken aan een kwalitatief goed woonaanbod, dat past bij de woonbehoefte van onze doelgroep. Ons primaire doel is om de kosten voor nieuwe woningen beheersbaar te houden. En daarmee betaalbaar voor onze huurders. In 2024 zijn de voorbereidingen getroffen en de komende jaren werken we aan een transitie van onze nieuwbouwprojecten en – processen. Dit betekent dat we, startend in 2025, een aantal stappen maken. We willen transformeren van maatwerk & traditioneel bouwen naar gestandaardiseerd en conceptueel bouwen. Conceptueel bouwen kan via fabrieksbouw of deelname aan een bouwstroom, zoals BouwStroom Noord.

## Opgeleverd

Haren      Oosterhaar fase 5 | 16 woningen  
oplevering: januari 2024

Bijzonderheden: de woningen maken onderdeel uit van een gehele wijkvernieuwing van 'Spoor tot Steeg'. De gehele wijkvernieuwing bestaande uit 5 bouwfases is klaar.

Zuidlaren      Oranjelaan en Margrietlaan | fase 1: 14 woningen  
oplevering januari 2024

Bijzonderheden: het totale nieuwbouwplan bestaat uit:  
- 30 gezinswoningen met twee slaapkamers  
- 8 gezinswoningen met drie slaapkamers  
- 10 levensloopbestendige woningen



In uitvoering

Zuidlaren                      Oranjelaan & Margrietlaan  
fase 2 | 18 woningen

Start:                              april 2024  
Oplevering:                      voorjaar 2025



Haren                              Molenkampsteeg | 4 woningen

Sloop:                              begin 2023  
Start bouw:                      mei 2024  
Oplevering:                      begin 2025.  
Bijzonderheden:              de heer Dik Niewold, oud-voorzitter van de huurdersorganisatie van Woonborg, opende symbolisch de bouwplaats.



Vries-Zuid,                      Eiberkampen | 12 woningen

Start bouw:                      mei 2024  
Oplevering:                      voorjaar 2025  
Bijzonderheden:              aan de zuidkant van Vries wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd van maximaal 75 woningen. Woonborg bouwt 12 levensloopbestendige woningen met drie slaapkamers.



Met deze nieuwbouwprojecten starten we in 2025:

- |           |                                                                              |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|
| Roden     | Boterlinie   20 gezinswoningen<br>Transformatie Vasalis / Wonen met een plus |
| Zuidlaren | Groenkamp  sloop/nieuwbouw 14 levensloopbestendige woningen                  |
| Nietap    | Thedema   7 levensloopbestendige woningen                                    |
| Peize     | Molenpad   sloop 2 woningen/nieuwbouw 5 woningen                             |

## BouwStroom Noord (BSN)

BSN is een samenwerkingsverband van vijf woningcorporaties (Actium, Lefier, Wold & Waard, Woonconcept en Woonservice) en twee bouwbedrijven (Dura Vermeer en Trebbe). Dit initiatief is ontstaan door de snel veranderende markt, waarin stijgende kosten, een tekort aan materialen en een gebrek aan vakmensen de bouw en continuïteit onder druk zetten. Tegelijkertijd hebben woningcorporaties de taak om voldoende betaalbare huurwoningen te realiseren. Om dat doel te bereiken, is een slimmere werkwijze noodzakelijk.

### Hoe werkt BSN?

Binnen BSN worden de bouwprojecten van de deelnemende corporaties gebundeld. Hierdoor ontstaat een grotere en voor-spelbare bouwstroom, wat leidt tot efficiëntere werkprocessen en kortere doorlooptijden.

BSN richt zich op vier pijlers:

|                  |                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Samenwerking     | gezamenlijk optrekken om schaalvoordelen te benutten.                                                          |
| Standaardisatie  | werken met gestandaardiseerde bouwconcepten om kosten en doorlooptijden te verlagen.                           |
| Voorspelbaarheid | door grotere bouwvolumes wordt de markt beter benaderd en ingespeeld op schaarste van materialen en vakmensen. |
| Efficiëntie      | door slimmer samen te werken, worden processen vereenvoudigd en versneld.                                      |

### Wat betekent dit voor Woonborg?

Voor Woonborg biedt deelname aan BSN een concreet voordeel: lagere bouwkosten. Dit sluit direct aan bij onze doelstelling om met hetzelfde budget meer nieuwbouwwoningen te realiseren. Daarnaast helpt BSN ons bij de transitie van maatwerk naar standaardisering binnen nieuwbouwprojecten, wat bijdraagt aan een duurzamere en efficiëntere manier van bouwen.

### De volgende stappen

In 2024 is het besluit genomen om deel te nemen aan BSN. In 2025 start de implementatie en worden de eerste projecten bij BSN aangemeld voor realisatie in de komende jaren. Een belangrijke stap naar toekomstbestendige, efficiënte en betaalbare woningbouw voor Woonborg en haar huurders.

## Besparingsambitie

In 2024 hebben we concrete stappen gezet in het realiseren van onze besparingsambitie (20%) op nieuwbouw. De deelname aan BouwStroom Noord zal in de komende jaren daar structureel aan bij dragen. Daarnaast hebben we succesvol twee nieuwbouwprojecten (Boterlinie en Molenpad) gebundeld en ingekocht. Belangrijk is ook dat we per nieuwbouwproject een besparingsambitie inbouwen en nastreven. Als laatste zien we dat we ook op lopende nieuwbouwprojecten nog enkele besparingen kunnen realiseren. Allemaal met de gedachte om meer te kunnen realiseren met hetzelfde geld. Zonder dat dit vanzelfsprekend ten koste gaat van de kwaliteit van onze woningen of het wonen van onze huurders.

## Circulariteit

Grondstoffen zoals hout, beton en metalen raken op. De bouwsector gebruikt veel van deze materialen. Het is daarom belangrijk om slimmer om te gaan met onze grondstoffen. De Nederlandse overheid wil dat in 2030 de economie voor 50% circulair is en in 2050 helemaal circulair. Dat betekent dat we materialen zoveel mogelijk hergebruiken en minder afval maken. Als woningcorporatie wil Woonborg hieraan bijdragen.

### Circulariteit als praktische aanpak

Wij kiezen ervoor om circulariteit niet als een apart doel te zien, maar als een slimme manier om te werken binnen de bredere duurzaamheidsplannen. We willen onze woningen betaalbaar en duurzaam houden en tegelijk minder verspillen.

Daarom gaan we:

- Leren door te doen, met kleine projecten waarin we ervaring opdoen.
- Bewustwording vergroten, zodat circulariteit vanzelfsprekend wordt in onze organisatie.
- Nieuwe manieren van bouwen en slopen testen, zodat we in de toekomst minder grondstoffen nodig hebben.
- Circulariteit meenemen in onze lange-termijnplannen, zodat het past bij onze andere doelen.

We starten met kleine projecten om circulariteit in de praktijk te brengen:

- Circulaire keukens: we testen hoe we keukens kunnen hergebruiken of op een circulaire manier kunnen bouwen.  
Circulair slopen: we kijken hoe we materialen uit oude woningen opnieuw kunnen gebruiken.  
Materialenpaspoort: we registreren welke materialen in onze woningen zitten, zodat we ze later opnieuw kunnen inzetten.  
Circulair onderhoud: we verminderen verspilling bij onderhoud aan woningen.

### Hoe meten we succes?

De resultaten van deze projecten worden goed in de gaten gehouden. We kijken:

- Welke circulaire oplossingen goed werken.
- Hoe circulariteit past binnen onze andere doelen.
- Hoe we deze werkwijze op meer plekken kunnen toepassen.

Daarnaast passen we onze plannen elke twee jaar aan, zodat we blijven verbeteren.

### De toekomst

Woonborg wil slim omgaan met materialen en verspilling tegengaan. Door circulariteit stap voor stap in te voeren, zorgen we voor duurzame woningen, lagere kosten en een beter milieu.

In 2024 hebben we onze circulariteitsvisie vastgesteld en die gaan we in 2025 implementeren. In onze visie onderkennen we het belang van circulariteit, maar geven we voorrang aan meer urgentere doelstellingen als nieuwbouw en verduurzaming. Beide zijn ook voor de (toekomstige) huurder van groter belang. Om ervaring op te doen en het bewustzijn in de organisatie te vergroten starten we in 2025 met diverse pilots. In de nieuwbouwprojecten Boterlinie en Molenpad worden circulaire keukens en sloop toegepast.

### Duurzaamheid

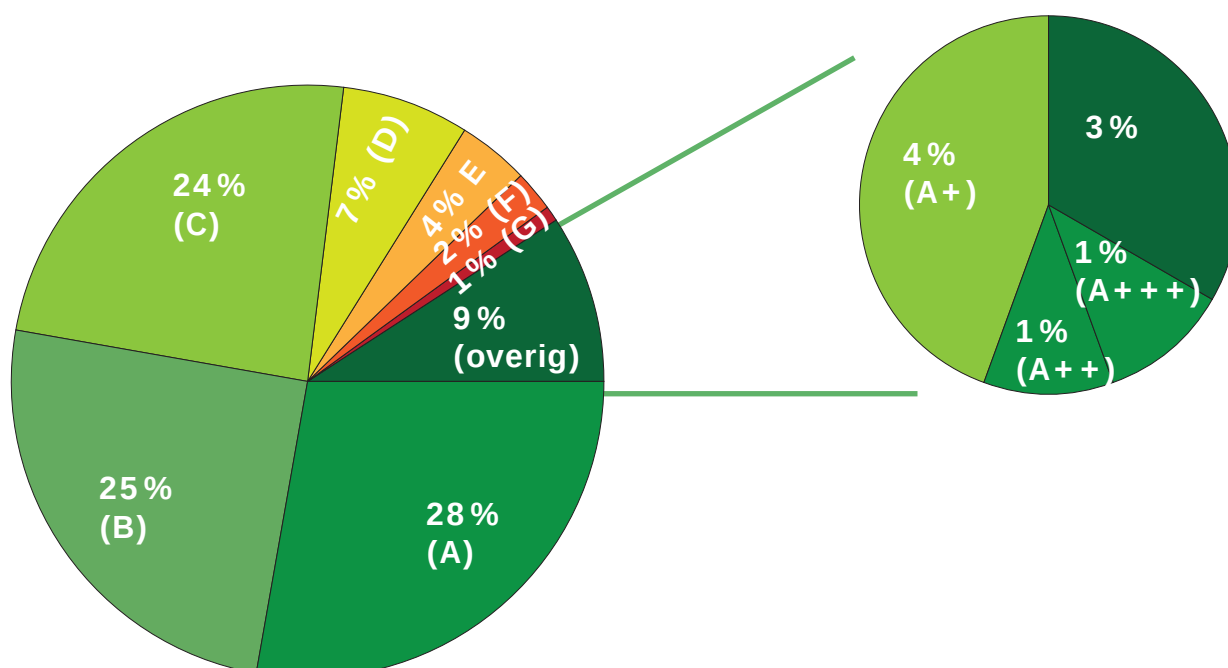
Net als vorig jaar richten we ons via ons investeringsprogramma op het verbeteren van ongeveer 1.100 woningen in de komende negen jaar. Deze woningen worden minimaal opgewaardeerd naar energielabel A of voldoen aan de isolatiestandaard. Met deze aanpak zorgen we ervoor dat de woningen zo goed geïsoleerd zijn dat een volgende stap naar ons einddoel – een energieneutrale woningvoorraad in 2050 – eenvoudig te realiseren is. Vanuit deze duurzaamheidsdoelstelling passen we binnen ons verbeterprogramma in vier jaar tijd:

- 147 woningen aan naar basiskwaliteit (energielabel C)
- 243 woningen aan naar de isolatiestandaard

Deze aanpak sluit naadloos aan op onze langetermijnstrategie voor duurzame en energiezuinige woningen.

Verdeling energielabel klassen

Totale voorraad - 1 januari 2025



Planmatig onderhoud

Afgelopen jaar is het planmatig onderhoud succesvol aanbesteed en ingekocht. Door gerichtere keuzes in leveranciers en het bundelen van projecten konden we efficiënter werken. Daarnaast bleven we voor zowel het planmatig onderhoud als het contractonderhoud ruimschoots onder de begroting. Hierdoor behaalden we onze besparingsdoelstelling van 10% in 2024.

Het planmatig onderhoud betreft diverse werkzaamheden, zoals dakwerk, voegwerk en schilderwerk. Deze werkzaamheden worden ver vooruit gepland op basis van onderhoudsintervallen. Zo wordt schilderwerk bijvoorbeeld eens per acht jaar uitgevoerd, met een mogelijke tussenbeurt na vier jaar (indien nodig).

Uitgevoerde werkzaamheden in 2024:

- groot planmatig onderhoud: 569 woningen
- klein planmatig onderhoud: 477 woningen

Contractonderhoud

We hebben het installatiewerk met daarin het CV ketel onderhoud en vervangingen en WTW & ventilatiesysteemonderhoud in 2024 succesvol aanbesteed. En we hebben nieuwe overeenkomsten afgesloten met twee installatiebedrijven.

|                        |                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Totaal vervangen cv's  | 279                                                              |
| Totaal vervangen MV's  | 41 MV boxen + 62 motorplaten (levensduur verlengend met 10 jaar) |
| Totaal vervangen WTW's | 61                                                               |

Onder contractonderhoud valt naast al de periodieke installatiewerkzaamheden bijvoorbeeld ook groen-onderhoud, schoonmaakdiensten, boomonderhoud, rioleringswerkzaamheden, lift- en automatische deuren onderhoud en energiecontracten.

Binnenonderhoud

We pakken elk jaar een groot aantal badkamers, toiletten en keukens aan. Dit doen we altijd in overleg met de huurder. Komt het niet goed uit of vindt de huurder het niet nodig, dan vervangen we het op een later moment, bijvoorbeeld bij een huur-opzegging. Het hang- en sluitwerk wordt waar dat nodig is, vervangen volgens het politiekeurmerk.

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Douches           | 103 |
| Keukens           | 160 |
| Toiletten         | 42  |
| Hang en sluitwerk | 23  |

Verbeteronderhoud

In 2024 verbeterden en verduurzaamden we opnieuw een groot aantal woningen. 21 woningen die we in de toekomst willen verkopen, verbeterden we naar label C. Deze woningen hadden een laag energielabel van E, F of G. Er waren dit jaar minder mutatiewoningen beschikbaar voor verbetering dan ingeschat. We konden in totaal 67 woningen verbeteren naar minimaal label C. We brachten 33 woningen naar label A.

Reparatie- en mutatieonderhoud

In 2024 bleven de kosten voor reparatie- en mutatieonderhoud binnen de begroting. Dit jaar hebben we extra ingezet op kostenbeheersing binnen het dagelijks onderhoud.

Slimme kostensturing

We zijn - samen met projecten en de assetmanager - gestart met een maandelijkse kostenmonitoring. Door uitgaven direct op de juiste plek te labelen, voorkomen we dat kosten verkeerd worden toegerekend. Keuzes om onderhoud wel of niet uit te voeren worden beter afgestemd op de meerjarenplanning en vice versa.

Resultaten 2024

- Reparatieonderhoud werd 11% goedkoper dan in 2023, bij een lichte daling van het aantal reparatieverzoeken (-2%).
- Het percentage 'in één keer goed' steeg van 83% naar 94%.
- De uitbesteding aan externe partijen daalde met 15% ten opzichte van 2023.
- Het aantal grote kostenposten (> €10.000) daalde fors: 3 in 2024 (€60.000) ten opzichte van 11 in 2023 (€142.000).
- Mutatieonderhoud werd ruim binnen de begroting uitgevoerd, mede door het lagere aantal mutaties.

Door deze gerichte aanpak hielden we grip op de kosten en verbeterden we tegelijkertijd de efficiëntie en kwaliteit van ons onderhoud.

## Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

In 2024 startten we met de invoering van een MeerJarenOnderhoudsBegroting (MJOB). Dit is een groot traject dat meerdere jaren in beslag zal nemen. Maar waarbij we ook binnen een jaar resultaten boeken.

### Waarom een MJOB?

Het is voor ons belangrijk om goed inzicht te hebben in de meerjarige onderhoudskosten en bijbehorende kasstromen. Hierdoor kunnen we goede keuzes maken op complexniveau. De meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) speelt ook een belangrijke rol in onze financiële sturing. Door de nieuwe methodiek van het bepalen van de beleidswaarde wordt dit alleen maar belangrijker. In deze nieuwe methodiek houden we rekening met de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar. Het hebben van de MJOB staat dan ook niet ter discussie. Het is onmisbaar voor Woonborg voor zowel financiële sturing als sturing op complexniveau.

### Korte termijn: inzicht in kosten (2025)

In 2025 willen we de volgende doelen realiseren:

- inzicht in de verwachte onderhoudskosten per jaar en per complex
- de meerjarenbegroting 2026-e.v. is gebaseerd op een complex specifieke MJOB
- de beleidswaarde van ons vastgoed is gebaseerd op een complex specifieke MJOB
- implementatie nieuw software systeem die het MJOB ondersteund
- start opname van ons vastgoed volgens de conditiemeting
- start ontwikkeling en implementatie van een MJOB-proces

### Middellange termijn: betere sturing en structuur

Op de langere termijn willen we door conditiemetingen:

- de kwaliteit van de MJOB steeds verder verhogen
- het MJOB proces nog beter borgen en uitvoeren
- zorgdragen dat vastgoedkeuzes op complexniveau gemaakt kunnen worden op basis van betrouwbare MJOB data. Het werken met verschillende onderhoudsscenario's is hierbij een middel.

### Doorlooptijd en vervolgstappen

Het volledige proces om te komen tot een optimaal werkende MJOB duurt 2 tot 3 jaar. Dit omvat:

- het ontwikkelen en implementeren van een MJOB-proces
- het uitvoeren van conditiemetingen van ons vastgoed (start: eerste kwartaal van 2025)

Met deze aanpak zorgen we voor een duurzamer en efficiënter onderhoudsbeleid, waarmee we de kwaliteit van onze woningen behouden en kosten beter beheersen.

## Aankoop vastgoed

In 2024 heeft Habion ons gevraagd om drie complexen met in totaal 118 woningen in de gemeente Tynaarlo over te nemen. Dit gebeurt via een zogenaamde activa-passiva-transactie. Dat betekent dat we niet alleen de woningen, maar ook bijvoorbeeld de bestaande leningen overnemen. Door deze aanpak voldoen we aan de voorwaarden om vrijgesteld te worden van overdrachtsbelasting. Begin 2025 hebben we besloten hiermee door te gaan. Per 1 mei 2025 nemen we de woningen en leningen officieel over. Met deze aankoop versterken we ons aanbod van woningen voor ouderen in de gemeente Tynaarlo aanzienlijk.



# 06

## Organisatie

## Ontwikkeling organisatie

Onze medewerkers vormen het hart van Woonborg. Met ongeveer 60 fte dragen zij direct bij aan het realiseren van onze doelstellingen. Ondanks een uitdagende arbeidsmarkt slagen wij erin om talentvolle medewerkers aan te trekken, mede dankzij onze aantrekkelijke schaalgrootte en de vrijheid die medewerkers ervaren. We blijven investeren in het aantrekken en behouden van goede mensen, al blijft het invullen van vacatures een uitdaging. Door samen te werken met Wold en Waard versterken we onze organisatie, zoals blijkt uit de benoeming van een gezamenlijke controller vanaf 2025. Ook zetten we actief in op interne doorstroming. Iets waar we trots op zijn en wat bijdraagt aan een betrokken en deskundig team.

|                                |          |              |       |                    |
|--------------------------------|----------|--------------|-------|--------------------|
| Gemiddeld aantal fte bezetting |          | 58,8         | 45 %  | vrouw              |
| deeltijd                       | voltijds |              | 55 %  | man                |
| 62 %                           | 38 %     |              |       |                    |
| Gemiddeld percentage fte       |          | 0,83         | 3,6 % | verzuimpercentage  |
|                                |          | per contract | 0,74  | meldingsfrequentie |

|              |                     |              |                              |
|--------------|---------------------|--------------|------------------------------|
| 47,7         | gemiddelde leeftijd | 8            | gemiddeld aantal dienstjaren |
| < 25 jaar    | 3%                  | < 5 jaar     | 59%                          |
| 25 - 35 jaar | 8%                  | 5 - 10 jaar  | 12%                          |
| 35 - 45 jaar | 29%                 | 10 - 15 jaar | 5%                           |
| 45 - 55 jaar | 33%                 | 15 - 20 jaar | 9%                           |
| > 55 jaar    | 27%                 | > 25 jaar    | 15%                          |

## Opleiding

In 2024 gaven we bijna € 200.000 uit aan onder andere:

- trainingen  
agressie, woningwaarderingssysteem, conditiemeting gebouwen, functioneel beheerders, klantbeleving, signaleren achter de voordeur
- scholing vanuit persoonlijk opleidingsbudget

## Woonborgacademie

- We hebben voor iedere functie in kaart gebracht welke scholing verplicht dan wel aanbevolen is.
- De academie is gekoppeld aan ons personeelsinformatiesysteem
- We nemen het vanaf 2025 in gebruik.



## Trainees / leerlingen en stagiaires

### Trainee van het Noorden

Woonborg doet vanaf 2022 mee aan het tweejarige traineeprogramma 'Talent van het Noorden'. We zien dat het voor corporaties lastiger wordt om vacatures in te vullen. Veel jonge hoogopgeleide mensen uit het Noorden trekken naar het westen. Zij weten de corporaties in het noorden niet te vinden. Bovendien spelen er inhoudelijke thema's waar corporaties zelf niet aan toe komen. Door deel te nemen aan dit programma creëren we een win-win situatie.

### BBL-leerlingen

We begeleidde drie BBL-leerlingen (gericht op de financiële administratie, op ICT en op het allround vakmanschap).

Medio 2024 is een nieuwe BBL-opleiding van start gegaan genaamd **vakman van het Noorden**. Samen met andere woningcorporaties en bouwgerelateerde organisaties is een werk/leertraject opgezet voor toekomstige allround vakmannen. Wij bieden een opleidingsplek voor een leerling én onze ervaren vakmannen krijgen de gelegenheid om hun kennis en vaardigheden over te dragen en hun begeleidende vaardigheden verder te ontwikkelen.

## Ondernemingsraad

Gespreksonderwerpen waren in 2024 onder andere:

- aanpassing verzuimbeleid
- uitvoering Periodiek Medisch Onderzoek
- huurbeleid
- verzuimcijfers
- inkoop magazijn
- koersplan
- collectieve verlofdagen

De directeur-bestuurder en P&O adviseur sloten aan bij een cursus medezeggenschap voor de OR.

## Processen en digitalisering

We werken continu aan het optimaliseren van onze processen. Hieronder enkele voorbeelden:

- We verbeteren ons sturingsproces, zodat we in 2025 nog gericht onze doelen kunnen monitoren en aansturen. Dit zal zichtbaar worden in de tertiaalrapportages.
- Ons proces rondom ICT-projecten is zo ingericht dat we ICT-vernieuwingsverzoeken integraal beoordelen, prioriteren en implementeren.
- We richten het meerjaren onderhoudsproces verder in om onze onderhoudsplanning te optimaliseren.
- Ons digitale archief wordt verbeterd en opgeschoond, zodat ook huurders toegang krijgen tot hun gegevens.
- We introduceerden een nieuw huurdersportaal en lanceerden onze vernieuwde website.

Ook in 2025 zetten we deze ontwikkelingen voort. We nemen een nieuw social intranet in gebruik, we ronden de overstap af naar volledig digitaal samenwerken in de cloud. En implementeren software ter ondersteuning van het meerjaren onderhoudsplan (MJOB).

## Meldingen (agressie, ongewenste omgangsvormen en (bijna)ongevallen)

Wij hebben een gedragscode met bijbehorende meldingsregeling. De interne- en externe vertrouwenspersonen ontvingen in 2024 geen meldingen. Omdat de leidinggevenden een grote rol spelen in het creëren van een sociaal veilige werkomgeving, organiseren we eens per anderhalf jaar een workshop over integriteit onder leiding van een externe deskundige. Ook de vertrouwenspersonen namen dit najaar deel aan deze workshop.

In 2024: één melding van agressie (verbaal)  
vanuit een huurder richting een vakman.

Begin 2025 evalueren we ons agressiebeleid organisatiebreed.

### Dit doen we om onze medewerkers veilig te laten werken

We organiseerden de periodieke opfriscursussen 'omgaan met agressie', waarin ook aandacht besteed werd aan wat we wel/niet acceptabel gedrag vinden. En hoe we er binnen Woonborg vervolgens mee omgaan.

### Geen (bijna) bedrijfsongevallen dit jaar

Het BHV-team regelde een droge (Table Top) oefening voor henzelf en een ontruimingsoefening voor heel Woonborg.

## P&O beleid

### Strategische Personeelsplanning (SPP)

In 2024 planden we sessies met het MT om extra grondig naar de kwantitatieve kant van SPP te kijken. Hoeveel formatie hebben we nodig en waarom? We benutten daarbij de Benchmark van Aedes en de gedetailleerdere gegevens van een aantal collega corporaties.

### Exitgesprekken

De P&O adviseur voert exitgesprekken met alle medewerkers die uit dienst gaan. En met inleners langer dan drie maanden werkzaam voor Woonborg. Er zijn in 2024 drie eigen medewerkers en twee inleners vertrokken. Naast het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd heeft het vertrek te maken met bijvoorbeeld het ontbreken van een match met de functie/organisatie. Bovendien biedt de krapte op de arbeidsmarkt veel mogelijkheden om over te stappen. Positieve ervaringen zijn: de informele sfeer, gelijkwaardigheid, afwisseling, de geboden kansen om je te ontwikkelen en de prestatiegerichtheid/ambitie van Woonborg.

## ARBO

Afgelopen najaar boden we voor de tweede keer een Periodiek Medisch Onderzoek aan alle medewerkers aan, 75% van de medewerkers maakten hiervan gebruik. Deze medewerkers ontvingen allemaal gericht individueel advies. We scoren op bijvoorbeeld leefstijl beter dan de benchmark.

De Arbo-werkgroep organiseert twee keer per jaar een activiteit voor medewerkers rondom het thema vitaliteit in brede zin. In 2024 organiseerden we:

- een proeverij van 4 mindfulness bijeenkomsten (12-15 deelnemers)
- 2 keer een stoelmassage
- een paar keer per jaar de "gezonde lunch"

Dit laatste doen we niet meer onder de Arbo-vlag, maar structureel vanuit facilitair.



07

Financiën

## Interview

### Sjouke Veldhuis

#### Manager Financiën en Ondersteuning

##### 'Onze basis is op orde'.

Sjouke Veldhuis werkt nu ruim een jaar bij Woonborg. Een bewogen jaar was het, in positieve zin dan. Als manager Financiën en Ondersteuning ziet Sjouke dat er bij Woonborg mooie stappen worden gezet richting meer professionalisering.

De achtergrond van Sjouke ligt in de accountancy en vanuit dat vakgebied was hij een aantal jaren op interim basis actief voor verschillende organisaties. "De laatste opdracht was bij een woningcorporatie. De corporatiesector beviel me zo goed dat ik vanuit het interim vak in de sector ben blijven hangen. Dat is inmiddels alweer 22 jaar. En nu ben ik dus in dienst bij Woonborg. Een leuke club!"

##### Huishoudboekje op orde

Vooraf de mix van bedrijfseconomische en maatschappelijke elementen spreekt Sjouke aan in zijn werk. "Het gaat niet om zoveel mogelijk geld verdienen, we willen iets doen voor de samenleving. Intussen moeten we ons huishoudboekje natuurlijk wel netjes op orde hebben. Elk jaar verandert er wel iets in deze branche. Neem de manier waarop ons vastgoed wordt gewaardeerd: momenteel is marktwaarde leidend, maar vanaf 2026 leidswaarde. Zulke veranderingen maken mijn werk uitdagend en interessant."

##### Kansen

De afdeling Financiën en Ondersteuning telt twaalf collega's en vier teams: Planning en Control, Financiële Administratie, Huurincasso en ICT. Het is een redelijk nieuw team. "Op twee na zijn alle teamleden korter dan twee jaar in dienst. De afgelopen jaren hebben er op mijn plek veel verschillende mensen gezeten. Een aantal zaken zijn door de vele wisselingen blijven liggen. Maar de collega's zijn enthousiast en willen aan de slag. Dat biedt kansen."

##### Adviesrol

Die kansen wil Sjouke graag verzilveren. Hij kijkt ernaar uit om samen met het team verder te bouwen en de processen nog meer te digitaliseren. "Rapportages worden nu nog vrij 'ouderswets' samengesteld, met Excel en Word. Als we meer digitaliseren en automatiseren, werken we professioneler en efficiënter. We houden dan tijd over om als business partner te fungeren voor de rest van de organisatie. Een adviesrol dus, in plaats van alleen een uitvoerende rol."

##### MJOB

2024 staat wat Sjouke betreft symbool voor het zetten van eerste stappen richting die professionalisering. "Toen ik bij Woonborg begon, was er geen Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB). Dat verraste me; een MJOB is het hart van een woningcorporatie als het gaat om financiële sturing. We zijn nu een jaar verder en hebben samen met de afdeling Projecten een behoorlijke eerste stap kunnen zetten in het opzetten van de begroting. Daar ben ik trots op, zeker omdat het al een paar keer geprobeerd was en steeds niet lukte."

##### Prestatielevering

En er zijn in 2024 meer zaken opgepakt, geeft Sjouke aan. "Zoals de controle op de prestatielevering. We moeten binnen de hele organisatie controleren of we diensten en producten die we in rekening gebracht krijgen, ook daadwerkelijk hebben ontvangen. Een belangrijke handeling, factuurfraude of overfacturering is een belangrijk risico. In het verleden waren onze controles onvoldoende zichtbaar vastgelegd, zo bleek achteraf vaak. Maar ook dit proces is nu op orde. Onze accountant is tevreden over de kwaliteit die we als afdeling laten zien."



## Tevreden

Gingen er ook dingen niet goed in 2024? “Om uiteenlopende redenen hebben we niet al onze investeringsambities gerealiseerd. De consequentie daarvan is dat we veel moesten uitleggen aan de buitenwereld. Voor 2025 hebben we een realistische begroting vastgesteld die we ook kunnen waarmaken.”

In het algemeen is Sjouke tevreden over het afgelopen jaar. “Voor onze afdeling is het belangrijkste dat de basis op orde is. Alle medewerkers ontvangen hun salaris op tijd en de facturen worden netjes betaald. Als organisatie staan we er financieel goed voor, mede dankzij beleidskeuzes en door beter te sturen op onderhoudskosten. We hebben financiële ruimte voor nieuwbouw en verduurzaming.”

## Professionaliseren

Voor 2025 staan er voor wat betreft de afdeling Financiën en Ondersteuning drie speerpunten op de planning. Sjouke: “We willen allereerst onze informatievoorziening beter op orde krijgen. Onze verantwoordingsrapportages voor de Raad van Commissarissen en de interne sturingsrapportages moeten integraler worden en duidelijker gekoppeld aan de doelstellingen in ons jaarplan.”

Een tweede speerpunt is digitalisering. “Ons nieuwe intranet gaat in 2025 live. Bovendien gaan we een ECM-strategie (Enterprise Content Management) invoeren. Een ECM-strategie is een planmatige aanpak voor het beheren van alle informatie en documenten binnen een organisatie. Ons doel is om gegevens beter te organiseren, toegankelijk te maken en makkelijker digitaal samen te werken.” Ten slotte zal 2025 het jaar zijn waarin Woonborg nieuw beleid doorvoert, zoals het nieuwe huurbeleid, het servicekostenproces en de MJOB. “Het is nu de tijd van oogsten. Ik hoop dat de dingen gaan lopen zoals we het hadden bedacht, dat het wat gaat ‘swingen’.”

**‘Het is nu de tijd van oogsten’**

Financieel beleid en gezamenlijk beoordelingskader

Woonborg is een stichting die het realiseren van haar volkshuisvestelijke taak centraal stelt. Wij sturen op financiële continuïteit voor de volkshuisvestelijke prestaties om ook op termijn te kunnen blijven investeren in wonen. In die zin handelen wij als een rentmeester van het maatschappelijk kapitaal dat opgebracht is en wordt door de huurder. Het waarborgen van financiële continuïteit is daarom ook essentieel.

Ons financieel beleid is enerzijds sturend en anderzijds randvoorwaardelijk. Financiën zijn onlosmakelijk verbonden met al onze activiteiten. We streven naar de optimale inzet van onze financiële middelen. Financieel rendement is geen doel op zich, maar een randvoorwaarde voor het kunnen uitvoeren van onze volkshuisvestelijke taak. Alleen zo kunnen we continuïteit waarborgen. Conform BTIV artikel 104 lid 2 sub a is ons financieel beleid ondersteunend aan de realisatie van onze volkshuisvestelijke taak, daarbij rekening houdend met de financiële kaders.

In 2024 is het financiële stelsel robuuster geworden als gevolg van wijzigingen in de manier waarop de beleidswaarde van ons vastgoed wordt bepaald en door ontwikkelingen binnen het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de bredere corporatiesector. Hierdoor zijn we als individuele corporatie minder gevoelig voor sectorbrede schommelingen. Door deze veranderingen, en dankzij een striktere kostenbeheersing bij Woonborg, is begin 2025 besloten om het interne normenkader te laten vervallen.

Financiële positie en kengetallen

In deze paragraaf geven we inzicht in de belangrijkste financiële ratio's per jaareinde 2024, die samen die betrekking hebben op de financiële continuïteit.

De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen:

- 1. Liquiditeit: creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
- 2. Vermogen: is er, nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
- 3. Onderpand: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te volden?

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's: ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio.

In de volgende tabel staan de ratio's en de daarbij behorende Aw- en WSW-normen:

| Beleidswaarde                 | Aw/WSW norm | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|-------------|------|------|
| Interest Coverage Ratio (ICR) | > 1,4       | 2,89 | 3,37 |
| Loan to Value (LTV)           | < 70%       | 33,2 | 35,3 |
| Solvabiliteitsratio           | > 30%       | 63,6 | 58,9 |
| Dekkingsratio                 | < 70%       | 22,4 | 22,1 |
| Onderpandratio                | < 70%       | 21,2 | 20,8 |

Op alle ratio's voldoen we ruimschoots aan het externe normenkader. Voor de LTV en Solvabiliteit zie we ook een verbetering tent opzichte van vorig jaar. Dit komt onder meer omdat vanaf 2024 de rekenmethodiek van de beleidswaarde is gewijzigd. De wijziging in rekenmethode heeft een tweeledig effect. Ten eerste wordt voor de beleidswaarde nu gerekend met een sociale disconteringsvoet, waardoor de beleidswaarde sterk hoger uitvalt. Hier tegenover staat dat niet meer gerekend wordt met een eindwaarde, maar met eeuwigdurende exploitatie. Hierdoor wordt de ingerekende onderhoudsnorm fors hoger, met een daling in beleidswaarde tot gevolg.

Positieve oordelen van AW en WSW

De Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kennen een gezamenlijk beoordelingskader voor de financiële continuïteit. De Aw richt zich daarnaast op de governance van de organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel.

### Autoriteit Wonen (Aw)

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Oordeel Aw: de risico inschatting voor Woonborg is “laag” op bijna alle onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van de onderdelen:

- Governance – Organisatie en Interne beheersing - Risicomanagement en
- Governance – Organisatie en Interne beheersing - Managementsystemen.

Op deze onderdelen heeft Woonborg de risicoscore “midden”. Woonborg heeft toezichtafspraken gemaakt op deze onderdelen.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. WSW bepaalt deze risicoscore op basis van de financial risks en de business risks. De financial risks bepaalt WSW jaarlijks aan de hand van de actuele dVi en dPi. De business risks bepaalt WSW door Woonborg te scoren op 24 kwalitatieve business risk vragen. De risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningportefeuille, de mogelijkheden voor herfinanciering en de periode waarvoor WSW het borgingsplafond vaststelt.

Oordeel WSW: het risicoprofiel van Woonborg blijft “laag”.

## Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De waarde van ons bezit steeg met 15,0%. Op grond van de Woningwet (artikel 35, lid 2) moet een toegelaten instelling haar vastgoed in exploitatie waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is gedefinieerd als: “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

In 2024 is het woningtekort verder toegenomen. Hierdoor is de interesse in de koopmarkt weer verder gestegen. Voor de woningportefeuille van Woonborg heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd, waarbij we opmerken dat dit verkoopscenario een fictief scenario betreft omdat we niet voornemens zijn om al ons bezit te verkopen. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is met € 95 miljoen gestegen naar een waarde van € 728 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 15,0%. In de jaarrekening vindt u een overzicht van ons woningbezit per 31 december 2024 en de waarde daarvan.

### Twee uitzonderingen op het waarderen van de marktwaarde

Woonborg past voor de waardering van het volledige bezit de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde toe. We hebben twee uitzonderingen waarop we de full-versie toepassen:

1. Woningen in het verzakingsgebied in Roden. Zie ook paragraaf 10.3.
2. Bedrijfsonroerendgoed gekwalificeerd als niet-DAEB.

Om de basisversie en de full-versie naast elkaar toe te kunnen passen, hebben we een analyse gemaakt van ons bezit en vastgesteld dat het type en de samenstelling van ons bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die deze versies voorschrijven. Wij hebben ook geconcludeerd dat de toepassing van de basis- en full-versie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat. Dat geldt voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Voor de full-versie waardering van de verzakte woningen in Roden en de bedrijfsonroerendgoed-portefeuille maken we gebruik van de diensten van één taxateur. De opdrachtverstrekking aan deze taxateur gebeurde conform de eisen van het Handboek van het ministerie van BZK en daar ging een offertetraject met meerdere aanbieders aan vooraf. De geselecteerde taxateur is aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), is onafhankelijk en voert verder geen andere werkzaamheden uit voor Woonborg.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonborg. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat. Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie.

De marktwaarde is berekend op basis van de marktwaardemethodiek. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt de huur na mutatie op de markthuur gezet en worden woningen uitgepand als dit een hogere marktwaarde oplevert. Als corporatie hebben we de maatschappelijke taak om woningen te blijven verhuren voor een betaalbare huurprijs en zullen we deze waarde dus nooit ontvangen. Daarom hechten we meer waarde aan de beleidswaarde, waarbij de huren na mutatie ingerekend worden tegen de streefhuur. Daarnaast worden de woningen niet uitgepand in het kader van beschikbaarheid. Tenslotte wijken onze kosten voor beheer en onderhoud af van de normatieve kosten die beleggers hanteren. Dit heeft onder meer te maken met de uitgaven die we doen in het kader van leefbaarheid en onze hogere onderhoudskosten. Ook reken we met een 60-jarige exploitatieperiode (eeuwigdurend) zonder eindwaarde. Tenslotte maken we deze toekomstige kasstromen contant tegen een sociale disconteringsvoet die lager ligt omdat we niet streven naar winstmaximalisatie. Daarmee komt onze beleidswaarde uit op € 434,5 miljoen. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In paragraaf 10.2 hebben we de normen vanuit dit toezichtsmodel weergegeven, inclusief de scores van Woonborg op de ratio's.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. We zien als mutatie in 2024 dat de marktwaarde met € 95,0 miljoen is toegenomen en de beleidswaarde met € 114,1 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het bedraagt circa € 293 miljoen. Dit impliceert dat circa 60% van het totale vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Waardeontwikkeling Eigen Vermogen

Per 31 december 2024 is ons eigen vermogen totaal € 577 miljoen (2023: € 480 miljoen). De toename in het eigen vermogen komt door het onverdeelde resultaat van 2024 ter hoogte van € 97 miljoen. Dit resultaat zal in 2024 verdeeld worden over de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

De positie herwaarderingsreserve komt voort uit ongerealiseerde herwaarderings. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden tijdens het opmaken van dit jaarverslag.

Kasstromen

Het jaarresultaat wordt sterk beïnvloed door effecten van boekhoudkundige aard, met name door op- en afwaarderingen vastgoed en onrendabele top van te ontwikkelen vastgoed. De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van onze financiële positie. De gerealiseerde kasstromen (operationeel en investeringen) in 2024 zijn:

| Totale kasstroom (x € 1.000) | Realisatie | Begroting | Verschil | Verschil in % |
|------------------------------|------------|-----------|----------|---------------|
| Operationele kasstroom       | 7.318      | 6.680     | -638     | -10%          |
| (Des)investeringskastroom    | -14.841    | -18.111   | 3.270    | -18%          |
| Mutatie liquide middelen     | 203        | 0         | 203      |               |
| Financieringskastroom        | -7.320     | -11.431   | 4.111    | -36%          |

### Toelichting operationele kasstroom

De operationele kasstroom is met 10% verschil gunstig uitgevallen. Dit komt onder meer door hogere huurinkomsten (€ 0,5 miljoen) dan begroot. De uitgaven ten behoeve van onderhoud zijn circa € 0,3 miljoen hoger, de rentelasten circa € 0,4 miljoen hoger en de uitgaven vennootschapsbelasting juist € 0,7 miljoen lager.

### Toelichting investeringskasstroom

De investeringskasstroom is fors lager dan de begroting (-35%). De uitgaves aan nieuwbouw + aankoop zijn bijna € 3,0 miljoen lager dan begroot en voor woningverbetering is € 1,5 miljoen minder uitgegeven. Ook hebben we € 0,3 miljoen minder uitgegeven voor overige investeringen. De verkoopopbrengsten zijn € 1,5 miljoen lager dan begroot door minder verkochte woningen.

### Financiering en renterisicobeheer

Voor onze ambities zijn we voor een deel afhankelijk van externe financiering. De operationele kasstroom staat onder druk. Dit heeft een negatieve invloed op onze financieringsruimte, inclusief bijbehorende rente-, krediet- en liquiditeitsrisico's, en daardoor ook op onze investeringscapaciteit. We beheersen deze risico's door het inhuren van expertise op het gebied van treasury. We bewaken zowel op korte als op lange termijn de financieringsbehoefte en de invulling daarvan en we toetsen onze treasury activiteiten aan ons Treasurystatuut en de financieringsstrategie

## Financieringsstrategie

Om onze financiële continuïteit te borgen (alsmede te voldoen aan het beoordelingskader) is in 2019 een financieringsstrategie opgesteld.

### Financiering

Elk jaar brengen we de voorgenomen treasury-activiteiten in beeld en verantwoorden deze in het treasuryjaarplan. In dit plan is het mandaat van de bestuurder opgenomen. De RvC heeft het jaarplan 2024 goedgekeurd. In het treasuryjaarplan 2024 was aangekondigd dat onze financieringsbehoefte € 15,8 miljoen zou zijn (inclusief liquiditeitsbuffer van € 3,3 miljoen). Ons borgingsplafond is aangepast naar € 147,9 miljoen eind 2024. Voor 2025 hebben wij een borgingsplafond van € 165,7 miljoen. Wij hebben in 2024 voor € 12 miljoen aan reguliere financieringsbehoefte ingevuld. Eind 2024 bedroeg onze post liquide middelen € 0,7 miljoen.

Onze leningenportefeuille (langlopend) is gestegen van € 136,5 miljoen tot € 144,1 miljoen eind 2024 (exclusief agio). Voor 2025 wordt een financieringsbehoefte voorzien van € 34,3 miljoen voor de realisatie van aankoop-, nieuwbouw- en renovatieplannen. Er staat in 2024 voor € 5,8 miljoen aflossingen gepland.

### Renterisico

Renterisico is het risico dat de operationele kasstromen, het vermogen en/of het resultaat van Woonborg negatief worden beïnvloed door veranderingen in de rentestanden. De rentelasten op het vreemd vermogen vormen een belangrijke uitgave. Corporaties met een hoog renterisico kunnen meer last krijgen van een stijging van de renteniveaus op de geld- en kapitaalmarkten. Dit kan resulteren in een lagere operationele kasstroom op langere termijn. Woonborg hanteert een in de sector gebruikelijke norm van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar. Het renterisico op basis van de bestaande leningen- en derivatenportefeuille blijft in alle nabije jaren ruim binnen deze norm.

Kijkend naar de omvang van de benodigde nieuwe financiering (dus incl. operationele kasstroom en investeringen) zien we in 2025 een percentage van 24,0%. Dit betreft een naar verwachting eenmalige overschrijding als gevolg van geplande investeringen. Bij het aantrekken van leningen houden wij rekening met de vervalkalender van reeds bestaande leningen.

### Geen belangrijke risico's door rentederivaten

We bezitten drie derivaten tot een bedrag van € 15 miljoen. De derivaten zijn bedoeld om renterisico's van variabele leningen mee af te dekken. De Payer Swap heeft een vaste te betalen rente en een variabele te ontvangen rente. Hiermee dekken we het renterisico af van een roll-over lening met een variabele (te betalen) rente. Door deze constructie ontstaat een lening met een vaste rente. Doordat we momenteel in de bijzondere situatie zijn beland dat de variabele rente negatief is, betalen wij voor beide. Wij voldoen aan de kaders van de toezichthouders. De continuïteit is gewaarborgd. Het afstemmen van de swap op de roll-over lening wordt hedge accounting genoemd.

We passen deze hedge accounting toe en gebruiken swaps niet om mee te speculeren. Bij swaps tot een onderliggende waarde van € 7,5 miljoen lopen we een theoretisch liquiditeitsrisico. De negatieve marktwaarde bij 2% rentedaling ligt onder de drempelwaarde voor de marktwaardeverrekening.

Woonborg heeft geen break-clausules en periodieke marktwaardeverrekening vanuit haar derivatencontracten. Deze producten brengen dan ook geen aanvullende (liquiditeits)risico's met zich mee. Bij zo'n break-clausule bestaat het risico dat de tegenpartij de derivatenovereenkomst tussentijds kan ontbinden met de verplichting om op dat moment de marktwaarde onderling te verrekenen. In 2019 is de NRL (Negatieve Rescontre Limiet) van € 3 miljoen komen te vervallen en hierdoor hoeft vanuit wetgeving geen liquiditeitsbuffer meer te worden aangehouden. Woonborg ziet daarom geen reden om de derivaten te herstructureren. Dat heeft geen toegevoegde waarde, wij voldoen namelijk aan alle regelgeving rondom derivaten.

Onze fiscale strategie en planning

Wij volgen in de fiscale strategie en planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

In 2024 hielden we rekening met:

Pro rata btw

We verrichten zowel btw-belaste als btw-vrijgestelde prestaties, waardoor recht op btw-aftrek op de algemene kosten ontstaat. Deze btw-aftrek wordt berekend met behulp van de pro rata. Dit is de verhouding van de belaste omzet ten opzichte van de totale omzet.

Energie-investeringsaftrek (EIA)

Onder bepaalde voorwaarden kan er een beroep worden gedaan op de energie-investeringsaftrek. Volgens een bepaalde rekenmethodiek worden de uitgaven gecorrigeerd op het fiscale resultaat.

ATAD1 (Renteaftrekbeperking)

De ATAD1-richtlijn is sinds begin 2019 van kracht. Deze belasting heeft financiële impact op corporaties omdat de aftrekbaarheid van rente is beperkt, waardoor de sector fors wordt aangeslagen.

Meerjaren perspectief; ontwikkeling van onze kengetallen

Voor de berekening van het meerjarenperspectief zijn we uitgegaan van de uitgangspunten en inzichten in het najaar van 2024 bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2025-2039.

De financiële middelen van Woonborg staan ten dienste van onze volkshuisvestelijke opgave. We willen, zonder de continuïteit in gevaar te brengen, optimaal investeren naar vermogen. In het treasurystatuut wordt het normenkader vastgesteld waaraan de meerjaren prognose moet voldoen om de continuïteit te waarborgen. Dit herijken we jaarlijks. In het normenkader zijn de externe normen vermeld waaraan ons financieel beleid moet voldoen. Externe normen komen voort uit wetgeving of vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van de sectorinstituten Aw en WSW.

We voldoen aan alle normen van het Aw/WSW. Dit wordt zichtbaar in onderstaande tabel.

| Beleidswaarde                 | Aw/WSW norm | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|-------------------------------|-------------|------|------|------|------|------|
| Interest Coverage Ratio (ICR) | > 1,4       | 2,85 | 2,61 | 2,52 | 2,71 | 2,61 |
| Loan to Value (LTV)           | < 70%       | 27,8 | 27,9 | 26,6 | 27,2 | 27,0 |
| Solvabiliteitsratio           | >30%        | 69,8 | 70,2 | 71,9 | 70,5 | 69,6 |
| Dekkingsratio                 | < 70%       | 22,5 | 23,2 | 21,8 | 21,9 | 21,5 |
| Onderpandratio                | < 70%       | 22,2 | 23,0 | 21,7 | 21,8 | 21,4 |

## Meerjarenperspectief; ontwikkeling van onze woningvoorraad de komende 5 jaar

Om grip te houden op de lange termijn activiteiten van Woonborg, hebben we die uitgewerkt op basis van ons beleid. We houden rekening met de kosten voor het herstel van de verzakte woningen in Roden. De schade is groot en we proberen de kosten hiervoor vergoed te krijgen. Ook willen we elk jaar 20 woningen verkopen. Daarnaast is het de bedoeling om tot en met 2029 ongeveer 270 nieuwe en herbouwde woningen op te leveren. In 2025 nemen we bovendien 118 woningen over van Habion.

## Realiseerbaarheid meerjarenbegroting

We vinden het belangrijk dat onze meerjarenbegroting uitgaat van realistische plannen. Bij het uitvoeren van deze plannen zijn er veel onzekerheden, zoals vergunningen, beschikbare medewerkers, problemen met elektriciteit en beschikbare bouwgronden. Onze ambitie ligt hoger, daarom werken we met meerdere scenario's. Vanaf 2024 gebruiken we de 80-100-300 methode. Dit betekent het volgende:

- 80 staat voor het percentage van de plannen dat we minimaal in de eerste jaren willen halen. Een realistische begroting is daarvoor belangrijk.
- 100 staat voor het percentage dat we willen bereiken volgens onze strategie, binnen de financiële mogelijkheden. Deze 100% wordt uitgewerkt in een scenario waarbij we toetsen of de financiële ruimte er ook in dit scenario is.
- 130 staat voor het extra programma dat we nodig hebben om uiteindelijk onze lange-termijndoelen volledig (100%) te halen. We houden hierbij rekening met zaken zoals vertragingen en plannen die toch niet lukken.

In het realistische begrotingsscenario realiseren we volkshuisvestelijk minder dan we willen. En ook dan we kunnen. In de meerjarenbegroting hebben we ook een wensscenario doorgerekend, waarbij we zien dat ook dit scenario realiseerbaar is binnen de financiële kaders. In ons uitvoeringsprogramma koersen we dan ook zo veel mogelijk op het realiseren van dit wensscenario.

## Bijsturen waar nodig

In de meerjarenbegroting is gerekend met verwachte ontwikkelingen in de macro-economische parameters. We zien hierin echter ook de nodige onzekerheid. Daarnaast zien we ook onzekerheid in andere niet direct beïnvloedbare factoren. Mede daarom hebben we in de meerjarenbegroting een aantal what-if scenario's doorgerekend. Mochten deze zich voor doen, dan zien we nog ruimte om dit op te vangen zonder het direct doorvoeren van beleidswijzigingen en/of het schrappen van investeringen.

## Scheiding DAEB / niet-DAEB (verlicht regime)

Omdat wij voldoen aan de voorwaarden voor het verlicht regime hoeven wij geen volledige administratieve of juridische scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten uit te voeren. Onze aanvraag voor dit zogenaamde 'verlicht regime' rond DAEB/niet- DAEB is definitief goedgekeurd op 15 augustus 2017 door de Autoriteit woningcorporaties. Jaarlijks toetsen we of we nog steeds aan de voorwaarden voldoen, wat voor 2024 het geval is.

Onze niet-DAEB activiteiten betreft een heel klein deel van onze activiteiten. Er is nog een kleine portefeuille (11) niet-DAEB bedrijfspanden, waarvan de strategie is om die af te bouwen op het moment dat het huurcontract wordt opgezegd. Ook hebben we nog één niet-DAEB woning, die op de verkooplijst staat en bij mutatie wordt verkocht. Ook vallen per 1 januari 2017 vanwege de wet- en regelgeving parkeerplaatsen en garages in de niet-DAEB portefeuille. Deze toevoeging heeft een beperkte impact vanwege de geringe marktwaarde en beperkte huurinkomsten van deze eenheden. Ultimo 2024 hebben we 91 parkeergelegenheden in bezit.

We beschouwen de doelgroep 'middenhuur' als een secundaire doelgroep. Dit is ook in lijn met de landelijke prestatieafspraken. We onderzoeken daarom de mogelijkheden om een gedeelte van het bezit voor deze doelgroep beschikbaar te maken. Momenteel vallen de huurprijzen voor deze doelgroep onder de niet-DAEB activiteiten. Zolang dit wettelijk zo blijft, zullen we dit monitoren. En toetsen we jaarlijks of we blijven voldoen aan de voorwaarden van verlicht regime.



08

## Risico's en beheersing

Om onze doelstellingen te realiseren, is het essentieel dat we onze risico's goed in beeld hebben. Risicomanagement helpt ons hierbij. In april 2024 hebben we onze belangrijkste strategische risico's herijkt, met ons koersplan als uitgangspunt.

### Speciale aandacht voor frauderisico's

Binnen onze risicoanalyse hebben we in 2024 extra aandacht besteed aan frauderisico's. Deze zijn geactualiseerd met een fraudescan, die de basis vormt voor ons interne controleplan.

### Periodieke monitoring en rapportage

Onze risico's worden regelmatig besproken binnen het managementteam (MT). De voortgang en resultaten van interne controles worden vastgelegd in periodieke rapportages. In 2024 is vooral geïnvesteerd in het opzetten van interne controles rondom factuurfraude.

Dankzij deze extra controles wordt nu scherper gekeken naar:

- de kwaliteit van facturen
- de kwaliteit van het uitgevoerde werk
- toezicht en verantwoording

De resultaten van de interne controles worden besproken door een onafhankelijke controller en gedeeld met:

- het bestuur
- de Raad van Commissarissen (RvC)
- de accountant

Met deze aanpak zorgen we voor een solide en transparante organisatie, waarin risico's beheersbaar blijven. En we onze middelen verantwoord inzetten.

### Risicobereidheid

Wij gaan zorgvuldig om met het maatschappelijk kapitaal dat ons ter beschikking staat. Dit betekent dat we soms risico's nemen om onze doelstellingen te bereiken. Zonder risico's te nemen, kunnen we ook geen kansen benutten. Daarom is het cruciaal om risico's goed in te schatten en mee te wegen bij het uitvoeren van ons beleid. We streven naar bewuste en weloverwogen besluitvorming.

Om de impact van verschillende risico's op onze financiële positie beter in kaart te brengen, werken we met scenario's in onze meerjarige doorrekeningen. En maken we gebruik van een Monte Carlo-simulatie. Deze methode helpt ons te voorspellen welke risico's mogelijk onze financiële ratio's in gevaar brengen. Wanneer dit dreigt te gebeuren, kunnen we op tijd aanvullende beheersmaatregelen nemen.

### Verbeterd financieel stelsel en aangepaste normen

Dankzij een striktere kostenbeheersing hebben we in 2024 gewerkt aan een voorstel om onze interne normen voor ICR (Interest Coverage Ratio), LTV (Loan-to-Value) en solvabiliteit los te laten. Dit besluit is mede ingegeven door:

- wijzigingen in de manier waarop de beleidswaarde van ons vastgoed wordt bepaald.
- ontwikkelingen binnen het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en de bredere woningcorporatiesector.

Door deze veranderingen is het financiële stelsel robuuster geworden, waardoor individuele corporaties minder gevoelig zijn voor sectorbrede schommelingen. Het besluit om de interne normen te laten vervallen, is in februari 2025 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (RvC).

### Algemene beheersing van risico's binnen Woonborg

Risico's houden zich niet aan onze planning en control cyclus. Dat houdt ook in dat het meewegen van onzekerheden en kansen op allerlei momenten van belang is. Om hier zicht op te hebben, besteden we bij het opstellen van investeringsvoorstellen en beleidsontwikkeling aandacht aan mogelijke (tactische) risico's en noodzakelijke beheersmaatregelen.

Operationele (fraude)risico's doen zich voor bij de uitvoering van de reguliere processen. Hieraan besteden we aandacht door de inrichting van interne controles, functiescheiding, rollen en rechten. Van projectleiders en managers verwachten we dat ze aandacht hebben voor operationele risico's. En in overleg met hun team zoeken naar mogelijke maatregelen om risico's te beheersen en in control te blijven. Dit doen we onder andere door processen regelmatig te evalueren.

Verder hebben we een meerjarig auditplan waarmee we de meest relevante processen periodiek monitoren. Deze audits helpen de organisatie om de processen door te ontwikkelen of bevestigen dat de processen goed verlopen. De audits worden uitgevoerd door de onafhankelijke controller. Op deze wijze geven we vorm aan het Three Lines model voor interne beheersing.

**Belangrijkste risico's en gebeurtenissen**

Uit de risico-inventarisatie van 2024 zijn de volgende risico's naar voren gekomen:

| Nr                           | Risico                                                                                                                  | Gevolg                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| genoeg woningen              |                                                                                                                         |                                                                                                                                    |
| 1                            | De vraag naar woningen blijft toenemen.                                                                                 | te weinig woningen, beschikbaarheid komt sterk onder druk te staan.                                                                |
| 2                            | Onvoldoende bouwkvavels beschikbaar                                                                                     | te weinig nieuwbouwwoningen, beschikbaarheid komt sterk onder druk te staan.                                                       |
| 3                            | Politieke onvoorspelbaarheid: veranderende eisen vragen om hogere investeringen                                         | onzekerheid in de MJB omtrent de hoogte van (verduurzamings) investeringen en onderhoudskosten                                     |
| Procesverbetering            |                                                                                                                         |                                                                                                                                    |
| 4                            | Cybersecurity en beveiliging van informatie: ICT hack of cyber attack                                                   | Geen dienstverlening meer mogelijk, AVG datalek, data-gijzeling                                                                    |
| Balans in vragers en dragers |                                                                                                                         |                                                                                                                                    |
| 5                            | Veiligheid en leefbaarheid: extramuralisering en te weinig zorgpersoneel zorgen voor onvoldoende draagkracht in wijken. | De leefbaarheid komt onder druk te staan. En het risico op onveilige situaties voor zowel huurders als onze medewerkers neemt toe. |
| Ruimte voor maatwerk         |                                                                                                                         |                                                                                                                                    |
| 6                            | Te dure maatwerkinvesteringen: om te voldoen aan passende woningen, wordt er te veel en te duur maatwerk geleverd.      | Onrendabele investeringen.                                                                                                         |
| Werken aan netwerken         |                                                                                                                         |                                                                                                                                    |
| 7                            | Arbeidsmarkt: onze partners dragen onvoldoende bij aan maatschappelijke oplossingen                                     | Woonborg krijgt meer taken en verantwoordelijkheden dan wat past bij haar rol en opgave.                                           |

**1. De vraag naar woningen blijft toenemen**

We zien een ontwikkeling in heel Nederland, waarbij er steeds meer mensen op zoek zijn naar een betaalbare woning en de huishoudgrootte afneemt. Dit geldt voor onze doelgroep, maar ook voor mensen die kunnen huren in de middenhuur. Middenhuur wordt door de markt onvoldoende bediend. We krijgen daardoor dus een grotere groep woningzoekenden om te bedienen. Ons huidige bezit is daarvoor ontoereikend.

**Beheersmaatregelen:**

In het nieuwe huurbeleid hebben we ervoor gekozen woningen beschikbaar te maken voor de categorie middenhuur. Verder zetten we met het portefeuilleplan volop in op het uitbreiden van de woningvoorraad met ongeveer 850 woningen de komende vijftien jaar.

**2. Onvoldoende bouwkvavels beschikbaar**

De nieuwbouwpogave die we in ons portefeuilleplan hebben geformuleerd, ligt veel hoger dan er tot nu toe kvavels beschikbaar zijn in de gemeentes waarin wij actief zijn. Hierdoor lopen we het risico dat we onvoldoende kunnen bijdragen aan de woningnood.

**Beheersmaatregelen:**

We zetten vol in op het goede gesprek aangaan met de gemeenten en zoeken daarnaast naar andere locaties waarop we woningen kunnen realiseren. Ook kijken we in de eigen voorraad naar mogelijkheden om het aantal VHE's uit te breiden. Hiervoor werken we in 2025 verdere plannen uit.

### 3. Politieke onvoorspelbaarheid

We zien dat de landelijke politiek veel invloed heeft op de ontwikkelingen in onze sector. Met het vaststellen van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) zijn er ook aanvullende eisen gekomen over ons onderhoudsbeleid en investeringsbeleid. De regering Schoof heeft de eis rondom warmtepompen weer afgezwakt. Dit stimuleert de ontwikkeling van nieuwe technologieën niet. De onzekerheid die dergelijke wijzigingen met zich meebrengen, zorgen voor risico's als onnodige investeringen of vertragingen in projecten.

#### Beheersmaatregelen:

We zorgen dat we door middel van verschillende scenario's in kaart brengen in hoeverre we de gevolgen van wijzigend overheidsbeleid kunnen opvangen. Ook houden we de vinger aan de pols door dicht op de bal te zitten. Via de brancheorganisatie Aedes hebben we toegang tot relevante informatie over ontwikkelingen. We zetten in onze programmering in op isoleren naar de Standaard. Op deze wijze doen we no-regret investeringen. Ook hebben een versnelling ingezet op het gebied van nieuwbouw, zodat we compliant blijven aan de NPA.

### 4. Cybersecurity en beveiliging van informatie

Woonborg werkt met geautomatiseerde systemen om haar processen te kunnen uitvoeren. Dat maakt dat we kwetsbaar zijn voor cyberaanvallen. We lopen het risico dat een dergelijke aanval ervoor zorgt dat we onze dienstverlening (tijdelijk) stop moeten zetten.

#### Beheersmaatregelen:

We zetten in op goede beveiliging van de gegevens in onze systemen, samen met onze leveranciers. Ook werken we collectief aan de bewustwording van personeel als het gaat om hacking, phishing en datalekken.

### 5. Veiligheid en leefbaarheid

Als gevolg van de verharding in de maatschappij, extramuralisering van de zorg, vergrijzing en een toename van het aantal kwetsbare bewoners, zien we de leefbaarheidsvraagstukken in onze wijken toenemen. We zien daarbij ook een toename van het aantal nieuwe Nederlanders dat we huisvesten. We zien ook dat het draagvlak hiervoor afneemt onder wijkbewoners, maar ook bij gemeenteraden en de landelijke overheid. Hierdoor wordt het steeds lastiger om deze kwetsbare groep te huisvesten en een veilige woonomgeving te creëren. Deze zaken bij elkaar zorgen voor een toegenomen veiligheidsrisico voor zowel onze huurders als medewerkers.

#### Beheersmaatregelen:

We zetten in op goede scholing en ondersteuning van onze medewerkers, zodat ze bij incidenten weten hoe ze moeten handelen. We hebben onze vakmannen geschoold om signalen van ondermijning te herkennen, zodat problemen zo snel mogelijk aan het licht gebracht worden. Verder werken we nauw samen met gemeente, politie en overige partners om eventuele risico's tijdig met elkaar te onderkennen en escalatie zoveel mogelijk te voorkomen.

### 6. Te duur maatwerk investeringen

Om te voldoen aan passende woningen, lopen we het risico te veel en te duur maatwerk oplossingen te leveren. Met als gevolg hogere onrendabele investeringen.

#### Beheersmaatregelen:

Wij zetten in op standaardisatie via de Bouwstroom Noord (BSN), werken met standaard producten en met een actuele portefeuillestrategie. En aan de hand van een investeringsstatuut beoordelen we elk investeringsvoorstel.

### 7. Arbeidsmarkt

De ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en de vergrijzing zorgen voor extra druk op diverse sectoren. Hoewel het ons tot nu toe goed lukt om onze vacatures in te vullen, merken we dat dit voor onze samenwerkingpartners soms lastig is. Dit zorgt voor capaciteitsproblemen en verloop bij deze partijen. Hetgeen weer vertragingen tot gevolg heeft in met name de projectontwikkeling.

**Beheersmaatregelen:**

Wij willen ons als goed werkgever gedragen en een aantrekkelijke werkgever zijn. We hebben aandacht voor onze medewerkers via bijvoorbeeld jaargesprekken en luisteren naar medewerkers. We investeren veel tijd en energie in opleiding, ontwikkeling en coaching van onze medewerkers. Op die manier proberen wij medewerkers langere tijd aan ons te verbinden. Mocht een medewerker besluiten de organisatie te verlaten, dan voeren wij exit-gesprekken. Daarnaast zetten wij ons in om het werken bij woningcorporaties onder de aandacht te brengen. Dit doen we bijvoorbeeld door stageplekken en interessante opdrachten te bieden voor trainees. In geval van tijdelijke onderbezetting schakelen we interim professionals in om ons te ondersteunen. Ook hebben we aandacht voor voldoende capaciteit bij onze samenwerkingspartners. We doen dit bijvoorbeeld door vooraf duidelijke afspraken te maken met onze partners en naar aannemers toe een commitment aan te gaan voor een langere periode.

**Financiële risico's****1. Financiering en renteontwikkeling**

Om te kunnen investeren in het woningbezit, zijn we voor een deel afhankelijk van externe financiering. De renteontwikkeling heeft daarom grote invloed op onze investeringsruimte. Ook de stijging van bouwkosten en andere kosten maakt dat onze kasstromen onder druk komen te staan. Dit kan ook het gevolg zijn van veranderingen in landelijk beleid of wet- en regelgeving, bijvoorbeeld als het gaat om verduurzaming. Onze leningenportefeuille stijgt de komende jaren, waardoor ook het renterisico toeneemt.

**Beheersmaatregelen:**

Woonborg beheerst dit risico door een actief treasurybeleid. In ons treasurystatuut hebben we eisen en normen opgenomen waaraan we toetsen. Daarnaast werken we met een financieringsstrategie. Hierin hebben we opgenomen hoe wij onze bedrijfsvoering op lange termijn willen financieren. De treasurycommissie bewaakt op korte en op lange termijn de financieringsbehoefte en de invulling daarvan.

**2. Bodemdaling Roden**

Woonborg werd eind 2018 geconfronteerd met het verzakken van woningen in Roden als gevolg van bodemdaling. Eén woning is in 2019 gesloopt en 10 woningen zijn vanaf 2019 onbewoonbaar verklaard. De verzakkingen leidden tot schade aan een kleine 400 woningen waarvan forse schade aan meer dan 150 woningen. Woonborg zoekt naar technische oplossingen waarmee de woningen op de meest economische wijze kunnen worden hersteld. Per locatie wordt de aanpak verfijnd en om de veiligheid van de bewoners te garanderen, worden de woningen hersteld en versterkt. Woonborg meldde de schade bij haar verzekeraar en stelde de gemeente Noordenveld (als opdrachtgever voor de rioolwerkzaamheden die tot bodemdaling hebben geleid) aansprakelijk voor de schade die Woonborg heeft geleden, lijdt en nog zal lijden. Woonborg stelde ook de uitvoerende partijen van de rioleringswerkzaamheden (de aannemers voor deze infrastructurele werkzaamheden) aansprakelijk. Een rechtszaak loopt en we wachten de uitkomst van deze rechtszaak met vertrouwen af.

**Beheersmaatregelen:**

We hebben de rechtszaak grondig voorbereid en hebben daarbij diverse specialisten betrokken. Als de gemeente haar verantwoordelijkheid niet neemt en Woonborg voor (een groot deel van) de kosten opdraait, kunnen toekomstige projecten in de gemeente Noordenveld niet doorgaan.

**3. Onterecht doorbelaste rioolheffing**

Woonborg heeft rioolheffing in de gemeenten Noordenveld, Aa en Hunze en Groningen aan een deel van haar huurders doorberekend. Eind 2024 werd duidelijk dat we deze kosten niet op deze manier hadden mogen doorberekenen aan huurders. Volgens eerdere uitspraken van rechters (jurisprudentie) mag een gemeenteheffing zoals rioolheffing niet worden doorberekend aan huurders als deze kosten te maken hebben met de aansluiting van de woning op het riool. Alleen als de kosten duidelijk gesplitst zijn in aansluitkosten en gebruikskosten, mag een deel worden doorberekend aan huurders. Dit was hier niet het geval.

## Beheersmaatregelen:

We berekenen deze kosten per 1 januari 2025 niet meer door. We hebben de betreffende huurders hierover geïnformeerd en we hebben ons ten doel gesteld de betreffende huurders voor 1 juli 2025 te compenseren. De eenmalige financiële impact is maximaal € 1,7 miljoen.

### Impact op de financiële continuïteit

Met name onze financiële risico's kunnen impact hebben op de financiële continuïteit. Voor de realisatie van ons investeringsprogramma zijn we afhankelijk van externe financiering. Hiervoor maken we gebruik van het borgingsstelsel via het WSW. Het WSW beoordeelt ook jaarlijks het risicoprofiel van Woonborg. Onze risico-klasse is laag. Dat houdt in dat we voldoen aan de toetsingscriteria van het WSW en dus voldoende ruimte krijgen om geborgde leningen aan te trekken om onze opgave te realiseren. Om onze liquiditeitspositie goed te monitoren en op peil te houden, stellen we jaarlijks een liquiditeitsbegroting op voor de jaarbegroting en meerjarenbegroting. De liquiditeitsprognose wordt tweemaandelijks geactualiseerd.

Onze financiële continuïteit is robuust op basis van de volgende zaken:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid; wij realiseren een zeer lage huurachterstand in vergelijking tot andere corporaties.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast. We zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen.
- We hebben niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sector banken BNG/ NWB is nu - en naar verwachting komend jaar - ook geen probleem.
- Een stijging van de rente heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Woonborg.

## Frauderisicobeheersing

Als woningcorporatie beheren we maatschappelijk kapitaal. Wij zorgen ervoor dat we dit maatschappelijk kapitaal efficiënt en rechtmatig besteden én verantwoorden. Om die reden staan we uitgebreid stil bij frauderisico's. We maken jaarlijks een inventarisatie van de mogelijke frauderisico's. Veel daarvan hebben betrekking op specifieke processen. Door middel van een goede inrichting van de administratieve organisatie, zoals functiescheiding en vier-ogen principe en door het inzetten van interne controles, worden de frauderisico's gemitigeerd. Een aantal daarvan lichten we hieronder nog nader toe:

### Woonfraude

We onderzoeken jaarlijks de wijzigingen in de inschrijfduur van woningzoekenden. Hierbij hebben we gecontroleerd op een juiste onderbouwing van de mutaties. We vonden hierin geen afwijkingen.

### Factuurafhandeling en betalingsverkeer

We deden in 2024 steekproeven op de facturen < € 500. We controleren of datgene wat op de factuur staat, ook daadwerkelijk is aangebracht of uitgevoerd. Ook richtten we onze systemen zo in, dat we de functiescheiding en het gebruik van de procuratieregeling kunnen waarborgen. Deze inrichting wordt ook in de interne controles regelmatig gecontroleerd.

### Prestatielevering

We investeren in een goede lange termijn relatie met onze aannemers en leveranciers. In het kader van de rechtmatigheid van de binnengekomen facturen bellen we onze huurders om te vragen of de klacht of het onderhoud naar tevredenheid is uitgevoerd. Ook controleren we de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden en kijken we bij grote mutaties naar de kwaliteit van de uitvoering. We checken steekproefsgewijs of datgene wat op de factuur staat, ook daadwerkelijk is aangebracht of uitgevoerd. Dit doen we voor al onze onderhoudsactiviteiten.

### Inkoop en aanbesteding

Er worden veel opdrachten in de markt gezet en veel gunningen gedaan. Hierbij lopen we het risico dat we niet marktconforme prijzen betalen of opdrachten te makkelijk gunnen. In 2024 is er een review gedaan op de audit op uitvoering van het aanbestedingsbeleid. Hierbij is vastgesteld dat de aanbevelingen uit deze audit voortvarend zijn opgepakt door de organisatie.



# 09

## jaarverslag

Raad van Commissarissen

## ‘Hou het ondernemerschap en het plezier vast’

Terugkijkend op 2024 ziet Emme Groot veel ondernemerschap bij Woonborg. De voorzitter van de Raad van Commissarissen is tevreden over de maatschappelijke rol die Woonborg oppakt. Wat geeft hij de organisatie mee voor 2025?

Emme Groot (68) is sinds februari 2018 voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonborg. Naast zijn werk voor de RvC is Emme betrokken bij meerdere Groningse raden en stichtingen. Hij heeft een achtergrond in de zorg. Ook was hij wethouder en burgemeester. “Wat mij altijd heeft gedreven? Betrokkenheid bij mijn omgeving. Ik wil iets bijdragen; zo ben ik grootgebracht.”

### Complexere taak

De RvC heeft op dit moment vijf leden en een trainee. De Raad is verantwoordelijk voor het toezicht op de organisatie en fungeert als klankbord voor de bestuurder, van wie de Raad tevens de werkgever is. Volgens Emme is de taak van woningcorporaties, en dus ook van Woonborg, de laatste jaren complexer geworden. “Maatschappelijke en demografische ontwikkelingen vragen om focus op drie zaken: beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Neem beschikbaarheid: er is grote vraag naar nieuwe woningen. Corporaties moeten daarnaast passende huisvesting bieden aan verschillende doelgroepen, zoals ouderen, zorgbehoevenden en nieuwkomers. Naast de noodzaak om het woningbezit te verduurzamen, is ook leefbaarheid een thema waar Woonborg een rol in moet spelen. Want ook in onze plattelandsgemeenten neemt de overlast toe.”

### Betrokken

Met al die taken in gedachten, welk woord typeert 2024 in relatie tot Woonborg? “Ondernemerschap”, zegt Emme zonder aarzelen. “De corporatie is erg betrokken bij de omgeving en neemt haar verantwoordelijkheid. Kijk maar naar de opvang van nieuwe Nederlanders in de Noorderkroon, de nieuwbouwprojecten en de samenwerking met zorginstellingen. Ook als het gaat om leefbaarheid pakt Woonborg een regisseursrol.”

### Geduld en actie

De RvC realiseert zich dat Woonborg voor projecten vaak afhankelijk is van andere partijen. “Om succes te behalen, moeten al die partijen wel op dezelfde manier in de wedstrijd zitten. Ik begrijp goed dat betrokken medewerkers soms gefrustreerd zijn als projecten vertragen. Maar processen met meer partijen vragen nu eenmaal tijd en een lange adem. Voor de bestuurder ligt er een taak: de contacten met partners goed houden. Je moet als corporatie je positie vooraan innemen én claimen. Kortom: we moeten geduld combineren met gerichte actie. Een lastige balans, maar je móét doorzetten. De opgave staat voorop.”

### Collegiale organisatie

Woonborg is een financieel gezonde corporatie. Ook de werksfeer is er gezond. “Woonborg is een aantrekkelijke werkgever en heeft in het veld een goede naam”, zegt Emme. “Het is een open, collegiale organisatie met een sterk gevoel van saamhorigheid. Mensen kunnen bij Woonborg hun deskundigheid goed kwijt. Daardoor halen en houden we de goede mensen aan boord. Bij de medewerkers die wij als Raad spreken, proef ik grote passie en de wil om te vernieuwen en te veranderen.”



## Transitie Raad

De Raad zelf verandert ook. “De omslag naar een meer maatschappelijke rol van Woonborg vraagt meer van de toezichthouders. Daarom hebben we als Raad een begin gemaakt met een transitie. Kwamen onze leden vroeger vooral uit juridische, bestuurlijke en financiële hoek, in 2024 zijn twee commissarissen en een trainee toegetreden met een brede maatschappelijke achtergrond. Met hun kennis en ervaring beweegt ook de Raad mee met wat er in de samenleving leeft.”

## Afscheid

2025 is het jaar dat Woonborg afscheid neemt van bestuurder Esther Borstlap en de Raad op zoek gaat naar een nieuwe bestuurder. Emme: “In de afgelopen jaren

heeft Esther de organisatie op orde gebracht en met haar open houding gezorgd voor een prettige werksfeer. Ze heeft daarnaast het besef vergroot dat de wereld aan het veranderen is en dat we daarin een belangrijke rol te vervullen hebben. Dat is misschien wel haar grootste verdienste. In onze samenwerking met Esther waren vertrouwen en plezier de belangrijkste ingrediënten. Het was scherp waar dat moest en ontspannen waar het kon. Als Raad vinden we het fijn voor Esther dat zij een volgende stap kan maken. Persoonlijk wens ik haar vooral veel arbeidsvreugde toe.”

Woonborg moet intussen doorgaan op de ingeslagen weg, vindt Emme. “We moeten ons bewust blijven van de maatschappelijke context en mooie dingen gaan doen. Dat vraagt lef. Huisvesting zal een primaire behoefte blijven. We hebben de mogelijkheid en de middelen om daarin veel te betekenen. Hou het ondernemerschap en het plezier vooral vast!”

**‘Laten we ons bewust blijven van onze maatschappelijke rol’**

### Samenstelling Raad van Commissarissen (RvC)

Hieronder volgt een overzicht van de samenstelling, zittingstermijnen en (neven)functies van de leden van de raad in 2024. Alle leden van de raad zijn onafhankelijk en voldoen aan de criteria zoals gesteld in principe 3 van de Governancecode. Er was in 2024 geen sprake van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in de Governancecode en er zijn in 2024 geen integriteitsschendingen gemeld.

|                                 |                                                                                                                                                                              |                                                         |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Emme Groot</b><br>(1956)     | voorzitter Raad van Commissarissen<br>lid remuneratiecommissie                                                                                                               | benoeming<br>herbenoeming<br>aftreden                   |
| Deskundigheden                  | volkshuisvesting, governance, maatschappelijke – politieke en bestuurlijke context                                                                                           | 14-02-2018<br>14-02-2022<br>14-02-2026                  |
| Hoofdfunctie                    | niet van toepassing                                                                                                                                                          |                                                         |
| Nevenfuncties                   | lid Comité van aanbeveling Stichting Leergeld Eemsdelta<br>huurdercommissaris RvC Dynhus, Lemmer<br>bestuurslid Stichting Boek Blauwestad<br>voorzitter RvC Stichting Roemte |                                                         |
| <b>Frits Nicolai</b><br>(1966)  | lid Raad van Commissarissen - huurderscommissaris<br>voorzitter auditcommissie                                                                                               | benoeming<br>herbenoeming<br>aftreden                   |
| Deskundigheden                  | financiën en control                                                                                                                                                         | 16-07-2016<br>16-07-2020<br>afgetreden op<br>16-07-2024 |
| Hoofdfunctie                    | directeur financiën en informatisering Trajectum                                                                                                                             |                                                         |
| Nevenfuncties                   | lid RvT Fier<br>mede-eigenaar Projectgroothandel                                                                                                                             |                                                         |
| <b>Esther Liefers</b><br>(1963) | lid Raad van Commissarissen<br>vice-voorzitter<br>voorzitter remuneratiecommissie (per 16 juli 2024)                                                                         | benoeming<br>herbenoeming<br>aftreden                   |
| Deskundigheden                  | wonen, zorg & welzijn, governance                                                                                                                                            | 14-02-2020<br>14-02-2024<br>14-02-2028                  |
| Hoofdfunctie                    | directeur-bestuurder stichting De Baalderborggroep                                                                                                                           |                                                         |
| Nevenfuncties                   | lid bestuurlijk netwerk jeugd VGN<br>lid bestuurlijk netwerk kwaliteit & veiligheid VGN<br>kiescommissie D66 Midden Groningen                                                |                                                         |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Erik Drenth</b><br>(1960) | lid Raad van Commissarissen<br>voorzitter Auditcommissie (per 16 juli 2024, daarvoor lid auditcommissie)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | benoeming<br>herbenoembaar<br>aftreden |
| Deskundigheden               | volkshuisvesting en financieel economisch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 01-10-2018<br>01-10-2022<br>01-10-2026 |
| Hoofdfunctie                 | directeur vestiging Assen Verstegen accountants en adviseurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        |
| Nevenfuncties                | voorzitter RvT Opron (tot februari 2024)<br>voorzitter RvT het Oversticht<br>lid RvC Zorg innovatie Forum<br>lid bestuur Stichting Theater over de Noord (tot september 2024)<br>voorzitter RvT Coöperatie Dichtbij<br>lid RvT Kiwi kinderopvang<br>lid RvT Aletta Jacobsschool (sinds september 2024)<br>lid RvC Braam Kliniek Assen (sinds november 2024)<br>lid RvT SO Fryslân<br>examinator RU Groningen<br>toezichthouder praktijkopleidingen NBA<br>lid Werkveld adviescommissie Hanzehogeschool<br>penningmeester Veenkoloniaal Museum (tot november 2024) |                                        |

|                           |                                                                                                               |                                        |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Gea Oord</b><br>(1964) | lid Raad van Commissarissen - huurderscommissaris<br>lid auditcommissie                                       | benoeming<br>herbenoeming<br>aftreden  |
| Deskundigheden            | financiën, vastgoedontwikkeling en -beheer                                                                    | 15-06-2024<br>15-06-2028<br>15-06-2032 |
| Hoofdfunctie              | eigenaar Quintens BV (interimbureau)                                                                          |                                        |
| Nevenfuncties             | lid RvC KaakmeesterZ<br>lid RvT Landstede Groep<br>lid RvT GERRIT<br>lid RvC Iris Zorg (vanaf 1 oktober 2024) |                                        |

|                              |                                                                                                                                                                              |                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Roos Jelier</b><br>(1984) | lid Raad van Commissarissen - huurderscommissaris<br>lid remuneratiecommissie                                                                                                | benoeming<br>herbenoeming<br>aftreden  |
| Deskundigheden               | maatschappelijk                                                                                                                                                              | 16-07-2024<br>16-07-2028<br>16-07-2032 |
| Hoofdfunctie                 | directeur-bestuurder CMO STAMM                                                                                                                                               |                                        |
| Nevenfuncties                | maatschappelijke adviesraad van de provinciale eenheid<br>Drenthe van Staatsbosbeheer<br>lid advisory board Centre of Expertise Healing Aging<br>(Hanzehogeschool Groningen) |                                        |

**Margriet  
Hoitinga**  
(1983)

trainee (geen statutair lid)

benoeming  
24-04-2024  
eindigt op  
24-04-2026

#### Trainingen, cursussen en PE punten (peildatum 31 december 2024)

| Naam           | PE-norm<br>2024 | PE-behaald<br>2024 | Overschot/tekort<br>2023 | Voldaan? | 2024 |
|----------------|-----------------|--------------------|--------------------------|----------|------|
| Emme Groot     | 5               | 5                  | +5                       | Ja       | 5    |
| Esther Liefers | 5               | 4                  | +5                       | Ja       | 4    |
| Erik Drenth    | 5               | 8                  | +3                       | Ja       | 5    |
| Gea Oord       | 2               | 33                 | n.v.t.                   | Ja       | 5    |
| Roos Jelier    | 2               | 5                  | n.v.t.                   | ja       | 3    |

Als in een kalenderjaar meer PE-punten zijn behaald dan de voor het RvC lid geldende PE-norm, kunnen de overige punten - tot een maximum van 5 – worden meegenomen naar het volgend jaar.

## Raad van Commissarissen in het kort

- De RvC is naast toezichthouder ook werkgever van en klankbord/adviseur voor het bestuur.
- In het visiedocument – visie op toezicht - van de RvC is duidelijk beschreven hoe de raad toezicht houdt, zichzelf scherp houdt en hoe de rol van de RvC zo optimaal mogelijk wordt ingevuld.  
Op basis van de output van de 24-uurs bijeenkomst/zelfevaluatie van de RvC wordt begin 2025 het visiedocument geactualiseerd.
- De bepalingen vanuit de Governancecode Woningcorporaties 2020 zijn leidend voor de RvC en de bestuurder van Woonborg en zijn toegepast.
- De RvC staat in verbinding met interne en externe stakeholders.
- De commissarissen houden hun deskundigheid op peil en zorgen ervoor dat ze op de hoogte zijn van de actuele ontwikkelingen.
- De RvC heeft vastgesteld dat er in 2024 geen sprake is geweest sprake van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in de Governancecode en er zijn in 2024 geen integriteitsschendingen gemeld.
- De bestuurder heeft 30 PE punten behaald in de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 en daarmee voldaan aan het vereiste van minimaal 108 punten in drie jaar (2022 – 2024: 162 PE punten).
- De raad van commissarissen stelt de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. In 2018 stelde de raad het beloningsbeleid voor de bestuurder formeel vast. De bezoldiging van de bestuurder is niet afhankelijk van de resultaten van Woonborg. Uitgangspunt bij de beloning van de bestuurder is het naleven van en voldoen aan de WNT. De beloning van de bestuurder voldoet hieraan. Meer informatie over de bezoldiging van de bestuurder en de RvC is te vinden in de jaarrekening.
- Nevenactiviteiten bestuurder: Voorzitter deelnemersraad WSW, lid Aedes bestuur, lid DB en AB van het Nationaal Programma Groningen en lid van de raad van commissarissen van Winkler Prins.
- In januari 2025 heeft de remuneratiecommissie het jaargesprek over 2024 met de directeur-bestuurder gevoerd.
- Voor 2024 heeft de raad de bezoldiging voor de RvC-leden vastgesteld.
- Voor de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen wordt de VTW-Beroepsregel honorering commissarissen gevolgd. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel wordt jaarlijks aangepast op basis van de indexering van de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.
- Woonborg valt in bezoldigingsklasse E.
- Een specificatie van de beloning van de leden van de raad is te vinden in de jaarrekening.
- De RvC heeft de jaarlijkse gesprekken met de accountant gevoerd.
- Wisselingen RvC en herbenoeming  
Naast het op voordracht van AH WOON benoemen van 2 nieuwe RvC leden (huurderscommissarissen) heeft de RvC besloten om een trainee (geen statutair lid) in de raad op te nemen voor de periode van twee jaar. Verder is RvC lid Esther Liefers herbenoemd voor haar laatste periode van 4 jaar als RvClid.
- Directeur-bestuurder Esther Borstlap is herbenoemd voor een periode van 4 jaar.

## Toetsings- en toezichtkader

De raad hecht aan een zorgvuldige besluitvorming. Wij vinden het van groot belang dat alle middelen in het belang van de volkshuisvesting worden geïnvesteerd volgens de kerntaak van de corporatie: huisvesting van de primaire doelgroep. Wij gebruiken voor de uitvoering van onze taken het toezichts- en toetsingskader met daarbij de belangrijkste documenten waarin concrete criteria en (gedrags-)normen zijn opgenomen.

| Toezichtkader                                           | Toetsingskader                        |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Extern                                                  | besturingskader                       |
| Woningwet                                               | Koersplan 'Thuis in 32 dorpen'        |
| Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) | Portefeuilleplan                      |
| Governancecode Woningcorporaties                        | Prestatieafspraken met gemeenten en   |
| Wet Normering Topinkomens                               | huurdersorganisatie                   |
| VTW-beroepsregels bezoldiging                           |                                       |
| Gezamenlijk beoordelingskader AW WSW                    |                                       |
| Intern                                                  | beheersingskader                      |
| Statuten                                                | Begroting: Meerjarenbegroting         |
| Reglement raad van commissarissen                       | Informatieprotocol                    |
| Reglement auditcommissie                                | Treasurystatuut - Treasuryjaarplan    |
| Reglement remuneratiecommissie                          | Investeringsstatuut                   |
| Bestuursreglement                                       | Intern normenkader                    |
| Visie op toezicht                                       | Procuratieregeling                    |
| Profielschets raad van commissarissen                   | Risicomanagementbeleid                |
|                                                         | Gedragscode en Meldingsregeling       |
|                                                         | Inkoopbeleid                          |
|                                                         | Strategisch Personeelsplan            |
|                                                         | Reglement financieel beleid en beheer |
|                                                         | Compliance statuut                    |

| Raad van Commissarissen                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal vergaderingen in 2024                                 | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden/besluiten | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Honorering en vergoedingen RvC 2024</li> <li>• Herbenoeming lid RvC Esther Liefers</li> <li>• Herbenoeming directeur-bestuurder Esther Borstlap</li> <li>• Aanstelling Trainee</li> <li>• Benoeming 2 nieuwe RvC leden (huurdercommissarissen)</li> <li>• Rooster van aftreden, functies en samenstelling commissies</li> <li>• Jaarplanning RvC 2025</li> <li>• Auditjaarplan 2024</li> <li>• Managementletter 2023</li> <li>• Tertiaalrapportages</li> <li>• Jaarverslag en jaarrekening 2023</li> <li>• Controleplan</li> <li>• Jaarplan2025 inclusief meerjarenbegroting 2025 - 2029</li> <li>• Treasury jaarplan 2025</li> <li>• Treasurystatuut</li> <li>• Investeringsstatuut (update bijlagen)</li> <li>• Knoppensessie 2024</li> <li>• Kaderbrief 2024</li> <li>• Evaluatie informatieprotocol</li> <li>• Ontwikkelbesluit transitie Noorderkroon – Vasalis</li> <li>• Haalbaarheidsbesluiten flexwonen gemeenten Noordenveld en Tynaarlo</li> <li>• Initiatiefbesluit aankoop Kerklaan 5, Haren</li> <li>• Portefeuilleplan 2025-2040</li> <li>• Habion, Zuidlaren</li> <li>• Programma verduurzaming tot en met 2028</li> <li>• Verzakkingendossier Roden</li> <li>• Rioolheffing</li> <li>• Flexwonen</li> <li>• Jaaroverzicht klachtenbehandeling (Regionale Geschillen Commissie)</li> <li>• Bouwstroom Noord</li> <li>• Groningen Huurt</li> <li>• Activiteitenoverzichten gemeenten 2025 (bod)</li> <li>• Huurbeleid</li> <li>• Stakeholdersmanagement</li> <li>• Visie op circulariteit</li> </ul> |

Aanvullende overleggen en  
bijeenkomsten

- Er zijn in 2024 drie extra RvC vergaderingen ingepland.
- De bespreekonderwerpen waren het dossier verzakkingen Roden, Habion Zuidlaren en rioolheffing.
- Wijkschouw, in het teken van vernieuwende concepten in de bouw.
- Een lunchbijeenkomst met de huurdersorganisatie AH WOON en de directeur-bestuurder
- Een afvaardiging van de raad is aanwezig geweest bij een overleg van de OR (artikel 24 vergadering)
- Een overleg met de OR zonder de directeur-bestuurder
- Scholingsbijeenkomst RvC's en bestuurders van Wold en Waard en Woonborg
- Een 24-uurs bijeenkomst met als hoofdditem de zelfevaluatie met een externe deskundige

## Auditcommissie

Aantal vergaderingen in 2024

5

Belangrijkste onderwerpen die op  
de agenda stonden/besluiten

- Managementletter 2023
- Auditjaarplan 2024
- Audit inkoop- en aanbestedingsbeleid en audit personeelszaken
- Jaarstukken 2023
- Rapport Compliance 2023
- Accountant: jaarlijkse gesprekken
- Werving en selectie nieuwe controller
- Jaarlijkse pre-audit
- Herbeoordeling buffer en beleidsruimte als gevolg van de gepubliceerde herziening van de grenswaarden ratio's
- Investeringsstatuut (update bijlagen)
- Fiscaliteit
- Jaarplan 2025 inclusief meerjarenbegroting 2025-2039
- Treasuryjaaplan 2025
- Beoordeling treasurystatuut

## Remuneratiecommissie

Aantal vergaderingen in 2024

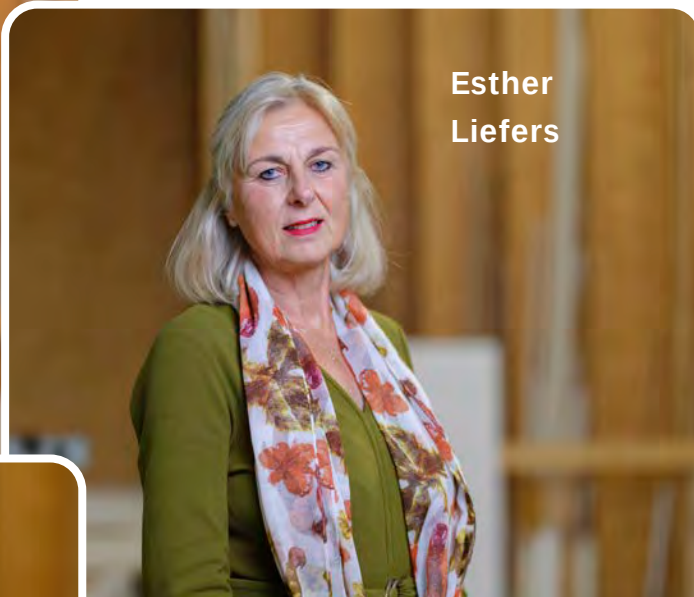
Belangrijkste besprekpunten

- Resultaatafspraken bestuurder  
Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 24 januari 2025
- Herbenoeming commissaris
- Herbenoeming directeur-bestuurder
- Benoeming twee RvC leden – huurderscommissarissen
- Benoeming trainee commissaris
- Bezoldiging bestuurder en commissarissen

Emme Groot



Esther  
Liefers



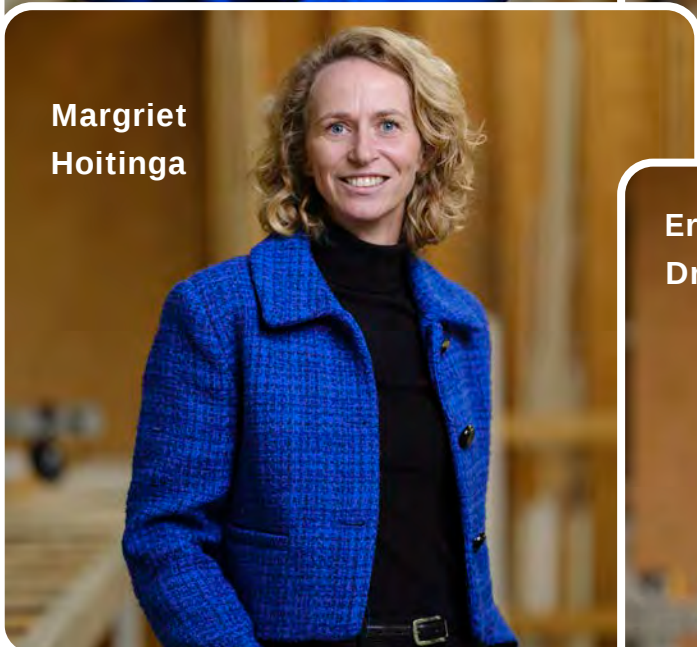
Gea Oord



Roos  
Jelier



Margriet  
Hoitinga



Erik  
Drenth





# 10

## jaarrekening

## 10.1 Balans

Balans per 31 december

| (voor resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)              | Ref.      | 2024    | 2023    |
|-------------------------------------------------------------|-----------|---------|---------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                         |           |         |         |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |           |         |         |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 10.10.1   | 1.741   | 1.873   |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |           |         |         |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 10.10.2.1 | 725.536 | 630.520 |
| Niet -DAEB vastgoed in exploitatie                          | 10.10.2.1 | 2.146   | 2.123   |
|                                                             |           | 727.682 | 632.643 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 10.10.3   | 5.468   | 6.315   |
|                                                             |           | 733.150 | 638.958 |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |           |         |         |
| Latente belastingvordering(en)                              | 10.10.4   | 2.319   | 2.233   |
|                                                             |           | 2.319   | 2.233   |
| Som der vaste activa                                        |           | 737.209 | 643.064 |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |           |         |         |
| <b>Voorraden</b>                                            |           |         |         |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 10.10.5   | 547     | 310     |
| Overige voorraden                                           |           | 70      | 115     |
|                                                             |           | 617     | 425     |
| <b>Vorderingen</b>                                          |           |         |         |
| Huurdebiteuren                                              | 10.10.6   | 47      | 44      |
| Overige vorderingen en overlopende activa                   | 10.10.6.1 | 1.728   | 1.980   |
|                                                             |           | 1.775   | 2.024   |
| Liquide middelen                                            | 10.10.7   | 744     | 947     |
| Som der vlottende activa                                    |           | 3.136   | 3.396   |
| TOTAAL ACTIVA                                               |           | 740.346 | 646.460 |

(voor resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

Ref.

2024

2023

|                                                             |            |         |         |
|-------------------------------------------------------------|------------|---------|---------|
| EIGEN VERMOGEN                                              | 10.10.8    |         |         |
| Herwaarderingsreserve                                       | 10.10.8.1  | 293.976 | 305.399 |
| Overige reserves                                            | 10.10.8.2  | 186.025 | 192.363 |
| Onverdeeld resultaat                                        | 10.10.8.3  | 96.771  | -17.761 |
|                                                             |            | 576.772 | 480.001 |
| VOORZIENINGEN                                               | 10.10.9    |         |         |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 10.10.9.1  | 9.195   | 18.423  |
| Overige voorzieningen                                       | 10.10.9.2  | 318     | 307     |
|                                                             |            | 9.513   | 18.730  |
| LANGLOPENDE SCHULDEN                                        | 10.10.10   |         |         |
| Schulden/leningen banken                                    |            | 140.475 | 132.909 |
|                                                             |            | 140.475 | 132.909 |
| KORTLOPENDE SCHULDEN                                        | 10.10.11   |         |         |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden               |            | 5.834   | 5.802   |
| Schulden aan leveranciers                                   |            | 2.130   | 3.136   |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                |            | 1.719   | 1.769   |
| Overlopende passiva                                         | 10.10.11.1 | 3.902   | 4.113   |
|                                                             |            | 13.586  | 14.820  |
|                                                             |            | 740.346 | 646.460 |
| TOTAAL PASSIVA                                              |            |         |         |

## 10.2 Winst- en verliesrekening

| (bedragen x € 1.000)                                                   | Ref.     | 2024    | 2023    |
|------------------------------------------------------------------------|----------|---------|---------|
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille                       |          |         |         |
| Huuropbrengsten                                                        | 10.11.1  | 32.878  | 31.274  |
| Opbrengsten servicecontracten                                          | 10.11.2  | 760     | 683     |
| Lasten servicecontracten                                               | 10.11.3  | -802    | -756    |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                   | 10.11.4  | -2.666  | -2.250  |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                          | 10.11.5  | -11.237 | -12.679 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                  | 10.11.6  | -3.049  | -2.308  |
|                                                                        |          | 15.882  | 13.964  |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling                      |          |         |         |
| Omzet vastgoed in ontwikkeling                                         | 10.11.7  | 0       | 0       |
|                                                                        |          | 0       | 0       |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille              |          |         |         |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                  | 10.11.8  | 3.030   | 4.644   |
| Toegerekende organisatiekosten                                         | 10.11.9  | -157    | -115    |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                              | 10.11.10 | -1.411  | -2.892  |
|                                                                        |          | 1.462   | 1.637   |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille                               |          |         |         |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed | 10.11.11 | -2.624  | -15.770 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille            | 10.11.12 | 88.837  | -9.610  |
|                                                                        |          | 86.213  | -25.380 |
| Overige organisatiekosten                                              | 10.11.13 | -1.676  | -2.114  |
| Leefbaarheid                                                           | 10.11.14 | -794    | -658    |
| Saldo financiële baten en lasten                                       |          |         |         |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                          | 10.11.15 | 210     | 327     |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                     | 10.11.16 | -3.790  | -3.582  |
|                                                                        |          | -3.580  | -3.255  |
| Resultaat voor belastingen                                             |          | 97.507  | -15.806 |
| Belastingen                                                            | 10.11.17 | -736    | -1.955  |
| Resultaat na belastingen                                               |          | 96.771  | -17.761 |

## 10.3 Kasstroomoverzicht

(directe methode: x € 1.000)

2024

2023

### Operationele activiteiten

|                             |        |        |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Huren                       | 32.959 |        | 31.341 |        |
| Vergoedingen                | 755    |        | 668    |        |
| Overige bedrijfsontvangsten | 144    |        | 190    |        |
| Renteontvangsten            | 57     |        | 27     |        |
| Saldo ingaande kasstromen   |        | 33.915 |        | 32.226 |

|                                                         |         |         |         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Personeelsuitgaven                                      | -4.864  |         | -4.023  |         |
| Onderhoudsuitgaven                                      | -10.585 |         | -10.305 |         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | -7.071  |         | -6.890  |         |
| Rente uitgaven                                          | -3.933  |         | -3.083  |         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | -67     |         | -204    |         |
| Verhuurderheffing                                       | 0       |         | 0       |         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -107    |         | -139    |         |
| Vennootschapsbelasting                                  | 30      |         | -341    |         |
| Saldo uitgaande kasstromen                              |         | -26.597 |         | -24.985 |

|                                         |  |       |  |       |
|-----------------------------------------|--|-------|--|-------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten |  | 7.318 |  | 7.241 |
|-----------------------------------------|--|-------|--|-------|

### (Des) Investeringsactiviteiten

|                                                                    |       |       |       |       |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woon-gelegenheden | 3.031 |       | 4.651 |       |
| Verkoopontvangsten grond                                           | 0     |       | 4     |       |
| Tussentelling ingaande kasstromen MVA                              |       | 3.031 |       | 4.655 |

|                                                        |         |         |         |         |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden         | -7.464  |         | -12.862 |         |
| Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden | -10.154 |         | -5.243  |         |
| Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden           | -136    |         | -113    |         |
| Aankoop                                                | 0       |         | -1.382  |         |
| Investerings overig                                    | -118    |         | -138    |         |
| Tussentelling uitgaande kasstromen MVA                 |         | -17.872 |         | -19.738 |

|                                             |  |         |  |         |
|---------------------------------------------|--|---------|--|---------|
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten |  | -14.841 |  | -15.083 |
|---------------------------------------------|--|---------|--|---------|

(directe methode: x € 1.000)

2024

2023

**Financieringsactiviteiten**

|                                         |        |        |        |        |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nieuwe door WSW geborgde leningen       | 13.400 |        | 12.000 |        |
| Tussentelling ingaande kasstromen       |        | 13.400 |        | 12.000 |
| Aflossing door WSW geborgde leningen    | -6.080 |        | -5.385 |        |
| Tussentelling uitgaande kasstromen      |        | -6.080 |        | -5.385 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten |        | 7.320  |        | 6.615  |
| Mutatie liquide middelen                |        | -203   |        | -1.227 |
| Liquide middelen per 01-01              | 947    |        | 2.174  |        |
| Liquide middelen per 31-12              | 744    |        | 947    |        |
| Mutatie liquide middelen                |        | -203   |        | -1.227 |

## 10.4 Algemene toelichting

### 10.4.1 Algemeen

Woonborg is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Groningen, Midden-Groningen, Midden-Drenthe, Noordenveld, Westerkwartier en Tynaarlo en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. Woonborg is actief in de gemeenten Aa en Hunze, Groningen, Noordenveld en Tynaarlo. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Tynaarlosestraat 1 te Vries.

Woonborg is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 04031749. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

### 10.4.2 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van een stelselwijziging.

### 10.4.3 Schattingswijzigingen

Tot en met het boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenoemde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 10.5.3.2 van de jaarrekening.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Hierbij heeft ook een herbeoordeling plaatsgevonden van de ingerekende onderhoudskosten waarbij we deze meer complex specifiek hebben bepaald. Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

Op basis van voorlopige onderzoeksuitkomsten heeft er een schattingswijziging plaatsgevonden van de geschatte herstelkosten van funderingsschade in de full-versie marktwaardering van complexen in Roden met verzakkingsproblematiek. Dit heeft geresulteerd in een verlaging van het ingerekende achterstallig onderhoud ter hoogte van € 6,3 miljoen. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek is gewijzigd, maar enkel de invulling van enkele parameters binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging.

### 10.4.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 is er geen sprake van een presentatiewijziging.

### 10.4.5 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonborg zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

### 10.4.6 Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonborg en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Woonborg participeert in de VvE's Zetstee, Melenssteeg, Zonnehof, Kornoelje, Eikenhof, Plan Berkenbos, Anjerplein en Stationsweg.

## 10.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 10.5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### 10.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van toegepaste stelselwijzigingen, schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen zoals opgenomen in paragrafen 10.4.2 t/m 10.4.4.

### 10.5.3 Materiële vaste activa

#### 10.5.3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

#### Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 10.6.3.8. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

#### Verwerking van verbeteronderhoud en overige na-investeringen

Woonborg verwerkt de kosten van verbeteronderhoud en overige na-investeringen aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde, indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

#### 10.5.3.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

##### Typering

DAEB vastgoed omvat:

- Woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst;
- Geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens; Maatschappelijk vastgoed;
- Overig sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

### Kwalificatie

Woonborg richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen ook genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

### Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonborg waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024). Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woonborg een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Daardoor heeft Woonborg geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Hierbij is er dit jaar voor het eerste voor gekozen om het handboek modelmatig waarderen marktwaarde definitief vaststellen na balansdatum om zodoende de meest recente gegevens hierin te verwerken.

Woonborg past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 toe:

- Bedrijfsmatig onroerend goed;
- Het atypisch woning vastgoed, te weten woningen in het verzakkingsgebied in Roden.

### Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonborg maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

1. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
2. Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.
3. Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

4. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat. Een uitzondering hierop betreft het bedrijfsonroerendgoed dat kwalificeert als niet-DAEB en de verzakte woningen in Roden.
5. Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
6. Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen verplichtingen.
7. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.

#### Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' voor zover het gaat om herwaarderingen en waardeverminderingen berekend per 31 december. Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat als gevolg van verbeteringen of na-investeringen worden verwerkt via de 'overige waardeveranderingen'.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", dus de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten.
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste zijn:

| Parameters                         | 2024   | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030 e.v. |
|------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie                      | 3,60%  | 3,20% | 2,70% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |
| Looninflatie                       | 6,60%  | 4,30% | 3,80% | 3,80% | 3,80% | 2,50% | 2,50%     |
| Bouwkostenstijging                 | 6,60%  | 4,30% | 3,80% | 3,80% | 3,80% | 2,50% | 2,50%     |
| Leegwaardestijging prov. Groningen | 15,40% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |
| Leegwaardestijging prov. Drenthe   | 11,50% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |

| Instandhoudingsonderhoud per vhe doorexploiteren | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| EGW                                              | € 1.504 - € 2.327 | € 1.441 - € 2.205 |
| MGW                                              | € 1.303 - € 2.426 | € 1.254 - € 2.315 |
| Zorgeneid (extramuraal)                          | € 1.243 - € 2.481 | € 1.199 - € 2.374 |

| Instandhoudingsonderhoud per vhe uitpanden | 2024            | 2023            |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| EGW                                        | € 878 - € 1.223 | € 818 - € 1.150 |
| MGW                                        | € 755 - € 1.405 | € 726 - € 1.342 |

| Beheerkosten per vhe                                                   | 2024       | 2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| EGW                                                                    | € 542      | € 509      |
| MGW                                                                    | € 532      | € 499      |
| Zorgeneid (extramuraal)                                                | € 491      | € 460      |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ):                                      | 0,09-0,16% | 0,09-0,15% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ): | 0,07%      | 0,07%      |

| Huurderving                                       | 2024         | 2023        |
|---------------------------------------------------|--------------|-------------|
| % van de huursom                                  | 1,00%        | 1,00%       |
| Mutatieleegstand DAEB                             | 0 maanden    | 0 maanden   |
| Mutatieleegstand niet-DAEB                        | 3 maanden    | 3 maanden   |
| Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde) | 1,00%        | 1,00%       |
| Disconteringsvoet                                 | 5,15%-10,15% | 5,00%-9,39% |

| Huurstijging                     | 2025  | 2026  | 2027  | 2028 e.v. |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-----------|
| Zelfstandige woonegelegenheden   | 7,60% | 4,20% | 3,70% | 3,00%     |
| Onzelfstandige woonegelegenheden | 4,60% | 4,20% | 3,70% | 2,00%     |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen voor de periode tot en met 31-12-2025 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid en vanaf 1-1-2026 9,0%.

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) heeft Woonborg de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonborg opereert.

## Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en ZOG

|                                                                                            | 2024        | 2023        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo BOG                                        | € 8,87      | € 8,32      |
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo MOG                                        | € 8,91      | € 8,36      |
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo ZOG                                        | € 11,84     | € 11,11     |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo BOG                                                | € 14,87     | € 13,95     |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo MOG                                                | € 14,87     | € 13,97     |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo ZOG                                                | € 14,87     | € 13,97     |
| Beheerkosten % van de markthuur – BOG                                                      | 3,0%        | 3,0%        |
| Beheerkosten % van de markthuur – MOG                                                      | 2,0%        | 2,0%        |
| Beheerkosten % van de markthuur – ZOG                                                      | 2,5%        | 2,5%        |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) BOG en MOG                                                | 0,09-0,57%  | 0,09-0,57%  |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten excl. OZB BOG en MOG (% van de WOZ) | 0,13%       | 0,13%       |
| Belastingen en verzekeringen ZOG                                                           | 0,35%       | 0,35%       |
| Disconteringsvoet                                                                          | 5,80-10,88% | 5,75-10,63% |

### Achterstallig onderhoud

Tevens heeft Woonborg voor de verzakte woningen in Roden een post achterstallig onderhoud ingerekend in de marktwaarde. De hoogte van deze positie is verlaagd van € 14,7 miljoen ultimo 2023 naar € 7,6 miljoen ultimo 2024.

### Impact hantering vrijheidsgraden niet-DAEB vastgoed Markthuur

Bij de getaxeerde objecten is een markthuur ingerekend die passend is bij het type object, daarbij is gebruik gemaakt van referentieobjecten. De markthuur ligt tussen de € 100-165 per m<sup>2</sup> VVO. Deze ligt 3,2% hoger door inflatie voor jaar 1 tot 2% hoger in jaar 6.

#### Mutatiekans:

Er wordt niet gewerkt met een mutatiekans, maar met contractduur. Als een einddatum ontbreekt wordt uitgegaan van een contractduur van 5 kalenderjaren.

#### Disconteringsvoet:

De disconteringsvoet is marktconform toegepast.

#### Exit yield:

De exit yield is onderbouwd per taxatiecomplex.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

### Gehanteerde werkwijze taxaties

Voor de waardering eind 2024 is door een externe onafhankelijke taxateur de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie – bedrijfsonroerendgoed (BOG) gevalideerd door middel markttechnische update. Minimaal eens in de drie jaren wordt gevalideerd door middel van een gevel/zicht taxatie. Dit is voor het laatst eind 2023 uitgevoerd.

### Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het (positieve) verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

### Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Hiervan uitgezonderd zijn na- investeringen nieuwbouw en verbeterinvesteringen, die onder de overige waardeveranderingen worden verantwoord.

### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonborg. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvestering 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Voor de inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud zijn onderstaande uitgangspunten toegepast:
  - o Voor ongeveer een derde van ons bezit zijn de ingerekende kosten voor planmatig onderhoud gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit een door Woonborg opgestelde complex specifieke meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in de meerjaren onderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
  - o Voor de overige twee derde van ons bezit zijn de ingerekende kosten voor planmatig onderhoud gebaseerd op VEX-normen.
  - o De overige onderhoudscomponenten zijn op basis van de ingerekende kosten in de meerjarenbegroting verdeeld over alle eenheden.
  - o De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek marktwaardering.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van Woonborg en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Woonborg heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

### 10.5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

#### Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

### 10.5.4 Financiële vaste activa

#### Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,7% (2% na VPB effect) (2023: 2,52% na VPB effect 1,87%).

### 10.5.5 Voorraden

#### 10.5.5.1 Grondposities bestemd voor de verkoop

Grondposities beschikbaar en bestemd voor de verkoop worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, evenals gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten en de in overeenstemming met paragraaf 10.6.3.8 toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

#### 10.5.5.2 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen marktwaarde op balansdatum.

#### 10.5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

#### 10.5.5.4 Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO- methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

#### 10.5.6 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

#### 10.5.7 Liquide middelen

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

#### 10.5.8 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

#### 10.5.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding wordt ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

##### 10.5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

### 10.5.9.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Woonborg onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Jubilea. Deze voorziening wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor het contant maken is 2,7% (2023: 2,52%) genomen.
- Loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is gevormd op basis van de vigerende CAO Woondiensten.
- Loondoorbetaling bij ziekte. De voorziening vanwege loondoorbetaling bij ziekte wordt gevormd voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden, die op balansdatum naar verwachting blijvend of geheel niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid. In genoemde voorziening is ook de eventueel aan deze personeelsleden te betalen ontslagvergoedingen opgenomen. De voorziening loondoorbetaling bij ziekte wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte loondoorbetalingen gedurende het dienstverband en is verantwoord in de balans onder de vlottende passiva.

### 10.5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

Voor extendible / tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

### 10.5.11 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonborg voert een actief beleid om het risico op wijziging van toekomstige rentekasstroom uit leningen af te dekken. Daarom zijn we in het verleden een aantal rentederivaten als hedge-instrument aangegaan. In 2024 heeft Woonborg geen nieuwe derivaten afgesloten. Het financiële risico van de derivatenportefeuille van Woonborg is door de geleidelijke afbouw inmiddels geminimaliseerd.

Woonborg maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Woonborg een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Woonborg past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Woonborg gedocumenteerd. Woonborg stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie. Of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie als de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonborg derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedge-relatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

### 10.5.12 Kortlopende schulden

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

## 10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 10.6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten. De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonborg naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonborg. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

### 10.6.2 Bedrijfsopbrengsten

#### 10.6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### 10.6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. Dat betekent, dat de huurverhoging per 1 juli 2024 was gemaximeerd op 5,3%. De werkelijk doorgevoerde huurverhoging over 2024 is, op basis van de huursombenadering, gemiddeld 5,2% (2023: gemiddeld 2,7%).

#### 10.6.2.3 Opbrengst servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### 10.6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen: Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie; Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

### 10.6.3 Bedrijfslasten

#### 10.6.3.1 lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonborg hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

#### Verdeelsleutels toerekening indirect

|                               | 2024   | 2023   |
|-------------------------------|--------|--------|
| Verhuur en beheeractiviteiten | 29,98% | 25,16% |
| Beheerkosten onderhoud        | 22,85% | 21,58% |
| Beheerkosten verkopen         | 2,15%  | 1,91%  |
| Leefbaarheid                  | 9,14%  | 8,83%  |
| Nieuwbouw en verbeteren       | 20,63% | 20,75% |
| Overige organisatiekosten     | 15,25% | 21,77% |

Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een inventarisatie van de ingeschatte verdeling van te besteden uren per activiteiten-groep.

#### 10.6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de overige organisatiekosten.

Afschrijvingen worden via de verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

#### 10.6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord, voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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 uit de balans blijken de verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, net als de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van verbeteronderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

#### 10.6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

### 10.6.3.5 Pensioenlasten

Woonborg heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Woonborg heeft één pensioenregeling: Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woonborg heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. De hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonborg betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Op 31 december 2024 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 129% (31 december 2023: 131,5%). Woonborg heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonborg. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

### 10.6.3.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonborg, niet zijnde investeringen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

### 10.6.3.7 Rentebaten en rentelasten

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

### 10.6.3.8 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

## 10.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 10.6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

#### 10.6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

#### 10.6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

### 10.6.5 Belastingen

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

Belangrijke verschillen tussen het commercieel resultaat en het fiscale resultaat ontstaan uit de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, rubricering van onderhoudslasten, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van renteaftrekbeperking (ATAD).

## 10.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Goede financiële sturing en risicobeheersing zijn van essentieel om de financiële continuïteit van Woonborg voor nu en in de toekomst te kunnen waarborgen.

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan, na voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Binnen het treasurybeleid van Woonborg dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonborg zich conform haar treasurystatuut onverkort houdt aan de "Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting". Woonborg is na 1 augustus 2013 geen nieuwe derivaten aangegaan.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille is te allen tijde inzichtelijk te maken. Voor lopende derivaten wordt ten behoeve van het treasury overleg een treasury- en derivatenrapportage opgesteld, waarin minimaal de volgende zaken aan de orde komen:

- de marktwaarde per tegenpartij;
- de kredietbeoordeling van de tegenpartij waarmee derivatentransacties lopen;
- het liquiditeitsscenario bij 1% en 2% rentedaling.

#### Prijrisico

Woonborg loopt geen prijrisico.

#### Valutarisico

Woonborg is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

#### Renterisico

Woonborg loopt geen renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen.

Herfinancieringsrisico

Het grootste deel van de leningen van Woonborg zijn leningen met een vaste rente. De komende jaren gaan er bij Woonborg (eind-) aflossingen van deze leningen plaatsvinden. De aflossingen kunnen voor het grootste deel vanuit de opbrengsten van verkopen en het beschikbare liquiditeitssaldo worden opgevangen. Het herfinancieringsrisico van Woonborg is dan ook klein.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonborg risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan banken) heeft Woonborg renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonborg een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten, indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) genoemde criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente.

Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

Woonborg heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Woonborg maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij om kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Woonborg loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

bedragen x € 1.000

|                                                 | 2024   | 2023   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Banktegoeden                                    | 744    | 947    |
| Kredietlimiet                                   | 2.300  | 2.300  |
| Lopende investeringsverplichtingen              | 17.812 | 18.428 |
| Teruggestort op leningen met variabale hoofdsom | 600    | 2.000  |

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonborg zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, verstrekt Woonborg nadere zekerheden aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit woningcorporaties leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Woonborg heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonborg voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Waar wenselijk hanteert Woonborg een scherpere norm.

Woonborg hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonborg heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

In de jaren 2015 tot en met 2024 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonborg ook in 2025 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien iet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde-methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

### Interne organisatie

Woonborg kent een onafhankelijke treasurycommissie. Deze bestaat uit de bestuurder, de manager financiën & ondersteuning en een van de medewerkers planning en control. De treasurycommissie laat zich bijstaan door een onafhankelijk treasury-adviesbureau. De onafhankelijk controller toetst de treasury activiteiten.

De treasurycommissie werkt volgens kaders die vastliggen in het treasurystatuut. Het treasurystatuut wordt jaarlijks herijkt en wanneer nodig door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De treasurycommissie stelt een treasuryjaarplan op, dat eveneens door de Raad van Commissarissen wordt goedgekeurd. In het treasuryjaarplan zijn de te verwachten transacties met betrekking tot leningen en derivaten opgenomen.

Periodiek, minimaal drie keer per jaar, monitort de treasurycommissie de werkelijke ontwikkelingen. Transactievoorstellen voor (her)financieringen worden in de treasurycommissie besproken, voordat ze door de bestuurder worden goedgekeurd. Voorstellen voor transacties die buiten het bereik van het treasuryjaarplan vallen worden vooraf goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

## 10.8 Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het bestuur dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

### 10.8.1 Waardering vaste activa

#### 10.8.1.1 Vastgoedbeleggingen, marktwaarde in verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet- DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 10.5.3. De volgende aspecten met een invloed op de uitkomsten van de waardering zijn in een gevoeligheidsanalyse doorgerekend:

|                         | Aanpassing | Totale marktwaarde | Afwijking marktwaarde | Effect op de marktwaarde verhuurde staat |
|-------------------------|------------|--------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| Basisscenario *)        |            | € 727.682.544      |                       |                                          |
| Huurverhoging           | 1,0%       | € 730.154.136      | € 2.471.592           | 0,34%                                    |
|                         | -1,0%      | € 725.211.649      | € -2.470.895          | -0,34%                                   |
| Leegwaarde              | 10%        | € 780.678.062      | € 52.995.518          | 7,28%                                    |
|                         | -10%       | € 675.688.287      | € -51.994.257         | -7,15%                                   |
| Leegwaarde ontwikkeling | 1,0%       | € 784.446.066      | € 56.763.522          | 7,80%                                    |
|                         | -1,0%      | € 679.651.017      | € -48.031.527         | -6,60%                                   |
| Mutatiegraad            | 0,5%       | € 744.064.270      | € 16.381.726          | 2,25%                                    |
|                         | -0,5%      | € 717.618.815      | € -10.063.729         | -1,38%                                   |
| Disconteringsvoet       | 0,5%       | € 700.802.230      | € -26.880.314         | -3,69%                                   |
|                         | -0,5%      | € 757.496.873      | € 29.814.329          | 4,10%                                    |

#### 10.8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het definitieve uitvoeringsbesluit en het aanvragen van de omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

## 10.8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonborg een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld.

De belangrijkste punten van de vennootschapsbelasting betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen; de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- de afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde ten opzichte van de beginbalans;
- gemiddelde restwaarde van verhuurd bezit en een gemiddelde looptijd bestaande bezit per 2008 en voor nieuw toegevoegd bezit na 2008.

Woonborg volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten en die naar de mening van belastingadviseurs goed uitlegbaar en verdedigbaar zijn.

## 10.9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial lease-back-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

10.10 Toelichting op de balans

(voor zover niet anders vermeld luiden alle bedragen in deze toelichting x € 1.000)

ACTIVA

10.10.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

|                                              | 2024  | 2023  |
|----------------------------------------------|-------|-------|
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van | 1.741 | 1.873 |

De mutaties in de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

|                                                                   | Gebouwen en terreinen | Transport middelen | Overige activa | Totaal |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|--------|
| Stand per 1 januari                                               |                       |                    |                |        |
| Verkrijgingsprijzen                                               | 3.424                 | 24                 | 2.087          | 5.535  |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen                | -2.100                | -20                | -1.542         | -3.662 |
| Boekwaarden                                                       | 1.324                 | 4                  | 544            | 1.873  |
| Mutaties boekjaar                                                 |                       |                    |                |        |
| Investeringsen                                                    | 49                    | 0                  | 120            | 169    |
| Desinvesteringsen                                                 | 0                     | 0                  | 0              | 0      |
| Afschrijvingen                                                    | -66                   | -2                 | -236           | -304   |
| Gecumuleerde afschrijvingen desinvesteringsen en herclassificatie | 0                     | 3                  | 0              | 3      |
|                                                                   | -16                   | 1                  | -116           | -132   |
| Stand per 31 december                                             |                       |                    |                |        |
| Verkrijgingsprijzen                                               | 3.473                 | 24                 | 2.207          | 5.704  |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen                | -2.166                | -19                | -1.779         | -3.963 |
| Boekwaarden                                                       | 1.307                 | 5                  | 428            | 1.741  |

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

- Grond: geen afschrijvingen
- Opstal: lineair 40 jaar
- Verbouwingen: lineair 10 jaar
- Inventaris: lineair 10 jaar
- Automatisering: lineair 3 jaar
- Gereedschappen: lineair 10 jaar
- Transportmiddelen: lineair 6 jaar

Verzekering en zekerheden

Alle onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting. De verzekerde waarde per 1 januari 2024 bedraagt circa € 6 miljoen en de WOZ- waarde van het kantoorpand per einde boekjaar bedraagt € 1.349.000.

## 10.10.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

| Vastgoed-<br>beleggingen                                        | 2024    | 2023    |
|-----------------------------------------------------------------|---------|---------|
| 10.10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie                          | 725.536 | 630.520 |
| 10.10.2.1 Niet -DAEB vastgoed in exploitatie                    | 2.146   | 2.123   |
| Totaal in exploitatie                                           | 727.682 | 632.643 |
| 10.10.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 5.468   | 6.315   |
| Stand per 31 december                                           | 733.150 | 638.958 |

| 10.10.2.1                                          | In exploitatie DAEB<br>vastgoed 2024 | In exploitatie Niet-DAEB<br>vastgoed 2024 |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| Stand per 1 januari                                |                                      |                                           |
| Verkrijgingsprijzen                                | 365.077                              | 2.248                                     |
| Herwaarderingen                                    | 302.751                              | 373                                       |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -37.308                              | -498                                      |
| Boekwaarde per 1 januari                           | 630.520                              | 2.123                                     |

|                                                                         |        |     |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|-----|
| Mutaties boekjaar                                                       |        |     |
| Investerings:                                                           |        |     |
| Investerings                                                            | 10.135 | 0   |
| Onttrekking voorziening onrendabele investeringen                       | -7.177 | 0   |
| Desinvesteringen verkoop en overig                                      | -1.411 | 0   |
| Desinvesteringen sloop                                                  | -1.523 | 0   |
| Mutatie naar voorraad grond/woningen                                    | 0      | 0   |
| Aankoop                                                                 | 0      | 0   |
| Waarderingen:                                                           |        |     |
| Herwaarderingen hogere marktwaarde                                      | 73.416 | 43  |
| Terugname waardeverandering                                             | 15.398 | -19 |
| Overboekingen:                                                          |        |     |
| Overboeking historische kostprijs (in ontwik. - in expl. en vice versa) | 10.581 | 0   |
| Overboeking waarde verminderingen (in ontwik. - in expl. en vice versa) | -4.402 | 0   |
| Totaal mutaties                                                         | 95.017 | 24  |

|                                                    |         |       |
|----------------------------------------------------|---------|-------|
| Saldo per 31 december                              |         |       |
| Verkrijgingsprijzen                                | 384.806 | 2.248 |
| Herwaarderingen                                    | 370.133 | 415   |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -29.403 | -517  |
| Boekwaarde per 31 december                         | 725.536 | 2.146 |

De waarde van ons vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen bedraagt € 1.094 miljoen (grondslag aanslagen 2024)

### Toelichting Marktwaaarde

Woonborg past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Een uitzondering hierop betreft het bedrijfsonroerendgoed dat kwalificeert als niet- DAEB en de verzakte woningen in Roden.

Conform de daarvoor geldende richtlijnen van het bedrijfsonroerendgoed (5%-criterium) en bovenstaande rapport, is dit gedeelte van het bezit getaxeerd door een taxateur op basis van de full-versie. Dit betreft een taxatiewaarde van circa € 1,7 miljoen BOG en € 19,3 miljoen woningen Roden. De taxateur heeft gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden Markthuur, Exit yield, Leegwaarde, Disconteringsvoet en Mutatie- en verkoopkans.

Bij de verzakte woningen in Roden is in de marktwaardering een positie achterstallig onderhoud ingerekend ter hoogte van € 7,6 miljoen (2023: € 14,7 miljoen). We hebben de woningen met schade verdeeld in verschillende categorieën, met elk een verschillend kostenniveau. We zien in deze bepaling van de woningen met achterstallig onderhoud conform de hiervoor geldende definities onzekerheid. Deze onzekerheid zien we zowel in het daadwerkelijke aantal woningen met achterstallig onderhoud als in de hoogte van het daadwerkelijke achterstallig onderhoud

Waardeverandering totaal bezit: (bedragen \* € 1.000)

DAEB Niet DAEB Totaal

|                                                                  |         |       |         |
|------------------------------------------------------------------|---------|-------|---------|
| Per 31-12-2023*)                                                 | 630.520 | 2.123 | 632.643 |
| Per 31-12-2024*)                                                 | 725.537 | 2.146 | 727.683 |
| Mutatie                                                          | 95.017  | 23    | 95.040  |
| Gevolgen voorraad mutaties:                                      | 5.199   | 0     | 5.199   |
| Gevolgen Methodische wijzigingen handboek en software:           |         |       |         |
| - Aanpassing indexatie BOG markhuurontwikkeling jaar 1           | 533     | 0     | 533     |
| - Aanpassing harde huren BOG Markthuur na einde contract         | 9       | 0     | 9       |
| - Overdrachtskosten                                              | 3.210   | 1     | 3.211   |
|                                                                  | 3.752   | 1     | 3.753   |
| Gevolgen Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek |         |       |         |
| -Markthuur na validatie                                          | -129    | 0     | -129    |
| -Disconteringsvoet na validatie                                  | -24.154 | -13   | -24.167 |
|                                                                  | -24.283 | -13   | -24.296 |
| Gevolgen Mutatie Objectgegevens:                                 |         |       |         |
| -Contracthuur en leegstand                                       | 16.047  | 9     | 16.056  |
| -WOZ-waarde                                                      | 16.688  | 2     | 16.690  |
| -Achterstallig onderhoud                                         | 6.395   | 0     | 6.395   |
| -Complexdefinitie en verkooprestricties                          | -3.323  | 0     | -3.323  |
| -Mutatiegraad doorexploiteren                                    | -1.981  | 11    | -1.970  |
| -Maximale huur                                                   | 1.519   | 0     | 1.519   |
| -Overig                                                          | 671     | 1     | 672     |
|                                                                  | 36.016  | 23    | 36.039  |
| Gevolgen Mutatie Waarderingsparameters                           |         |       |         |
| -Macro-economische parameters                                    | 2.089   | -18   | 2.071   |
| -Disconteringsvoet                                               | -11.204 | 3     | -11.201 |
| -Leegwaarde/Leegwaardestijging                                   | 86.872  | 17    | 86.889  |
| -Reguliere huurstijging                                          | -1.537  | 5     | -1.532  |
| -Exit Yield                                                      | -142    | -15   | -157    |
| -Instandhoudings- en mutatieonderhoud                            | -2.233  | -14   | -2.247  |
| -Markthuur                                                       | 2.664   | 40    | 2.704   |
| -Overig                                                          | -2.176  | -6    | -2.182  |
|                                                                  | 74.033  | 12    | 74.345  |
| Totale mutatie totaal bezit                                      | 95.017  | 23    | 95.040  |

De totale waardestijging bedraagt 15,0%. De waarde van het DAEB bezit stijgt met 15,1% en de waarde van het niet-DAEB bezit daalt met 1,1%. Voor de sensitiviteitsanalyse verwijzen wij u naar hoofdstuk 10.8.1.1.

Onderstaande tabel geeft ons woningbezit per 31 december 2024 weer.

| Soort verhuureenheid   | Waardering | Aantal VHO's 2024 | Waarde (in € ) 2024 | Aantal VHO's 2023 | Waarde (in € ) 2023 |
|------------------------|------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Eengezinswoning (EGW)  | Full       | 160               | 18.734.369          | 160               | 9.680.947           |
| Eengezinswoning (EGW)  | Basis      | 3.317             | 523.418.295         | 3.317             | 459.482.537         |
| Meergezinswoning (MGW) | Full       | 4                 | 551.951             | 4                 | 149.117             |
| Meergezinswoning (MGW) | Basis      | 1.117             | 168.570.578         | 1.117             | 149.762.705         |
| Zorg Extramuraal       | Basis      | 72                | 5.057.743           | 72                | 4.225.718           |
| Zorg Intramuraal       | Basis      | 114               | 7.272.473           | 114               | 5.134.560           |
| MOG                    | Basis      | 24                | 2.107.114           | 24                | 2.265.066           |
| BOG                    | Full       | 11                | 1.679.162           | 11                | 1.655.385           |
| Parkeerplaats          | Basis      | 61                | 140.126             | 61                | 149.985             |
| Garage                 | Basis      | 30                | 150.733             | 30                | 137.326             |
| Totaal                 |            | 4.910             | 727.682.544         | 4.910             | 632.643.346         |

**Toelichting Beleidswaarde**

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 434.530.218.

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

| Voornaamste uitgangspunten beleidswaarde                      |  | 2024     |
|---------------------------------------------------------------|--|----------|
| Gemiddelde streefhuur per maand voor:                         |  |          |
| • eengezinswoningen                                           |  | € 676,53 |
| • meergezinswoningen                                          |  | € 607,10 |
| • extramurale zorgwoningen                                    |  | € 629,48 |
| Norm beheerlast per woning                                    |  | € 1.035  |
| Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning |  | € 3.093  |
| Aantal verhuureenheden met EFG label                          |  | 315      |

**Streefhuur**

Het streefhuurbeleid van Woonborg is gebaseerd op de doelstelling om te komen tot een huurklassenverdeling die aansluit op de met onze gemeenten gemaakte prestatieafspraken. Hierbij sluiten de aftoppingsgrenzen aan bij de wet op de huurtoeslag en het passend toewijzen.

**Onderhoud**

De ingerekende onderhoudskosten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contract onderhoud
- Planmatig onderhoud
- Aan onderhoud toe te rekenen organisatiekosten

De in de meerjarenbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de onderhoudskosten-index.

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

Voor het bepalen van de onderhoudskosten voor planmatig onderhoud zijn onderstaande uitgangspunten toegepast:

- Voor ongeveer een derde van ons bezit zijn de ingerekende kosten voor planmatig onderhoud gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit een door Woonborg opgestelde complex specifieke meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in de meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
- Voor de overige twee derde van ons bezit zijn de ingerekende kosten voor planmatig onderhoud gebaseerd op VEX-normen.
- De overige onderhoudscomponenten zijn op basis van de ingerekende kosten in de meerjarenbegroting verdeeld over alle eenheden.
- Woonborg gaat hierbij uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als de korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Per balansdatum heeft Woonborg nog niet de beschikking over een volledige meerjarenonderhoudsbegroting en ook geen onderhoudsstaat die gebaseerd is op uitgevoerde conditiemetingen. In een 8-jarige cyclus voeren we planmatig onderhoud uit waarbij we de onderhoudsstaat naar een minimale conditie score van 2 brengen. Daarnaast houden we de onderhoudsstaat van ons bezit inzichtelijk door op basis van een 4-jarige cyclus al onze woningen te inspecteren. Als uit deze inspectie blijkt dat eerder onderhoud is vereist, wordt dit uitgevoerd.

Bij het opstellen van de onderhoudslasten is rekening gehouden met actuele prijspeil data gebaseerd op 31 december 2024. De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

Voor het op peil houden van de onderhoudsstaat rekenen we met onderstaande cycli:

| Type             | Periodiciteit |
|------------------|---------------|
| Schilderwerk     | 8 jaar        |
| CV-installaties  | 18 jaar       |
| Dak vervanging   | 48 jaar       |
| Voegwerk         | 32 jaar       |
| Kozijnvervanging | 48 jaar       |
| Keukens          | 20 jaar       |
| Badkamer         | 30 jaar       |
| Toilet           | 30 jaar       |

De onderhoudslast in de meerjarenbegroting is ingerekend rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nog op te leveren nieuwbouw en reeds verkochte woningen zijn buiten beschouwing gelaten.

Daar waar we de onderhoudslasten complexspecifiek hebben bepaald, hebben we dit gedaan voor de volledig in te rekenen horizon van 60 jaar. Bij de overige onderhoudslasten hebben we gerekend met een gemiddeld bedrag per woningtype per jaar.

### EFG labels

Woonborg heeft nog 315 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd in de onderhoudslast aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

### Beheerlast

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en de Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025-2039.

### Sensitiviteitsanalyse

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

| Effect op de beleidswaarde | Totale beleidswaarde (in €) | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op de beleidswaarde (in €) |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Basisscenario              | € 434.530.218               |                             |                                   |
| Disconteringsvoet          | € 390.717.176               | 0,5% hoger                  | € -43.813.042                     |
| Disconteringsvoet          | € 486.385.127               | 0,5% lager                  | € 51.854.909                      |
| Streefhuur per maand       | € 464.709.164               | € 25 hoger                  | € 30.178.946                      |
| Streefhuur per maand       | € 404.099.861               | € 25 lager                  | € -30.430.357                     |
| Lasten onderhoud           | € 415.622.933               | € 100 hoger                 | € -18.907.285                     |
| Lasten onderhoud           | € 453.437.503               | € 100 lager                 | € 18.907.285                      |
| Lasten beheer              | € 415.622.933               | € 100 hoger                 | € -18.907.285                     |
| Lasten beheer              | € 453.437.503               | € 100 lager                 | € 18.907.285                      |

### Verzekering en zekerheden

De woningen zijn verzekerd tegen een vaste premie per woning. De polis geeft geen herbouwwaarde aan. Onderverzekering is in de voorwaarden uitgesloten. De overige activa zijn verzekerd tegen aanschaf- cq. voortbrengingskosten.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Woonborg heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

### 10.10.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties van vastgoed in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat.

| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                            | 2024   | 2023   |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Stand per 1 januari                                                                |        |        |
| Verkrijgingsprijzen                                                                | 12.854 | 10.056 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen                                 | -6.539 | -8.699 |
| Boekwaarde                                                                         | 6.315  | 1.357  |
| Mutaties boekjaar                                                                  |        |        |
| Investerings:                                                                      |        |        |
| Investerings                                                                       | 7.715  | 13.714 |
| Ottrekking voorziening onrendabele investeringen                                   | -2.383 | -4.157 |
| Waarderingen:                                                                      |        |        |
| Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling                               | 0      | 0      |
| Overige waardeverandering projecten in ontwikkeling                                | 0      | 0      |
| Terugname waardeveranderingen                                                      | 0      | 800    |
| Overboekingen etc.:                                                                |        |        |
| Overboeking naar in exploitatie lagere marktwaarde                                 | 0      | 0      |
| Overboekingen voorraad naar in ontwikkeling                                        | 0      | 0      |
| Overboeking historische kostprijs (in ontwikkeling - in exploitatie en vice versa) | -6.179 | -5.399 |
| Overboeking saldo verbeteren vorig boekjaar                                        | 0      | 0      |
| Totaal mutaties                                                                    | 847    | 4.958  |
| Saldo per 31 december                                                              |        |        |
| Verkrijgingsprijzen                                                                | 7.938  | 12.854 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen                                 | -2.470 | -6.539 |
| Boekwaarde per 31 december                                                         | 5.468  | 6.315  |

Voor zowel vastgoed in ontwikkeling als woningverbetering rekenen we voor dekking toegerekende organisatiekosten met een opslag van 5,1%. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,52% (2023: 2,60%).

## 10.10.4 Latente belastingvorderingen

De financiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| 10.10.4 Latente belastingvorderingen | 2024  | 2023  |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Stand per 1 januari                  | 2.233 | 3.121 |
| Mutatie boekjaar                     | 86    | -888  |
| Stand per 31 december                | 2.319 | 2.233 |

| Specificatie actieve latentie:     | 2024  | 2023  |
|------------------------------------|-------|-------|
| - Latentie afschrijvingspotentieel | 2.160 | 2.047 |
| - Latentie disagio leningen        | 159   | 187   |
| Stand per 31 december              | 2.319 | 2.233 |

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Deze latenties zijn berekend tegen een gemiddelde disconteringsvoet van 2,00% (2023: 1,87%) en hebben een gemiddelde looptijd van 13 jaar (2023: 12 jaar). De contante waarde per latentie is weergegeven in de tabel hierboven. De nominale waarde van de disagio leningen bedraagt € 0,194 miljoen en van het afschrijvingspotentieel bezit € 2,474 miljoen.

De mutatie in latentie heeft betrekking op tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale grondslagen. Aangezien Woonborg haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2024 € -119 miljoen (31 december 2023: € -100 miljoen).

| Boekjaar | status aangifte | Deadline aangifte | Tijdig ingediend? | Definitieve aanslag opgelegd? |
|----------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| 2019     | ingediend       | 01-09-2021        | ja                | ja                            |
| 2020     | ingediend       | 01-07-2022        | ja                | ja                            |
| 2021     | ingediend       | 01-05-2023        | ja                | ja                            |
| 2022     | ingediend       | 01-05-2024        | ja                | nee                           |
| 2023     | ingediend       | 01-05-2025        | ja                | nee                           |

### 10.10.5 Voorraden

| Vorraden                                                  | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------------------------------|------|------|
| Grondposities ten behoeve van de verkoop                  | 548  | 310  |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop (voormalig huurwoningen) | 0    | 0    |
|                                                           | 548  | 310  |
| Overige voorraden (materialen)                            | 70   | 115  |
| Stand per 31 december                                     | 618  | 425  |

De voorraad grondposities ultimo 2024 waarvoor geen concrete bouwvoornemens voor eigen exploitatie bestaan, bestaat uit een viertal percelen (2023: 3 percelen). De voorraad grondposities is niet met zekerheden bezwaard. Leegstaande woningen met bestemming verkoop zijn verantwoord onder MVA in exploitatie.

De overige voorraden betreffen de voorraden materialen ten behoeve van het onderhoud.

### 10.10.6 Vorderingen

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde handelsvorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. 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.

| Vorderingen                               | 2024  | 2023  |
|-------------------------------------------|-------|-------|
| Huurdebiteuren                            | 47    | 44    |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 1.728 | 1.980 |
| Stand per 31 december                     | 1.775 | 2.024 |

| Huurdebiteuren                      | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|------|------|
| Huurdebiteuren                      | 258  | 246  |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | -211 | -202 |
| Stand per 31 december               | 47   | 44   |

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald op basis van ouderdom en een inschatting van ontvangstverwachting (hoe ouder hoe minder te verwachten).

### 10.10.7 Liquide middelen

| Liquide middelen                            | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------------|------|------|
| Bank Nederlandse Gemeenten rekening-courant | 632  | 822  |
| Rabobank                                    | 62   | 73   |
| Overige Nederlandse banken                  | 50   | 51   |
| Kas                                         | 0    | 1    |
| Stand per 31 december                       | 744  | 947  |

10.10.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2024 is ons eigen vermogen totaal € 577 miljoen (2023: € 480 miljoen). De toename in het eigen vermogen komt door het onverdeelde resultaat van 2024 ter hoogte van € 97 miljoen. Dit resultaat zal in 2025 verdeeld worden over de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

De positie herwaarderingsreserve komt voort uit ongerealiseerde herwaarderings. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden tijdens het opmaken van dit jaarverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 293 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 Woonborg. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde 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 onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

| Eigen vermogen                  | 2024    | 2023    |
|---------------------------------|---------|---------|
| 10.10.8.1 Herwaarderingsreserve | 293.976 | 305.399 |
| 10.10.8.2 Overige reserves      | 186.025 | 192.363 |
| 10.10.8.3 Onverdeeld resultaat  | 96.771  | -17.761 |
| Totaal eigen vermogen           | 576.772 | 480.001 |

### 10.10.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

| 10.10.8.1 Herwaarderingsreserve                  | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|
| Saldo per 1 januari                              | 305.399 | 350.594 |
| Mutaties boekjaar:                               |         |         |
| Realisatie door verkoop                          | -855    | -2.062  |
| Realisatie door sloop                            | -1.094  | 0       |
| Realisatie door verbeteren                       | -4.086  | -2.024  |
| Totaal gerealiseerde waardeveranderingen         | -6.035  | -4.086  |
| Ongerealiseerde herwaardering voorgaand boekjaar | -5.388  | -41.204 |
| Correcties herwaardering voorgaand boekjaar      | 0       | 95      |
| Totaal ongerealiseerde waardeveranderingen       | -5.388  | -41.109 |
| Totaal mutaties boekjaar                         | -11.421 | -45.195 |
| Stand per 31 december                            | 293.976 | 305.399 |

### 10.10.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

| 10.10.8.2 Overige reserves                            | 2024    | 2023    |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|
| Saldo per 1 januari                                   | 192.363 | 201.698 |
| Mutaties boekjaar (naar herwaarderingsreserve)        | 6.035   | 4.086   |
| Resultaat voorgaand boekjaar                          | -17.761 | -54.530 |
| Herclassificatie aandeel resultaat naar herwaardering | 5.388   | 41.109  |
| Stand per 31 december                                 | 186.025 | 192.363 |

### 10.10.8.3 Onverdeelde resultaat

Het verloop van het onverdeelde resultaat is als volgt:

| 10.10.8.3 Onverdeeld resultaat  | 2024    | 2023    |
|---------------------------------|---------|---------|
| Saldo per 1 januari             | -17.761 | -54.530 |
| Toevoeging aan overige reserves | 17.761  | 54.530  |
| Resultaat boekjaar              | 96.771  | -17.761 |
| Stand per 31 december           | 96.771  | -17.761 |

#### 10.10.8.4 Voorstel bestemming resultaat

Het Bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 conform onderstaand te verdelen. Dit is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per 31 december 2024.

| Voorstel bestemming resultaat (bedragen x € 1.000) | 2024   |
|----------------------------------------------------|--------|
| Herwaarderingsreserve                              | 73.985 |
| Overige reserves                                   | 22.786 |
| Totaal resultaat                                   | 96.771 |

#### 10.10.8.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Alle transacties die betrekking hebben op het verslagjaar zijn in de jaarrekening verwerkt. Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

#### 10.10.9 Voorzieningen

| Voorzieningen                                                         | 2024  | 2023   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| 10.10.9.1 voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 9.195 | 18.423 |
| 10.10.9.2 overige voorzieningen                                       | 318   | 307    |
| Stand per 31 december                                                 | 9.513 | 18.730 |

### 10.10.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten, afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen en verbeter projecten waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

| Verloop voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 2024   | 2023   |
|---------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Stand per 1 januari                                                 | 18.423 | 9.679  |
| Dotaties                                                            | 4.422  | 15.925 |
| Vrijval                                                             | -4.974 | 0      |
| Onttrekkingen                                                       | -8.676 | -7.181 |
| Stand per 31 december                                               | 9.195  | 18.423 |

In onderstaande tabel staat de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen gespecificeerd.

| Locatie                                 | Plaats    | Aantal (te bouwen) woningen | 2024  | 2023   |
|-----------------------------------------|-----------|-----------------------------|-------|--------|
| Nieuwbouw Molenkampsteeg                | Haren     | 4                           | 0     | 391    |
| Nieuwbouw Molenpad                      | Peize     | 5                           | 329   | 0      |
| Nieuwbouw Boterlinie/Vrijtijdsboulevard | Roden     | 20                          | 462   | 0      |
| Nieuwbouw Groenkamp                     | Zuidlaren | 14                          | 2.239 | 2.653  |
| Nieuwbouw Oranje/Margrietlaan fase 2    | Zuidlaren | 18                          | 0     | 2.055  |
| Nieuwbouw Oranje/Margrietlaan fase 3    | Zuidlaren | 14                          | 422   | 2.368  |
| Verbeteren Dorth en Den Dam             | Roden     |                             | 3.814 | 9.220  |
| Verbeteren Roderveld                    | Roden     |                             | 1.378 | 0      |
| Verbeteren Groenkamp                    | Zuidlaren |                             | 551   | 1.611  |
| Diverse verbeterprojecten               |           |                             | 0     | 125    |
|                                         |           |                             | 9.195 | 18.423 |

### 10.10.9.2 Overige voorzieningen

Dit betreft de voorziening jubileumuitkeringen die betrekking heeft op de reservering voor toekomstige uitkeringen aan het personeel en de voorziening LOB. Deze voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

| Verloop overige voorzieningen | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|------|------|
| Stand per 1 januari           | 307  | 275  |
| Mutaties                      | 11   | 32   |
| Stand per 31 december         | 318  | 307  |

| Specificatie overige voorzieningen      | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------------|------|------|
| Voorziening jubileumuitkering           | 168  | 160  |
| Voorziening LoopbaanOntwikkelingsBudget | 150  | 147  |
|                                         | 318  | 307  |

## 10.10.10 Langlopende schulden

| Langlopende schulden     | 2024    | 2023    |
|--------------------------|---------|---------|
| Schulden/leningen banken | 140.475 | 132.909 |
| Stand per 31 december    | 140.475 | 132.909 |

Het vervalschema van de langlopende schulden naar looptijd is hieronder weergegeven.

|                          | Stand per<br>31 december 2024 | Aflossingsverplichting<br>2025 | Resterende looptijd<br>> 1 jaar | Resterende looptijd<br>> 5 jaar |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Schulden/leningen banken | 146.309                       | 5.834                          | 140.475                         | 113.128                         |
|                          | 146.309                       | 5.834                          | 14.475                          | 113.128                         |

De marktwaarde van de lening portefeuille exclusief opgelopen rente bedraagt € 154,5 miljoen (2023: € 144,4 miljoen).

Deze marktwaarde is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De marktwaarde is berekend tegen de zes maandscurve.
- Basisrentelening: de marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (= rente exclusief opslag) te nemen. De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.
- Renteconversie: de marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (=rente exclusief opslag) te nemen. Roll-over leningen: wordt niet berekend (marktwaarde = nominale waarde).

In bovenstaande opgave van de marktwaarde is de roll-over voor € 7 miljoen (het opgenomen bedrag) meegerekend.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende jaren is hieronder weergegeven.

|                          | aflosbaar over<br>2 jaar | aflosbaar over<br>3 jaar | aflosbaar over<br>4 jaar | aflosbaar over<br>5 jaar | aflosbaar over<br>> 5 jaar | totaal  |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---------|
| Schulden/leningen banken | 5.868                    | 7.903                    | 7.740                    | 5.979                    | 112.985                    | 140.475 |
|                          | 5.868                    | 7.903                    | 7.740                    | 5.979                    | 112.985                    | 140.475 |

### 10.10.10.1 Schulden/leningen bij banken

De mutaties in 2024 van de schulden/leningen bij banken is in onderstaande tabel toegelicht.

| Schulden/leningen bij banken      | Totaal  |
|-----------------------------------|---------|
| Schuldrestant einde jaar          | 138.711 |
| Kortlopend                        | -5.802  |
| Stand per 1 januari               | 132.909 |
| Correctie kortlopend              | 5.802   |
| Bij nieuwe leningen               | 12.000  |
| Terugplaatsing variabele hoofdsom | 1.400   |
| Af: aflossingen                   | -5.802  |
| Schuldrestant einde jaar          | 146.309 |
| Afl. volgend verslagjaar          | -5.834  |
| Stand per 31 december             | 140.475 |

## Kenmerken schulden/leningen

De schulden/leningen (x € 1.000) hebben de volgende kenmerken:

| Vastrentende leningen overige banken                   | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|
| Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum | 122.771 | 116.521 |
| Gemiddelde rente                                       | 2,50%   | 2,45%   |
| Gemiddelde looptijd in jaren                           | 18,0    | 17,9    |
| Leningen met variabele rente overige banken            | 2024    | 2023    |
| Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum | 22.000  | 22.000  |
| Gemiddelde rente                                       | 3,78%   | 3,41%   |
| Gemiddelde looptijd in jaren                           | 8,6     | 9,6     |

Voor de variabel rentende leningen is voor € 15 miljoen (2023: € 15 miljoen) aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken.

Eén variabel rentende lening (roll-over lening) van € 7 miljoen kent een terugplaatsingsmogelijkheid. De minimaal aan te houden hoofdsom is € 1,4 miljoen. Ultimo 2024 was € 6,4 miljoen opgenomen.

Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

| Wederpartij | Vaste rente | Variabel rente | Startdat. | Einddat. | Hoofdsom    | Marktwaaarde incl. opgelopen rente | Opgelopen rente | Marktwaaarde bij 1,0% rentedaling | Marktwaaarde bij 2,0% rentedaling |
|-------------|-------------|----------------|-----------|----------|-------------|------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| BNG         | 5,08%       | EUR 3M         | 1-4-'10   | 1-4-'30  | € 5.000.000 | € -857.417                         | € -147.907      | € -1.133.283                      | € -1.426.190                      |
| ABN AMRO    | 5,09%       | EUR 3M         | 1-9-'10   | 1-9-'25  | € 5.000.000 | € -156.622                         | € -72.256       | € -183.399                        | € -240.478                        |
| BNG         | 3,99%       | EUR 6M         | 2-5-'11   | 2-5-'51  | € 5.000.000 | € -1.844.048                       | € -109.773      | € -3.169.856                      | € -4.856.856                      |

De hedgerelatie tussen individuele leningen met een variabele rente en derivaten is gedurende de hele looptijd volledig effectief. De resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie worden overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect van de renteswap in de winst- en verliesrekening nihil is.

Na het effect van derivaten is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 0,93% (2023: 1,49%). De gemiddelde rentevoet over de hele leningenportefeuille rekening houdend met de rentederivaten is 2,70% (2023: 2,52%).

Er zijn geen hypotheekverklaringen afgegeven op het onroerend goed. Ook zijn er geen positieve en negatieve hypotheekverklaringen afgegeven op het onroerend goed. Het WSW is gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan de dagtekening van de jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

Van alle leningen bij banken is vanuit WSW borging verkregen. Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 12,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien.

Het vervalschema van de credit spread is hieronder weergegeven:

| Bank | Hoofdsom    | Vaste rente | Credit spread | Startdatum | Spreadherziening | Einddatum  |
|------|-------------|-------------|---------------|------------|------------------|------------|
| BNG  | € 5.000.000 | 3,12%       | 0,33%         | 1-11-2011  | 2-11-2026        | 1-11-2061  |
| NWB  | € 7.500.000 | 3,66%       | 0,40%         | 15-2-2012  | 15-12-2025       | 15-12-2055 |

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de bank wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 12,3 jaar (2023: 12,9 jaar).

De in 2021 aangegane lening naar aanleiding van de Vestia leningruil is gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de boekwaarde en de aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rentemethode gedurende de looptijd (40 jaar) als interest verwerkt en wordt aangeduid als agio. Als gevolg hiervan valt het agio gedurende de looptijd geleidelijk vrij tegenover de betaalde rente. De afwikkeling van het agio vindt via amortisatie binnen de post langlopende leningen in de jaarrekening plaats en bedraagt ultimo 2024 € 2,138 miljoen (waarvan € 2,085 miljoen langlopend).

### 10.10.11 Kortlopende schulden

| Kortlopende schulden                            | 2024   | 2023   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Schulden aan overheid                           | 0      | 0      |
| Aflossingsverplichting langlopende schulden     | 5.834  | 5.802  |
| Schulden aan leveranciers                       | 2.130  | 3.136  |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen *) | 1.719  | 1.769  |
| Schulden terzake van pensioenen                 | 0      | 0      |
| Overlopende passiva                             | 3.902  | 4.113  |
| Stand per 31 december                           | 13.586 | 14.820 |

| *) Specificatie belastingen en premie sociale verzekeringen | 2024  | 2023  |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Loonheffing                                                 | 139   | 110   |
| BTW                                                         | 1.580 | 1.594 |
| Vennootschapsbelasting                                      | 0     | 65    |
|                                                             | 1.719 | 1.769 |

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

#### 10.10.11.1 Overlopende passiva

| Overlopende passiva                        | 2024  | 2023  |
|--------------------------------------------|-------|-------|
| Niet vervallen rente leningen en derivaten | 1.850 | 1.677 |
| Overige overlopende passiva                | 2.052 | 2.436 |
|                                            | 3.902 | 4.113 |

De afname in overige overlopende passiva komt door een afname in nog te betalen kosten, zowel betreffende nieuwbouw- en verbeterprojecten alsook overige bedrijfskosten. Daar tegenover staat een nieuw opgevoerde verplichting voor het aan huurders terugbetalen van vergoeding rioolheffing (€ 0,7 miljoen).

### 1. Bodemdaling Roden

Woonborg werd eind 2018 geconfronteerd met het verzakken van woningen in Roden als gevolg van bodemdaling. Eén woning is in 2019 gesloopt en 10 woningen zijn vanaf 2019 onbewoonbaar verklaard. De verzakkingen leidden tot schade aan een kleine 400 woningen waarvan forse schade aan meer dan 150 woningen. Woonborg zoekt naar technische oplossingen waarmee de woningen op de meest economische wijze kunnen worden hersteld. Per locatie wordt de aanpak verfijnd en om de veiligheid van de bewoners te garanderen, worden de woningen hersteld en versterkt. Woonborg meldde de schade bij haar verzekeraar en stelde de gemeente Noordenveld (als opdrachtgever voor de rioolwerkzaamheden die tot bodemdaling hebben geleid) aansprakelijk voor de schade die Woonborg heeft geleden, lijdt en nog zal lijden. Woonborg stelde ook de uitvoerende partijen van de rioleringswerkzaamheden (de aannemers voor deze infrastructurele werkzaamheden) aansprakelijk. Een rechtszaak loopt en we wachten de uitkomst van deze rechtszaak met vertrouwen af.

### 2. Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw woningen tot een bedrag van € 7,8 miljoen inclusief BTW en voor verbeteringen van woningen tot een bedrag van € 10 miljoen inclusief BTW. Deze verplichtingen gelden niet alleen voor 2025, de nieuwbouwprojecten en een groot verbeterproject kunnen een langere doorlooptijd hebben.

### 3. Onderhoudsverplichtingen

Woonborg heeft met acht partijen onderhoudscontracten gesloten voor het onderhoud aan liften, verwarmingsinstallaties en schoonmaak. De looptijd van de contracten varieert. De resterende contractwaarde bedraagt € 2,1 miljoen inclusief BTW.

### 4. Energielevering

Woonborg heeft een raamcontract gesloten voor de levering van energie. De contractwaarde bedraagt € 1,36 miljoen inclusief BTW.

### 5. WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonborg een obligo verplichting jegens het WSW. Vanaf 2021 heft WSW bij zijn deelnemers obligo. Dit vloeit voort uit de vanaf 1 juli 2021 geldende afspraken (aangepast Reglement van Deelneming). De verwachte obligoheffing in 2025 is 0,167% van het gewogen geborgd schuldrestant per ultimo 2024. Het betreft daarmee een verplichting van ongeveer € 0,24 miljoen inclusief BTW.

Woonborg heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. De relevante toets voor de obligoheffing dit jaar is de afspraak dat het risicovermogen van WSW minimaal 0,65% van het geborgde schuldrestant moet zijn, Woonborg voldoet ruimschoots aan deze eis. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonborg niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

### 6. Leaseverplichtingen

Woonborg heeft resterende leaseverplichtingen van onderhoudsbussen en poolauto's. De resterende leaseverplichtingen bedragen per 31 december 2024 € 0,39 miljoen inclusief BTW.

## 10.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(voor zover niet anders vermeld luiden alle bedragen in deze toelichting x € 1.000)

### 10.11.1 Huuropbrengsten

| Huuropbrengsten                                   | 2024   | 2023   |
|---------------------------------------------------|--------|--------|
| Zelfstandige woningen DAEB                        | 32.299 | 30.711 |
| Zelfstandige woningen niet-DAEB                   | 10     | 12     |
| Onzelfstandige woningen DAEB                      | 126    | 119    |
| Onzelfstandige woningen niet-DAEB                 | 0      | 0      |
| Overige niet woongelegenheden DAEB                | 328    | 307    |
| Overige niet woongelegenheden niet-DAEB           | 115    | 125    |
| Totaal huuropbrengsten                            | 32.878 | 31.274 |
| De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van: | 2024   | 2023   |
| Nieuwbouw/aankoop                                 | 480    | 374    |
| Verkoop                                           | -107   | -127   |
| Sloop                                             | -61    | -99    |
| Huuraanpassing                                    | 995    | 333    |
| Harmonisatie bij mutatie                          | 318    | 190    |
| Geriefsverbetering en woningverbetering           | 17     | 35     |
| Voorziening dubieuze debiteuren                   | -44    | 40     |
| Overige oorzaken                                  | -4     | 14     |
| Afname huurderving                                | 10     | 38     |
| Totaal toename                                    | 1.604  | 798    |
| Totaal huursom                                    | 2024   | 2023   |
| Totale bruto huursom                              | 33.480 | 31.886 |
| Huurderving                                       | -602   | -612   |
| Totaal netto huursom                              | 32.878 | 31.274 |
| Huurdervingspercentage                            | 1,80%  | 1,92%  |

### 10.11.2 Opbrengsten servicecontracten

| Opbrengsten servicecontracten        | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------|------|
| Doorberekende vergoedingen           | 807  | 736  |
| Vergoedingsderving                   | -47  | -53  |
| Totaal opbrengsten servicecontracten | 760  | 683  |

De doorberekende vergoedingen zijn gestegen met circa € 77.000. Dit komt met name doordat de lasten stijgen, en daarmee ook de afrekening servicekosten.

### 10.11.3 Lasten servicecontracten

| Lasten servicecontracten        | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|------|
| Reparatieabonnement             | 149  | 185  |
| Kosten energie en water         | 372  | 310  |
| Schoonmaakkosten                | 114  | 113  |
| Diverse overige kosten          | 167  | 148  |
| Totaal lasten servicecontracten | 802  | 756  |

De lasten servicecontracten zijn ten opzichte van 2024 met € 46.000 toegenomen. De toename komt met name doordat de tarieven en het verbruik stijgen.

### 10.11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                | 2024  | 2023  |
|------------------------------------------------------|-------|-------|
| Toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheer | 2.666 | 2.250 |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten         | 2.666 | 2.250 |

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheer zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

### 10.11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

| Lasten onderhoudsactiviteiten                 | 2024   | 2023   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|
| Planmatig onderhoudsuitgaven (cyclisch)       | 7.320  | 8.137  |
| Klachten en mutatie-onderhoud (niet cyclisch) | 2.813  | 3.789  |
|                                               | 10.133 | 11.926 |
| Doorbelastingen                               | -947   | -923   |
|                                               | 9.187  | 11.003 |
| Toegerekende organisatiekosten aan onderhoud  | 2.051  | 1.676  |
| Totaal onderhoud                              | 11.237 | 12.679 |

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoud zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

De onderhoudskosten zijn te verdelen in cyclisch onderhoud en niet cyclisch onderhoud.

| Cyclisch onderhoud        | 2024  | 2023  |
|---------------------------|-------|-------|
| Planmatig onderhoud       | 6.165 | 7.026 |
| Contractonderhoud         | 1.155 | 1.111 |
| Totaal cyclisch onderhoud | 7.320 | 8.137 |

| Niet cyclisch onderhoud        | 2024  | 2023  |
|--------------------------------|-------|-------|
| Mutatieonderhoud               | 1.009 | 1.544 |
| Klachtenonderhoud              | 1.719 | 2.024 |
| Overig onderhoud               | 85    | 221   |
| Totaal niet cyclisch onderhoud | 2.813 | 3.789 |

De onderhoudskosten zijn grotendeels gedaald ten opzichte van 2023. Dit komt onder meer door een daling aan reparatie verzoeken, maar ook door processen efficiënter en effectiever in te richten.

### 10.11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| Overige directe exploitatielasten bezit  | 2024  | 2023  |
|------------------------------------------|-------|-------|
| Gemeentelijke heffingen (Belastingen)    | 1.806 | 1.940 |
| Overige directe exploitatielasten bezit  | 1.243 | 368   |
| Totaal overige directe exploitatielasten | 3.049 | 2.308 |

De daling van gemeentelijke heffingen komt omdat Gemeente Noordenveld vanaf 2024 de rioolheffingen direct incasseert bij de huurders. De toename in overige directe exploitatielasten komt door het nemen van een voorziening voor aan huurders terug te betalen vergoeding rioolheffing ter hoogte van € 0,7 miljoen.

### 10.11.7 Omzet vastgoed in ontwikkeling

Zowel in 2024 als in 2023 heeft er geen verkoop plaatsgevonden van vastgoed in ontwikkeling en zijn er ook geen resultaatseffecten geweest.

### 10.11.8 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille       | 2024  | 2023  |
|---------------------------------------------|-------|-------|
| Voormalig huurwoningen (DAEB)               | 3.033 | 4.354 |
| Overige verkopen (Niet-DAEB)                | -3    | 290   |
| Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 3.030 | 4.644 |

Woonborg heeft in 2024 totaal 12 (2023: 18 + 1 bedrijfspand) bestaande woningen verkocht, waarvan 12 DAEB-woningen (2023: 18). De gemiddelde opbrengst per DAEB woning bedroeg circa € 253.000 (2023: € 242.000).

### 10.11.9 Toegerekende organisatiekosten aan verkoop

| Toegerekende organisatiekosten             | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------------|------|------|
| Toegerekende organisatiekosten aan verkoop | 157  | 115  |
| Totaal kosten verkoop vastgoedportefeuille | 157  | 115  |

De toegerekende organisatiekosten aan verkoop zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

### 10.11.10 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille        | 2024  | 2023  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|
| Boekwaarde huurwoningen (DAEB)                   | 1.411 | 2.577 |
| Boekwaarde overige verkopen (niet-DAEB)          | 0     | 315   |
| Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 1.411 | 2.892 |

### 10.11.11 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille / afwaardering vastgoed

Dit betreft de waardeverandering (afname van de waarde) van het vastgoed in ontwikkeling.

| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille / afwaardering vastgoed               | 2024   | 2023    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Onrendabele top Marktwaaarde voorziening investeringen nieuwbouw en herstructureringen | -332   | -19.526 |
| Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling (in mindering op kosten)          | 0      | 0       |
| Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling                                  | -2.440 | 2.946   |
|                                                                                        | -2.772 | -16.580 |
| Waardeverandering voorraad te koop staande grondposities (balanspost voorraad)         | 237    | 0       |
| Nagekomen kosten opgeleverde projecten                                                 | -89    | 810     |
| Totaal waardeverandering vastgoed in ontwikkeling                                      | -2.624 | -15.770 |

### 10.11.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille           | 2024   | 2023   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB      | 88.813 | -9.505 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB | 23     | -105   |
| Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen (toename)               | 88.837 | -9.610 |

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie per ultimo van het verslagjaar.

Hieronder zijn de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van Woonborg per gemeente uiteengezet:

| Niet gerealiseerde waardeveranderingen per gemeente | 2024   | 2023   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|
| Gemeente Aa en Hunze                                | 3.658  | -2.162 |
| Gemeente Noordenveld                                | 40.484 | -337   |
| Gemeente Tynaarlo                                   | 12.624 | -6.644 |
| Gemeente Groningen                                  | 32.071 | -467   |
| Totaal                                              | 88.837 | -9.610 |

### 10.11.13 Overige organisatiekosten

| Overige organisatiekosten        | 2024  | 2023  |
|----------------------------------|-------|-------|
| Toegerekende overige opbrengsten | -164  | -154  |
| Kosten Raad van Commissarissen   | 128   | 95    |
| Sector specifieke heffingen      | 67    | 204   |
| Toegerekende organisatiekosten   | 1.645 | 1.969 |
| Totaal overige organisatiekosten | 1.676 | 2.114 |

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

### 10.11.14 Leefbaarheid

| Leefbaarheid                                    | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------------------|------|------|
| Directe kosten leefbaarheid                     | 119  | 126  |
| Toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid | 675  | 532  |
| Totaal leefbaarheid                             | 794  | 658  |

De toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

### 10.11.15 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| Rentebaten                                 | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------------|------|------|
| Rente toerekening investeringsactiviteiten | 210  | 327  |
| Totaal rentebaten                          | 210  | 327  |

De gemiddelde rentevoet die is gehanteerd voor de rentetoerekening bedraagt 2,52% (2023: 2,60%).

### 10.11.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

| Rentelasten                                     | 2024  | 2023  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Betaalde rente leningen banken                  | 3.653 | 3.306 |
| Bereidstellingsprovisie rekening-courantkrediet | 0     | 0     |
| Kosten borgstelling leningen                    | 29    | 36    |
| Resultaat swap constructies                     | 141   | 224   |
| Overige rentelasten                             | -33   | 16    |
| Totaal rentelasten                              | 3.790 | 3.582 |

### 10.11.17 Belastingen

| Belastingen                                              | 2024 | 2023  |
|----------------------------------------------------------|------|-------|
| Acute belastingen verslagjaar                            | 990  | 1.555 |
| Acute belastingen voorgaande verslagjaren                | -168 | -831  |
| Onzekere belastingpositie afschrijving zonnepanelen      | 0    | 345   |
| Latentie afschrijvingspotentieel en fiscale opwaardering | -113 | 41    |
| Latentie afschrijvingspotentieel zonnepanelen            | 0    | 832   |
| Mutatie latente disagio leningen                         | 27   | 13    |
| Totaal belastingen                                       | 736  | 1.955 |

Het fiscaal resultaat over 2024 bedraagt € 3.888 miljoen en kent een acute belasting van € 0,990 miljoen. Ten grondslag aan het fiscale resultaat ligt de WOZ waarde van 2024 met waarde peildatum 1 januari 2023. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. Dit is overeenkomstig voorgaand jaar. Acute belastingen voorgaande verslagjaren bestaan uit de wijziging in vennootschapsbelasting 2019 t/m 2022. De mutatie van latentie afschrijvingspotentieel en disagio leningen is tegen contante waarde gewaardeerd. De effectieve belastingdruk over 2024 is -0,7% (2023: -27,6%). De verrekenbare fiscale verliezen per 31 december bedragen nihil.

### 10.11.18 Lonen en salarissen

| Personeelskosten         | 2024  | 2023  |
|--------------------------|-------|-------|
| Lonen en salarissen      | 3.657 | 3.084 |
| Sociale lasten           | 633   | 520   |
| Pensioenlasten           | 418   | 380   |
| Overige personeelskosten | 999   | 1.405 |
| Totaal personeelskosten  | 5.706 | 5.391 |

De gemiddelde personeelsbezetting in FTE per jaar is 58,8 fte's in dienst (2023: 55,1 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### 10.11.19 Accountantshonoraria en controlewerkzaamheden

In het boekjaar zijn onderstaande bedragen aan accountantshonoraria (inclusief BTW) ten behoeve van controlewerkzaamheden ten laste van het resultaat gebracht.

| Accountantshonoraria             | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|------|------|
| Controle van de jaarrekening BDO | 122  | 112  |
| Controle van de dVi BDO          | 12   | 11   |
| Totaal accountantshonoraria      | 134  | 123  |

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonborg zijn uitgevoerd door accountants-organisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountants-organisaties), met betrekking tot controle werkzaamheden.

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle) werkzaamheden zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

## 10.12 Overige informatie

### 10.12.1 Beloning bestuurders en commissarissen

De lasten ter zake van bezoldiging en pensioenen van bestuurders en commissarissen worden op twee manieren gepresenteerd. Dit houdt verband met verschillen in de presentatievoorschriften tussen de richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ645 en die van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

### 10.12.2 Beloning bestuurders en commissarissen volgens Wet Normering Topinkomens

Bij de bepaling van de bezoldiging van bestuurders volgens de definitie van de Wet Normering Topinkomens blijven, ten opzichte van de voorschriften in RJ645, de werkgeverspremies voor verplichte sociale verzekeringen buiten beschouwing, evenals omzetbelasting.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Woonborg is € 170.000 (2023: € 163.000). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen. De grondslag voor de bezoldiging Raad van Commissarissen in 2024 is vastgesteld op € 170.000.

#### Leidinggevende topfunctionarissen

| E.A. Borstlap                                 | 2024                 | 2023                 |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Functie                                       | Directeur-bestuurder | Directeur-bestuurder |
| Duur dienstverband                            | 1/1 - 31/12          | 1/1 - 31/12          |
| Omvang dienstverband (in fte)                 | 1                    | 1                    |
| (Fictieve) dienstbetrekking?                  | Ja                   | Ja                   |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | € 147.424            | € 141.913            |
| Beloningen betaalbaar op termijn              | € 22.568             | € 21.076             |
| Totaal bezoldiging                            | € 169.992            | € 162.990            |
| Toepasselijk WNT-maximum                      | € 170.000            | € 163.000            |

Toezichthoudende topfunctionarissen

|                          | E.A. Groot | E.A. Groot | H. Drenth | H. Drenth | A.F. Nicolai | A.F. Nicolai |
|--------------------------|------------|------------|-----------|-----------|--------------|--------------|
|                          | 2024       | 2023       | 2024      | 2023      | 2024         | 2023         |
| Functie                  | Voorzitter | Voorzitter | Lid       | Lid       | Lid          | Lid          |
| Duur dienstverband       | 1/1-31/12  | 1/1-31/12  | 1/1-31/12 | 1/1-31/12 | 1/1-15/7     | 1/1-31/12    |
| Totaal bezoldiging       | € 20.400   | € 19.560   | € 13.600  | € 13.040  | € 7.320      | € 13.040     |
| Toepasselijk WNT-maximum | € 25.500   | € 24.450   | € 17.000  | € 16.300  | € 9.150      | € 16.300     |

|                          | R. Jelier  | R. Jelier | E.M. Versteeg-Liefers | E.M. Versteeg-Liefers |
|--------------------------|------------|-----------|-----------------------|-----------------------|
|                          | 2024       | 2023      | 2024                  | 2023                  |
| Functie                  | Lid        | n.v.t.    | Lid                   | Lid                   |
| Duur dienstverband       | 16/7-31/12 | n.v.t.    | 1/1-31/12             | 1/1-31/12             |
| Totaal bezoldiging       | € 6.232    | n.v.t.    | € 13.600              | € 13.040              |
| Toepasselijk WNT-maximum | € 7.850    | n.v.t.    | € 17.000              | € 16.300              |

|                          | G.H. Brinkhuis- Oord | G.H. Brinkhuis- Oord |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                          | 2024                 | 2023                 |
| Functie                  | Lid                  | n.v.t.               |
| Duur dienstverband       | 15/6-31/12           | n.v.t.               |
| Totaal bezoldiging       | € 7.367              | n.v.t.               |
| Toepasselijk WNT-maximum | € 9.290              | n.v.t.               |

10.12.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

**Directeur-bestuurder ad interim**

A. Nagel

**Raad van commissarissen**

E.A. Groot

H. Drenth

E.M. Versteeg – Liefers

R. Jelier

G. H. Brinkhuis – Oord



# 11

## overige gegevens

## Statutaire resultaatsbestemming

In artikel 25 van de statuten is de bepaling opgenomen, dat de goedkeuring van de jaarrekening is voorbehouden aan de Raad van Commissarissen. Dit houdt in, dat ook de bestemming van het resultaat door de Raad van Commissarissen moet worden goedgekeurd.



# 12

## bijlagen

## Bijlage 1: Winst- en verliesrekening categoriaal

| (bedragen x € 1.000)                                                       | 2024          | 2023           |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Bedrijfsopbrengsten                                                        |               |                |
| Huuropbrengsten                                                            | 32.878        | 31.274         |
| Opbrengsten servicecontracten                                              | 760           | 682            |
| Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille                                | 1.618         | 1.753          |
| Geactiveerde productie eigen bedrijf                                       | 1.599         | 1.603          |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                                | -389          | 231            |
| <b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>                                          | <b>36.466</b> | <b>35.543</b>  |
| Bedrijfslasten                                                             |               |                |
| Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille              | 301           | 285            |
| Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | 2.624         | 15.770         |
| Lonen en salarissen                                                        | 3.660         | 3.039          |
| Sociale lasten                                                             | 633           | 515            |
| Pensioenlasten                                                             | 418           | 385            |
| Onderhoudslasten                                                           | 9.310         | 11.010         |
| Leefbaarheid                                                               | 119           | 126            |
| Lasten servicecontracten                                                   | 802           | 756            |
| Overige bedrijfslasten                                                     | 6.282         | 6.393          |
| Verhuurderheffing                                                          | 0             | 0              |
| Sectorspecifieke heffingen                                                 | 67            | 204            |
| <b>Totaal bedrijfslasten</b>                                               | <b>24.215</b> | <b>38.484</b>  |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                                   | <b>12.251</b> | <b>-2.941</b>  |
| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>         | <b>88.837</b> | <b>-9.610</b>  |
| Financiële baten en lasten                                                 |               |                |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                              | 148           | 244            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                         | -3.728        | -3.499         |
| <b>Totaal financiële baten en lasten</b>                                   | <b>-3.580</b> | <b>-3.255</b>  |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>           | <b>97.507</b> | <b>-15.806</b> |
| <b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>                | <b>-736</b>   | <b>-1.955</b>  |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                            | <b>96.771</b> | <b>-17.761</b> |

## Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren

| Kengetallen                                                         | 2024  | 2023  |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Gegevens woningbezit                                                |       |       |
| Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie:                        |       |       |
| - Woningen en woongebouwen                                          | 4.670 | 4.670 |
| - Zorg intramuraal                                                  | 114   | 114   |
| - Gemeenschappelijke ruimtes                                        | 10    | 10    |
| - Garages                                                           | 30    | 30    |
| - Parkeerplaatsen                                                   | 61    | 61    |
| - Bedrijfspanen (excl. kantoorpanen)                                | 25    | 25    |
| Totaal                                                              | 4.910 | 4.910 |
| Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning (x € 1,000) |       |       |
|                                                                     | 231   | 223   |
| Mutaties in het woningbezit                                         |       |       |
| - Gekocht / overheveling voorraad koopwoningen                      | 0     | 0     |
| - Verkocht                                                          | -12   | -18   |
| - Gesloopte woningen / samenvoeging onzelfstandige woonruimten      | -18   | 0     |
| - Gereedgekomen nieuwbouw huurwoningen                              | 30    | 34    |
| - Mutatie in voorraad t.b.v. verkoop                                | 0     | 0     |
| - Aankoop                                                           | 0     | 15    |
| Totaal mutaties woningen                                            | 0     | 31    |
| Mutaties in het overig bezit                                        |       |       |
| - Parkeerplaatsen / Garages (verkocht)                              | 0     | 0     |
| - Gemeenschappelijke ruimtes (hertelling)                           | 0     | 0     |
| - Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie       | 0     | 0     |
| - Mutaties bedrijfspanen                                            | 0     | 1     |
| - Verkoop bedrijfspanen                                             | 0     | -1    |
| Totaal mutaties overig bezit                                        | 0     | 0     |
| Totaal mutaties in het boekjaar                                     | 0     | 31    |
| Verhuur en incasso                                                  |       |       |
| - Gemiddelde netto huurprijs per maand per woning                   | € 575 | € 554 |
| - Gemiddeld aantal punten woningwaarderingssysteem                  | 171   | 166   |
| - Goedkope woningen                                                 | 323   | 401   |
| - Betaalbare woningen 1-2 persoons huishouden                       | 3.272 | 3.511 |
| - Betaalbare woningen 3+ huishouden                                 | 629   | 455   |
| - Dure woningen tot huurtoeslaggrens                                | 339   | 287   |
| - Dure woningen boven huurtoeslaggrens                              | 14    | 16    |

### Bijlage 3: Winst- en verliesrekening naar DAEB en Niet-DAEB

| (bedragen x € 1.000)                                                   | 2024    |           | 2023    |           |
|------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|---------|-----------|
|                                                                        | DAEB    | Niet-DAEB | DAEB    | Niet-DAEB |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille                       |         |           |         |           |
| Huuropbrengsten                                                        | 32.753  | 125       | 31.137  | 137       |
| Opbrengsten servicecontracten                                          | 756     | 4         | 679     | 4         |
| Lasten servicecontracten                                               | -798    | -4        | -752    | -4        |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                   | -2.656  | -10       | -2.240  | -10       |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                          | -11.228 | -9        | -12.662 | -17       |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                  | -3.037  | -11       | -2.296  | -12       |
|                                                                        | 15.787  | 95        | 13.866  | 98        |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling                      |         |           |         |           |
|                                                                        | 0       | 0         | 0       | 0         |
|                                                                        | 0       | 0         | 0       | 0         |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille              |         |           |         |           |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                  | 3.033   | -3        | 4.354   | 290       |
| Toegerekende organisatiekosten                                         | -156    | -1        | -115    | 0         |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                              | -1.411  | 0         | -2.577  | -315      |
|                                                                        | 1.465   | -4        | 1.662   | -25       |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille                               |         |           |         |           |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed | -2.624  | 0         | -15.770 | 0         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille            | 88.813  | 23        | -9.505  | -105      |
|                                                                        | 86.189  | 23        | -25.275 | -105      |
| Overige organisatiekosten                                              | -1.663  | -13       | -2.098  | -16       |
| Leefbaarheid                                                           | -791    | -3        | -656    | -2        |
| Saldo financiële baten en lasten                                       |         |           |         |           |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                          | 210     | 0         | 327     | 0         |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                     | -3.790  | 0         | -3.582  | 0         |
|                                                                        | -3.580  | 0         | -3.255  | 0         |
| Resultaat voor belastingen                                             | 97.409  | 98        | -15.756 | -50       |
| Belastingen                                                            | -736    | 0         | -1.955  | 0         |
| Resultaat na belastingen                                               | 96.673  | 98        | -17.711 | -50       |

## Bijlage 4: Kasstroomoverzicht naar DAEB en Niet-DAEB

(directe methode: x € 1.000)

|                                                                   | 2024    |           |         | 2023    |           |         |
|-------------------------------------------------------------------|---------|-----------|---------|---------|-----------|---------|
|                                                                   | DAEB    | Niet-DAEB | Totaal  | DAEB    | Niet-DAEB | Totaal  |
| Operationele activiteiten                                         |         |           |         |         |           |         |
| Huren                                                             | 32.833  | 126       | 32.929  | 31.204  | 137       | 31.341  |
| Vergoedingen                                                      | 751     | 4         | 755     | 664     | 4         | 668     |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 144     | 0         | 144     | 190     | 0         | 190     |
| Renteontvangsten                                                  | 57      | 0         | 57      | 27      | 0         | 27      |
| Saldo ingaande kasstromen                                         | 33.785  | 130       | 33.915  | 32.085  | 141       | 32.226  |
| Personeelsuitgaven                                                | -4.864  | 0         | -4.864  | -4.023  | 0         | -4.023  |
| Onderhoudsuitgaven                                                | -10.581 | -4        | -10.585 | -10.298 | -7        | -10.305 |
| Overige bedrijfsuitgaven                                          | -7.063  | -8        | -7.071  | -6.878  | -12       | -6.890  |
| Rente uitgaven                                                    | -3.933  | 0         | -3.933  | -3.083  | 0         | -3.083  |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat              | -67     | 0         | -67     | -204    | 0         | -204    |
| Verhuurderheffing                                                 | 0       | 0         | 0       | 0       | 0         | 0       |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden           | -107    | 0         | -107    | -139    | 0         | -139    |
| Vennootschapsbelasting                                            | 30      | 0         | 30      | -341    | 0         | -341    |
| Saldo uitgaande kasstromen                                        | -26.585 | -12       | -26.597 | -24.966 | -19       | -24.985 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten                           | 7.200   | 118       | 7.318   | 7120    | 121       | 7.241   |
| (Des)Investeringsactiviteiten                                     |         |           |         |         |           |         |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 3.031   | 0         | 3.031   | 4.361   | 290       | 4.651   |
| Verkoopontvangsten grond                                          | 0       | 0         | 0       | 4       | 0         | 4       |
| Tussentelling ingaande kasstromen MVA                             | 3.031   | 0         | 3.031   | 4.365   | 290       | 4.655   |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                    | -7.464  | 0         | -7.464  | -12.862 | 0         | -12.862 |
| Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden            | -10.154 | 0         | -10.154 | -5.243  | 0         | -5.243  |
| Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden                      | -136    | 0         | -136    | -113    | 0         | -113    |
| Aankoop                                                           | 0       | 0         | 0       | -1.382  | 0         | -1.382  |
| Investerings overig                                               | -118    | 0         | -118    | -138    | 0         | -138    |
| Tussentelling uitgaande kasstromen MVA                            | -17.872 | 0         | -17.872 | -19.738 | 0         | -19.738 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten                       | -14.841 | 0         | -14.841 | -15.373 | 290       | -15.083 |
| Financieringsactiviteiten                                         |         |           |         |         |           |         |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen                                 | 13.400  | 0         | 13.400  | 12.000  | 0         | 12.000  |
| Tussentelling ingaande kasstromen                                 | 13.400  | 0         | 13.400  | 12.000  | 0         | 12.000  |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                              | -6.080  | 0         | -6.080  | -5.385  | 0         | -5.385  |
| Tussentelling uitgaande kasstromen                                | -6.080  | 0         | -6.080  | -5.385  | 0         | -5.385  |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten                           | 7.320   | 0         | 7.320   | 6.615   | 0         | 6.615   |
| Mutatie liquide middelen                                          | -321    | 118       | -203    | -1.639  | 412       | -1.227  |

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonborg

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woonborg te Vries gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonborg 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 het 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 Stichting Woonborg zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 72-77). Hierin staat beschreven dat Stichting Woonborg een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **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.

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

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

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur van Stichting Woonborg heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

### Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonborg die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 8 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

| Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt                                                                                                                                                                                                          | Controlewerkzaamheden en waarnemingen                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. | <p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</li></ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p> |
| <p><b>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>verantwoording van onderhouds- /projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p> | <p>aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonborg bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
  - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

#### Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

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

- ▶ bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

In dit kader is het bestuur 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 fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

Groningen, 26 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA