

# Jaarverslag

## 2023

Statutair gevestigd te Deventer Stichting woonbedrijf ieder1 is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 38013096 en is toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 1 juli 1988

088 111 0 222  
info@ieder1.nl

Overstichtlaan 2  
7414AP Deventer

woonbedrijf  
**ieder1**

# Inhoudsopgave

Voorwoord .....	5
Deel A Bestuursverslag .....	8
1. Ambities ondernemingsplan .....	8
1.1 Ondernemingsplan “Dicht bij Huis” .....	8
1.2 Wij bieden voldoende betaalbare woningen .....	12
1.2.1 Slaagkans en zoektijd .....	13
1.2.2 Toewijzingen .....	13
1.2.3 Betaalbaarheid .....	15
1.2.4 Kwaliteit van de woning .....	16
1.2.5 Huurderstevredenheid .....	19
1.3 Wij zijn er ook voor de volgende generatie .....	20
1.3.1 Resultaten Financiële prestatie-indicatoren .....	21
1.3.2 Financieel resultaat .....	23
1.3.3 Overige financiële informatie .....	25
1.3.4 Risicobeheersing .....	26
1.3.5 Privacy .....	30
1.3.6 Bezitsgegevens .....	32
1.4 Wij werken begripvol, professioneel en efficiënt .....	33
1.4.1 Klantgerichte organisatie .....	33
1.4.2 Interne projecten .....	34
1.4.3 Medewerkerstevredenheid .....	36
1.4.4 Organisatiestructuur .....	38
1.4.5 Juridische structuur .....	39
1.4.6 Bestuur .....	40
1.4.7 Medezeggenschap medewerkers .....	41
1.5 Wij leven samen op deze aarde .....	42
1.5.1 Maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaamheid .....	42
1.5.2 Samenwerkingsverbanden .....	43
1.5.3 Participatie Huurders .....	44
1.5.4 Leefbaarheid .....	45
Deel B Verslag van de Raad van Commissarissen .....	49
1.1 Inleiding .....	49
1.2 Intern toezicht en bestuur .....	50
1.3 Profiel en samenstelling Raad van Commissarissen .....	51
1.4 Deskundigheidsbevordering .....	53
1.5 Functioneren .....	54
1.6 Vergaderingen Raad van Commissarissen .....	55
1.7 Commissies .....	56

1.8 Stakeholders .....	58
1.9 Bezoldiging Raad van Commissarissen .....	58
Deel C Jaarrekening .....	60
1. Jaarrekening .....	60
1.1 Balans per 31 december 2023 .....	60
1.2 Winst- en verliesrekening over 2023 .....	62
1.3 Kasstroomoverzicht over 2023 (directe methode) .....	63
1.4 Algemene toelichting .....	64
1.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....	65
1.5.2 Schattingen .....	65
1.5.3 Grondslagen voor consolidatie .....	66
1.5.4 Immateriële vaste activa .....	67
1.5.5 Vastgoedbeleggingen .....	68
1.5.6 Materiële vaste activa .....	74
1.5.7 Financiële vaste activa .....	75
1.5.8 Voorraden .....	76
1.5.9 Vorderingen .....	77
1.5.10 Liquide middelen .....	77
1.5.11 Eigen vermogen .....	77
1.5.12 Voorzieningen .....	78
1.5.13 Langlopende schulden .....	79
1.5.14 Kortlopende schulden .....	79
1.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	79
1.6.1 Algemeen .....	79
1.6.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	80
1.6.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	81
1.6.4 Personeelsbeloningen .....	81
1.6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	82
1.6.6 Overige organisatiekosten .....	83
1.6.7 Leefbaarheid .....	83
1.6.8 Financiële baten en lasten .....	83
1.6.9 Belastingen .....	84
1.6.10 Resultaat deelnemingen .....	85
1.7 Kasstroomoverzicht .....	85
1.8 Uitgangspunten en grondslagen voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak .....	85
1.9 Bepaling reële waarde .....	86
1.10 Verbonden partijen .....	86
1.11 Gebeurtenissen na balansdatum .....	86
1.12 Toelichting op de balans .....	87
1.12.1 Immateriële vaste activa .....	87
1.12.2 Vastgoedbeleggingen .....	87
1.12.3 Financiële vaste activa .....	94
1.12.4 Voorraden .....	96

1.12.5 Vorderingen .....	96
1.12.6 Liquide middelen.....	97
1.12.7 Eigen vermogen.....	97
1.12.8 Voorzieningen .....	98
1.12.9 Langlopende schulden.....	98
1.12.10 Kortlopende schulden .....	99
1.12.11 Verbonden partijen .....	100
1.12.12 Financiële instrumenten.....	100
1.12.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen .....	103
1.13 Toelichting op de winst- en verliesrekening .....	105
1.13.1 Netto resultaat vastgoedportefeuille.....	105
1.13.2 Toelichting op de toegerekende organisatiekosten .....	106
1.13.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	110
1.13.4 Financiële baten en lasten .....	110
1.13.5 Belastingen .....	111
1.13.6 Resultaat deelnemingen .....	112
1.14 Toelichting op het kasstroomoverzicht .....	112
1.14.1 Onderhoudsuitgaven .....	112
1.14.2 Wijziging kortgeld.....	112
1.15 Gescheiden balansen per 31-12-2023 .....	113
1.16 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2023 .....	115
1.17 Gescheiden kasstroomoverzicht 2023 .....	116
1.18 Gebeurtenissen na balansdatum .....	117
Deel D Overige gegevens .....	120
1. Overige gegevens.....	120
1.1 Statutaire resultaatbestemming.....	120
1.2 Controleverklaring .....	120

# Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt het jaarverslag 2023 van woonbedrijf ieder1.

Het was een tumultueus jaar; oorlog in Oekraïne en in Gaza, een politieke aardverschuiving na de landelijke verkiezingen, verdergaande inflatie, een onrustige energiemarkt en nog steeds groter wordende sociale verschillen. Het leven in het algemeen wordt duurder en dat raakt vooral de mensen met de laagste inkomens. Als maatschappelijke organisatie hebben wij een grote verantwoordelijkheid om de woonlasten van onze huurders betaalbaar te houden. We geven dan ook gas bij het verduurzamen van woningen. In 2023 hebben we meer dan 900 woningen verduurzaamd, een prestatie waar we met z'n allen hard aan hebben gewerkt en waar we trots op zijn. Het helpt niet alleen naar een beter klimaat, maar voor huurders betekent dit vaak minder stookkosten en een comfortabel huis. Daarnaast hebben we in 2023 een huurverlaging doorgevoerd voor huurders met de laagste inkomens. De gemiddelde huurprijs van een ieder1-woning is daarmee gedaald van € 593,- in 2022, tot € 574,- in 2023.

Het leven voor veel mensen wordt ook ingewikkelder. Zorg, aandacht en inkomenssteun zijn niet meer vanzelfsprekend. Mensen met een complexe (psychische) zorgvraag wonen steeds vaker zelfstandig in de wijk. Woonbedrijf ieder1 heeft een grote opgave in het leefbaar houden van de wijken. In 2023 zijn we verder gegaan met het in beeld brengen van de leefbaarheid en de veerkracht in onze wijken. Dat doen we aan de hand van enquêtes en door regelmatig overleg met de bewonerscommissies over de woonomgeving en het onderhoud aan de woningen. Door de kracht en zwakke punten van een wijk in beeld te hebben, kunnen we beter sturen op het versterken van de veerkracht.

Wij zijn een financieel gezonde woningcorporatie. Onze ratio's zitten ruim binnen de gebruikelijke normen voor de sector, ondanks het forse investeringsprogramma in de afgelopen jaren. Het jaarresultaat 2023 bedraagt circa € 92 miljoen negatief en wordt voor het overgrote deel veroorzaakt door onrendabele investeringen in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De waardeverandering bestaat voor € 15 miljoen uit een daling van de marktwaarde van het bestaande vastgoed en voor € 92 miljoen uit de onrendabele toppen op onze vastgoedprojecten. Het operationele resultaat 2023 is circa € 3 miljoen lager dan in 2022 met name door hogere onderhoudskosten. Wij hebben in 2023 in totaal bijna € 65 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en woningverbetering. Het grootste deel van de totale investeringen zijn ten goede gekomen aan de ruim 900 gerenoveerde woningen. We hebben de uitvoering van de renovaties in 2023 versneld omdat de nieuwbouwplannen vertragingen opliepen. Door deze investeringen is onze leningenportefeuille in 2023 toegenomen met € 30 miljoen.

De woningen die wij verhuren zijn de thuisbasis voor onze huurders. Daarom vinden wij het belangrijk om huurders goed en vroegtijdig te betrekken in de plannen die wij hebben voor hun woning of woonomgeving. Bij renovatie- of verduurzamingsprojecten stellen we participatieplannen op, waarin we beschrijven hoe en op welke momenten bewoners met ons kunnen meedenken. Daarnaast horen wij graag de mening van huurders over onze dienstverlening en betrekken wij hen steeds vaker bij beleidskeuzes. Zo zijn we in 2023, samen met huurdersorganisatie HuurdersBIJ1, gestart met het digitale huurderspanel. Huurders die zich hebben opgegeven ontvangen op regelmatige basis vragenlijsten waarin we hun mening vragen over bepaalde (beleids-)onderwerpen die bij ons op de agenda staan. Inmiddels hebben zich hiervoor al 650 huurders opgegeven! Wij zijn blij met deze betrokkenheid, want het stelt ons in staat om het nóg beter te doen voor onze huurders. Ook de

samenwerking en betrokkenheid van huurdersvereniging Huurdersbij1 is voor ons erg waardevol. We zijn blij met de constructieve en prettige overleggen en de manier waarop zij met ons meedenken over beleidsbeslissingen die belangrijk zijn voor onze huurders.

De wereldwijde klimaatopgave vraagt om acties op korte en middellange termijn. In 2023 hebben we een nieuw duurzaamheidsbeleid vastgesteld. We zetten de komende jaren volop in op CO2-reductie, circulariteit en klimaat. Door woningverbetering beperken we de CO2-uitstoot. Het aantal woningen dat we nog in ons bezit hebben met een EFG-label, hebben we in 2023 met 812 woningen teruggebracht. Op 200 woningen hebben we zonnepanelen gelegd. Daarnaast hebben we onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van circulair slopen, het gebruik van biobased bouwmaterialen en het inzetten van hergebruikte materialen bij badkamer- en/of keukenrenovaties. Hier gaan we in 2024 verder mee aan de slag.

We hebben in 2023 een nieuw koersplan vastgesteld met de titel 'In de buurt'. Dit koersplan is hét kompas in de komende jaren, waarbij onze focus ligt op het opbouwen en realiseren van sterke, duurzame en veerkrachtige buurten, waar iedereen deel van uitmaakt en waar iedereen zich welkom voelt. Het plan is mede tot stand gekomen met input van huurders, samenwerkingspartners en medewerkers. Hun stem is vertaald in de ambities en in plannen voor de komende jaren. Bij deze wil ik graag iedereen die hieraan heeft bijgedragen nogmaals hartelijk danken.

De resultaten die we in 2023 hebben bereikt zijn mede te danken aan de inzet van alle medewerkers van woonbedrijf ieder1. We zijn al jaren bezig met het verbeteren van onze dienstverlening; in 2023 hebben we voor het eerst een score van 8+ behaald, voor de huurderstevredenheid op het proces nieuwe huurders. Ook de andere scores voor de huurderstevredenheid liggen tussen 7,5 en 8,0. Fantastisch! Langs deze weg bedank ik graag alle collega's die hier zich elke dag voor hebben ingezet.

Tot slot een persoonlijke noot, want 2023 was ook voor mij een bijzonder jaar. Ik heb besloten dat ik mijn functie als directeur-bestuurder van woonbedrijf ieder1 in 2024 beëindig. Het is eervol om het stokje aan Annelies Barnard te kunnen overdragen. Daarmee is dit het laatste voorwoord van het laatste jaar waarover ik verslag doe. Ik ben trots op de mooie resultaten die we samen hebben bereikt; in 2023, maar ook in de 10 jaar daarvoor!

Dank aan ieder1 voor het vertrouwen.

Met vriendelijke groet,

Joke Hofman



## DEEL A

# Bestuursverslag

# Deel A Bestuursverslag

## 1. Ambities ondernemingsplan

### 1.1 Ondernemingsplan “Dicht bij Huis”

2023 was het laatste jaar dat we hebben gewerkt met de doelstellingen uit ons ondernemingsplan ‘Dicht bij huis’. In het najaar van 2023 hebben we samen met verschillende stakeholders een nieuw koersplan opgesteld, die ons vanaf 2024 richting geeft in ons handelen. De titel van dit nieuwe koersplan is “In de buurt”.

In 2023 waren echter de 4 ambities uit het ondernemingsplan ‘Dichtbij huis’ nog leidend bij onze activiteiten. Deze ambities zijn:

- Wij bieden voldoende betaalbare woningen;
- Wij zijn er ook voor de volgende generatie;
- Wij werken begripvol, professioneel en efficiënt;
- Wij leven samen op deze aarde.

Aan deze ambities hebben we concrete doelstellingen gekoppeld. De voortgang van deze doelstellingen leggen we vast in dashboards en volgen we in verschillende rapportages op de voet. In dit hoofdstuk nemen wij u mee in de belangrijkste resultaten die we in 2023 hebben bereikt onder de 4 ambities. In de hoofdstukken erna, gaan we dieper in op deze resultaten.

#### **Wij bieden voldoende betaalbare woningen**

Goed en betaalbaar wonen, dat willen wij onze huurders bieden. We richten ons daarbij op de mensen die een steuntje in de rug hierbij goed kunnen gebruiken; mensen met een lager inkomen, maar ook middengroepen die door de situatie op de woningmarkt in de knel komen.

De betaalbaarheid van onze woningvoorraad is in 2023 verbeterd. Voor huurders met de laagste inkomens konden we op basis van de ‘Wet eenmalige huurverlaging’ de huurprijzen naar beneden aanpassen. Door de verduurzaming van ruim 900 woningen, kregen huurders niet alleen een comfortabeler woning, maar ook kunnen deze huurders nu profiteren van lagere energielasten. Dit heeft een gunstig effect op de totale woonlasten. De vraag naar betaalbare woningen is nog steeds erg groot. Helaas moeten mensen in Deventer en Zutphen nog steeds langer op een woning wachten dan dat wij zouden willen.

Huurders zijn tevreden over de kwaliteit van de woning en de kwaliteit van onze dienstverlening. Desondanks scoren we niet hoger dan de 8 die wij onszelf ten doel hebben gesteld. We blijven ons inzetten voor de tevredenheid van onze huurders en verbetering van onze dienstverlening.



### **Een comfortabel huis met lagere woonlasten voor bewoners in Helbergen**

In 2020 zijn we begonnen met de verduurzaming en modernisering van de ruim 500 woningen in de wijk Helbergen in Zutphen. Eind 2023 waren hiervan zo'n 450 woningen klaar. De bewoners van deze woningen kunnen nu genieten van een comfortabel huis én lagere woonlasten.

De woningen zijn geïsoleerd, hebben allemaal nieuw glas en we hebben de cv-ketels vervangen. Ook hebben we veel aandacht besteed aan de uitstraling van de woningen. Natuurlijk hebben we daarbij ook geluisterd naar de wensen van de bewoners. Zo hadden de bewoners van de 2 flats aan de Beethovenstraat de wens dat de entree van de flats wat ruimer zou worden en ook wat zichtbaarder. Dat hebben we gedaan. En de postbode is nu ook blij, want doordat de brievenbussen aan de buitenkant van de entree zijn geplaatst gaat het bezorgen van de post een stuk sneller!

In 2024 gaan we het project Helbergen afronden. In dat jaar gaan we nog eens 63 woningen verduurzamen.



### **Wij zijn er ook voor de volgende generatie**

Niet alleen nu, maar ook over 50 jaar willen wij huurders een goede en betaalbare woning kunnen bieden. Daarom investeren we in kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen en letten we goed op onze uitgaven.

Onze woningen staan voor lange tijd. Dat betekent dat onze woningen ook betaalbare kwaliteit moeten bieden voor toekomstige generaties. Bovendien moeten we er voor zorgen dat we als woningcorporatie ook in de toekomst kunnen blijven bijdragen aan de samenleving. Dat vraagt van ons goed rentmeesterschap.

Wij hebben een portefeuilleplan waarin staat welk type woning in welke huurprijsklasse we in de toekomst in bezit willen hebben. Wij houden dit portefeuilleplan regelmatig tegen het licht van de veranderende marktomstandigheden en woonwensen van de huurders en passen onze plannen indien nodig aan.

Wij werken met het duurzaam bedrijfsmodel. Dit model geeft ons inzicht in de verhouding tussen ons ambitieniveau en het investeringsprogramma in relatie tot onze financiële gezondheid nu en in de toekomst.

Wij houden de ontwikkeling van onze financiële ratio's en de waardeontwikkeling van ons vastgoed goed in de gaten. En ons investeringsprogramma toetsen we met regelmaat aan de ontwikkeling van deze financiële ratio's en de waardeontwikkeling.

### **Een nieuw huis voor Meryem**

Dit is Meryem. Zij is in 2023 verhuisd naar haar kersverse woning aan de Jan van Krimpenstraat in De Vijfhoek (Deventer). Samen met haar man en kinderen.

De woning van Meryem is opgeleverd in 2023. Net als de andere 4 andere woningen in de straat. Ze zijn in opdracht van ieder1 gebouwd door Koopmans Bouwgroep B.V. De woningen zijn niet alleen modern, maar ook milieuvriendelijk. Ze zijn energiezuinig, aardgasvrij, hebben zonnepanelen en een individuele lucht-water warmtepomp. Deze woningen zijn daarmee helemaal klaar voor de toekomst. Nu voor Meryem en straks voor de volgende generatie.

Meryem is er blij mee. “We hebben fijne buren en het is een leuke buurt. We wonen hier gezellig”, vertelt ze.



### **Wij werken begripvol, professioneel en efficiënt**

Bij woonbedrijf ieder1 zetten zo'n 200 bevoegde medewerkers zich dagelijks in voor onze huurders zodat zij fijn en goed kunnen wonen in onze woningen en buurten. Woonbedrijf ieder1 heeft klantgerichtheid hoog in het vaandel staan. Wij willen dat onze huurders tevreden zijn over hun woning, hun woonomgeving en over onze dienstverlening. Tegelijkertijd staan we als woningcorporatie voor grote maatschappelijke opgaven. Om onze ambities en doelstellingen waar te maken, richten wij onze werkprocessen professioneel en efficiënt in en kijken we voortdurend hoe we onszelf kunnen verbeteren. Daarbij staat het belang van onze huurders voorop. Sinds 2018 werken we in 7 wijkteams dicht bij onze huurders. De medewerkers van de wijkteams zijn onze oren en ogen in de wijk. Huurders kunnen bij hen terecht voor alle zaken rondom hun woning en woonomgeving. Ook onze vakmannen zijn aan de wijkteams verbonden.

Ieder1 zorgt ervoor dat medewerkers zich kunnen blijven ontwikkelen, zowel professioneel als persoonlijk. Elke 2 jaar meten wij hoe onze medewerkers woonbedrijf ieder1 als werkgever waarderen. Het volgende medewerkersonderzoek vindt plaats in 2024.

Wij vinden het ook belangrijk om te weten of we het goed doen in vergelijking met andere woningcorporaties. Dat meten we onder andere met de jaarlijkse Aedes Benchmark, waarin de prestaties van de woningcorporaties in Nederland met elkaar worden vergeleken.

### Hulp bij betalingsproblemen

Het komt voor dat een huurder zijn huur niet kan betalen. Dat is erg vervelend. Wij proberen huurders met betaalproblemen altijd te helpen. Daarom raden wij huurders aan om bij financiële problemen zo vroeg mogelijk contact met ons op te nemen. Samen kunnen we dan zoeken naar een goede oplossing en voorkomen we dat financiële problemen zich ophopen.

Een voorbeeld. In 2023 nam een huurder contact met ons op. De man had zijn baan verloren en was in afwachting van een uitkering van het UWV. Hij kon op dat moment niet zijn huur betalen.

We spraken een uitstel van betaling van twee maanden af en hadden daarna weer contact. De huurder had inmiddels zijn uitkering ontvangen. Samen keken we naar zijn inkomsten en uitgaven en konden zo een passende betalingsregeling treffen.



### Wij leven samen op deze aarde

Wij vinden het belangrijk dat mensen prettig kunnen wonen in een veilige leefomgeving.

In onze buurten wonen, werken leven verschillende mensen met elkaar samen. Dat gaat niet altijd vanzelf goed. In sommige buurten zien we dat overlast en de druk op de leefbaarheid toeneemt. Onze collega's in de wijkteams hebben aandacht voor mensen met wie het niet zo goed gaat. Wij werken veel samen met onder andere zorg- en welzijnsorganisaties, politie, gemeenten en andere buurtbewoners om deze mensen met wie het niet zo goed gaat hulp en begeleiding te kunnen bieden.

Samen leven op deze aarde betekent ook dat wij onze verantwoordelijkheid nemen om goed met de aarde om te gaan. We investeren volop in het verduurzamen van onze woningen. In 2023 hebben we ruim 900 woningen verduurzaamd en grotendeels naar label A gebracht. Dat is niet alleen goed voor onze planeet, maar ook draagt een energiezuinige woning bij aan lagere woonlasten voor onze huurders.

### Bewoners blij met nette tuinen

Wij willen dat huurders zich thuis voelen. En dat ze trots zijn op hun woonomgeving. Daarom organiseren we geregeld opruimacties in verschillende buurten. Samen met bewoners (en soms ook met andere organisaties die in de buurt actief zijn) slaan we dan de handen ineen om de buurt weer schoon en netjes te maken.

Zo hebben we samen met de bewoners van de Dreef (straat in Deventer) de tuinen netjes gemaakt. We werden hierbij geholpen door leerlingen van het Eddy Hillesum Lyceum en medewerkers van De Brinker Tuinen. Aan het eind van de dag waren de containers vol, de tuinen netjes en de bewoners blij. Daar doen we het voor!



## Legitimatie

### Huurderspanel

Wij vinden het belangrijk om de mening van onze huurders te horen over bijvoorbeeld hun woning, of woonomgeving of over onze dienstverlening. Daarom zijn we in 2023 in samenwerking met HuurdersBIJ1, gestart met het digitale huurderspanel. Inmiddels hebben zich al 650 huurders opgegeven. Zij ontvangen geregeld digitale enquêtes waarin we hen vragen met ons mee te denken, of hun mening te geven over specifieke onderwerpen. Zo betrekken we huurders bij beleidsvorming en andere zaken die relevant zijn. De enquêtes die we in 2023 hebben verstuurd gingen over het imago van onze organisatie, de mate van bekendheid van HuurdersBij1 en over duurzaamheid.

### Klankbordgroep

Renovatie- en herstructureringsprojecten betekenen voor onze huurders een intensieve periode waarin veel van hen wordt gevraagd. Daarom is het belangrijk dat zij op tijd worden betrokken in het hele proces en dat zij kunnen meedenken over zaken die voor hen belangrijk zijn. Dat doen we door in elk project een klankbordgroep van bewoners te formeren, die met ons meedenkt over de verschillende keuzes binnen een project en de communicatie naar de andere buurbewoners.

### Bewonersvereniging

Bijna 1% van onze huurders is actief in een bewonersvereniging. Deze verenigingen organiseren onder andere activiteiten voor de huurders en vertegenwoordigen buurtbewoners in overleggen met ieder1. De bewonersverenigingen ontvangen hiervoor een vergoeding vanuit woonbedrijf ieder1.

## 1.2 Wij bieden voldoende betaalbare woningen

Wij willen dat onze huurders goed en betaalbaar kunnen wonen. We richten ons daarbij op mensen met een lager inkomen en op mensen met een middeninkomen die door de schaarste op de woningmarkt in de knel komen. Met de gemeenten Deventer en Zutphen hebben we in 2023 prestatieafspraken gemaakt om dit te realiseren.

Tabel 1: Wij bieden voldoende betaalbare woningen

Kerntaken	Eenheid	Norm	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Slaagkans Deventer	Aantal actief woningzoekenden		4.253	4.047
	Aantal verhuringen		548	567
	Slaagkans	> 30%	12,9%	14,0%
Slaagkans Zutphen	Aantal actief woningzoekenden		1.648	1.631
	Aantal verhuringen		245	257
	Slaagkans	> 30%	14,9%	15,8%
Zoektijd in maanden	Deventer	<9,0	15,4	13,7
	Zutphen	<9,0	13,2	13,7
Betaalbaarheid (gemiddelde huur)	€ per woning	€ 618,00	€ 574,26	€ 592,51
Kwaliteit van de woning	cijfer 1-10	7,5	6,9	6,8
Huurderstevredenheid	cijfer 1-10	≥8,0	7,8	7,7

### 1.2.1 Slaagkans en zoektijd

De druk op de woningmarkt is in 2023 onverminderd hoog. We meten de druk op de woningmarkt met twee indicatoren: de slaagkans en de zoektijd.

#### Slaagkans

De slaagkans geeft aan hoe groot de kans is dat een woningzoekende voor een woning in aanmerking komt. De slaagkans wordt bepaald door het aantal verhuringen in een jaar te delen door het aantal actief woningzoekenden. In bovenstaande tabel wordt het aantal actief woningzoekenden en verhuringen in de eigen woonplaats weergegeven met de daaruit voortkomende slaagkans. De slaagkans is al een aantal jaren zowel in Deventer als in Zutphen dalende en onder de gewenste norm.

#### Zoektijd

De zoektijd is het verschil in maanden tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende, waarbij alleen opvolgende jaren waarin minimaal één keer is gereageerd worden meegenomen. Voor dit jaarverslag wordt de gemiddelde zoektijd in maanden per stad aangehouden.

Uit de cijfers ten aanzien van de slaagkans en zoektijd blijkt dat de kans dat iemand een woning vond in 2023 in zowel Deventer als in Zutphen is afgenomen met een klein percentage. De gemiddelde zoektijd is in Deventer toegenomen en in Zutphen iets afgenomen.

### 1.2.2 Toewijzingen

Voor het toewijzen van sociale huurwoningen gelden verschillende wettelijke regels. De regels zijn met name gebaseerd op de samenstelling van het huishouden en de hoogte van het inkomen. Binnen Woonkeus Stedendriehoek zijn daarnaast extra afspraken gemaakt over de verdeling van het woningaanbod.

#### Staatssteunregeling

De staatssteunregeling houdt in dat corporaties minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan huishoudens met een jaarinkomen tot en met € 44.035 (eenpersoons) of € 48.625 (meerpersoons) toewijzen. De overige, maximaal 15% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen aan inkomens met een hoger inkomen. Onderstaande tabel laat zien hoeveel woningen we hebben toegewezen op basis van de staatssteunregeling. De toewijzingen in 2023 vallen binnen de gestelde normen.

Tabel 2: Staatssteunregeling (85/15)

	Norm	2023	2023	2022	2022
Huishoudinkomen tot € 44.035* (eenpersoons)	≥85%	770	96,5%	708	97,1%
Huishoudinkomen en € 48.625* (meer persoons)					
Huishoudinkomen hoger dan € 44.035 en € 48.625*	≤15%	29	3,5%	21	2,9%
	100%	799	100%	729	100%

\* prijspeil 2023

#### Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat van de woningtoewijzingen aan de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens) minstens 95% een woning toegewezen krijgt met een huur die past bij het inkomen. Wij hebben in 2023 98,5% van de woningen passend toegewezen. Daarmee voldoen we aan de wetgeving.

Tabel 3: Passend toewijzen

	Norm	2023	2023	2022	2022
Passend toegewezen	≥95%	537	98,5%	538	99,3%
Niet passend toegewezen	≤ 5%	8	1,5%	4	0,7%
	100%	545	100%	542	100%

### Toewijzingen op basis van urgentie

In uitzonderlijke gevallen kunnen wij een woning met voorrang aan iemand toekennen. Dat kan alleen op basis van een urgentieverklaring. Alleen als er sprake is van een noodsituatie, wordt een urgentieverklaring toegekend. Urgentiecriteriën kunnen bijvoorbeeld zijn: medische of sociale indicatie, leeftijd, woon-werkafstand of herstructurering. Over deze urgentiecriteriën hebben we binnen het convenant woonruimteverdeling afspraken gemaakt met de andere de woningcorporaties in de regio Stedendriehoek.

Tabel 4: Toewijzing o.b.v. urgentie

	2023	2022
Aantal toegewezen woningen op basis van urgentie	80	78

In totaal hebben we in 2023 80 toewijzingen gedaan op basis van urgentie. Dit is meer dan de vorige jaren (46 in 2021 en 52 in 2020). De toename wordt in Deventer veroorzaakt doordat hier een aantal grootschalige herstructureringsprojecten lopen. Huurders van wie hun woning moest worden gesloopt kregen met voorrang een andere huurwoning toegewezen. De komende jaren staan zowel in Zutphen als Deventer een groot aantal buurten op de planning voor herstructurering of verduurzaming. Daarom verwachten wij een toename in het aantal toegekende urgentieverklaringen.

### Woonkeus afspraken 60/20/20

Binnen Woonkeus Stedendriehoek hebben we afspraken gemaakt over de verdeling van het woonaanbod. Uitgangspunt is dat iedereen evenveel kans en daarmee dezelfde positie heeft om een woning te vinden. De norm wordt vermeld in onderstaande tabel. Omdat de haalbaarheid afhankelijk is van de vrijkomende woningen, is een afwijking binnen een bandbreedte van 10% boven of onder de norm toegestaan.

Tabel 5: Verdeling verhuringen naar huurprijsklasse via Woonkeus

	Norm	2023	2023	2022	2022
Verhuringen tot aan 1e aftoppingsgrens (€ 647,19)	60,0%	461	59,4%	604	71,7%
Verhuringen tot aan 2e aftoppingsgrens (€ 693,60)	20,0%	167	21,5%	155	18,4%
Verhuringen tot aan liberalisatiegrens (€ 808,06)	20,0%	148	19,1%	83	9,9%
	100,0%	776	100%	842	100%

### Statushouders

De gemeenten Deventer en Zutphen maken jaarlijks met de corporaties afspraken over de plaatsing van statushouders in sociale huurwoningen. Voor beide steden geldt dat de aantallen inclusief de gezinsherenigingen zijn. In Deventer is de taakstelling ruim behaald. In Zutphen wordt, in overleg en afstemming met gemeente, zorgvuldig gekeken naar zowel draagkracht en verdeling (van complexen, buurten en wijken) als match van huishouden en woning, alvorens statushouders te plaatsen. Er is niet altijd direct een goede match te maken. De taakstelling tweede helft van het jaar is wel behaald, de achterstand die er nog was na de eerste helft van het jaar wordt opgeteld bij de taakstelling voor de eerste helft van 2024. Deze is dus wederom fors en met de gemeente is afgesproken gezamenlijk te kijken naar mogelijke oplossingen om de taakstelling in 2024 wel te behalen. In Deventer hebben we



gekozen om een pand aan Het Vlier te gebruiken voor de huisvesting van minderjarige statushouders. Hier zijn in 2023 18 jongeren gehuisvest.

Tabel 6: Huisvesting statushouders Deventer en Zutphen

Huisvesting statushouders	Norm	Resultaat 2023	Resultaat 2022
Deventer			
Aantal statushouders	132	146	113
Aantal woningen	-	74	25
Zutphen			
Aantal statushouders	123	99	51
Aantal woningen	-	35	19
Totaal			
Aantal statushouders	255	245	164
Aantal woningen	-	109	44

### 1.2.3 Betaalbaarheid

Aan de hand van de nationale prestatieafspraken en de huidige maatschappelijke omstandigheden, zoals de stijgende inflatie en de hoge energieprijzen, hebben we zorgvuldige keuzes gemaakt ten aanzien van ons huurbeleid en de jaarlijkse huuraanpassing in 2023. De jaarlijkse huurverhoging is vorig jaar niet gekoppeld aan de inflatie maar aan de loonontwikkeling. Daarnaast hebben we op basis van de 'Wet eenmalige huurverlaging 2023' de huurprijzen verlaagd naar maximaal € 575,03 voor alle zittende huurders met een inkomen tot 120% van het minimum.

#### Huurachterstand

Als wij zien dat een huurder zijn huur niet heeft betaald, nemen we zo snel mogelijk contact op. We kijken dan samen naar de reden en proberen samen met de huurder tot een goede haalbare oplossing te komen. Mede door goede samenwerking met onze netwerkpartners zoals het BAD Budget Adviesbureau Deventer) in Deventer kunnen we in vrijwel alle gevallen waarbij de huurder meewerkt ook daadwerkelijk helpen.

Zo voorkomen we dat financiële problemen zich ophopen. De laatste jaren zien we helaas toch een toename van mensen met betalingsproblemen. En ondanks ons actieve beleid bij betaalachterstanden, konden we niet voorkomen dat de totale huurachterstand in 2023 met € 70.000 is toegenomen.

Tabel 7: Huurachterstand (bedragen x € 1.000)

Primaire processen	Eenheid	Resultaat 2023	Resultaat 2022
Huurachterstand	Openstaand saldo -/- voorziening	898	762

#### Ontruiming

Als woningcorporatie doen wij er alles aan om ontruiming te voorkomen. Vanaf het eerste moment dat er sprake is van overlast of betaalachterstanden, bieden we huurders hulp aan om te voorkomen dat het escaleert tot een huisuitzetting. Pas als iemand alle hulp weigert, gaan we over tot het aanzeggen van een ontruiming. Ook dan heeft een huurder nog de mogelijkheid om de daadwerkelijke uitzetting te voorkomen, door hulp te aanvaarden. Door dit actieve beleid zien we al jaren een dalende trend in het aantal uitzettingen. Daaraan zien we hoe belangrijk het is om blijvend in te zetten op vroege signalering van problemen en persoonlijk contact met huurders. In Deventer is het aantal ontruiming in 2023 (7) lager dan het jaar daarvoor (10).

In Zutphen zien we een kleine toename van het aantal ontruiming, in totaal 9. Het ging hier allemaal om huisuitzettingen. Huurachterstand in combinatie met overlast of vervuiling waren de voornaamste redenen om uiteindelijk te ontruimen.

In 2023 zijn er meer onderzoeken gestart naar woonfraude. Door de krapte op de woningmarkt neemt de aantrekkelijkheid om fraude te plegen toe. We verwachten dat hierdoor het aantal ontruiming in 2024 iets zal toenemen.

Tabel 8: Aangezegde ontruiming

Aangezegde ontruiming	Deventer	Zutphen	Totaal 2023	Totaal 2022
Aantal aangezegde ontruiming	44	24	68	35
Aantal uitgevoerde ontruiming	7	9	16	17

Tabel 9: Oorzaak ontruiming

Oorzaak ontruiming	Financieel	Overlast	Hennep	Totaal 2023	Totaal 2022
Deventer	4	3	0	7	10
Zutphen	6	3	0	9	7
Totaal	10	6	0	16	17

### 1.2.4 Kwaliteit van de woning

Natuurlijk willen we dat huurders prettig en veilig kunnen wonen in een kwalitatief goede woning. Huurders zijn tevreden over de kwaliteit van de woning. Toch halen we niet het door ons gewenste doel van een 7,5. we zorgen ervoor dat onze woningen goed onderhouden zijn en tegelijkertijd zien we dat huurders steeds hogere eisen stellen. Dit onderhoud varieert van kleine reparaties en gepland vervangingsonderhoud tot en met woningverbeteringen door ingrijpende renovaties met verduurzamingsmaatregelen. In 2023 voerden we het volgende onderhoud aan ons woningbezit uit.

#### Woningverbetering

In 2023 hebben we ruim 900 woningen in 13 complexen (ingrijpend) gerenoveerd en weer opgeleverd aan onze huurders. Deze woningverbeteringen betreffen een mix van schilisolatie (dak, gevels en/of vloer), installatievernieuwing, planmatig onderhoud, badkamer-, toilet- en keukenrenovatie en verbeteringen in de directe woonomgeving. Het verschilt per complex welke onderhoudsmaatregelen we uitvoeren. Dit is afhankelijk van de ouderdom van het complex, de staat van onderhoud en de technische mogelijkheden. De (energetische) ingrepen zijn zodanig dat de woningen in 2050 CO2-neutraal kunnen zijn gemaakt.

#### 'Binnen Beter' in Blauwe Daken

In de wijk Blauwe daken in Deventer hebben we in 2023 21 woningen verbeterd en verduurzaamd. Hier zijn we ook voor het eerst gestart met het programma 'Binnen Beter'. Vanuit dit programma kregen de huurders van de woningen in Blauwe Daken, naast de geplande verduurzamingswerkzaamheden aan hun woning, ook de mogelijkheid om de binnenkant van hun woning te verbeteren. Zo konden zij (binnen gestelde kaders en voorwaarden), bijvoorbeeld kiezen of zij nieuwe deuren in hun woning wilden hebben, radiatoren geplaatst wilden zien of andere aanpassingen wensten. Het programma Binnen Beter krijgt in 2024 vervolg bij andere projecten.

Tabel 10: Woningverbeteringsprojecten in 2023 (bedragen x € 1.000)

	2023		2022	
	Aantal woningen	Uitgaven	Aantal woningen	Uitgaven
Renovatie	919	62.290	787	43.000

#### Planmatig Onderhoud

Om ervoor te zorgen dat onze woningen in optimale staat blijven, worden ze periodiek geïnspecteerd en onderhouden. Onder planmatig onderhoud verstaan we alle activiteiten die de kwaliteit van een woning of een complex langer waarborgen, zoals het onderhoud van de buitenkant (met name



schilderwerk) en het vervangen van badkamers, toiletten en keukens (die geen deel uitmaken van een renovatieproject). In 2023 voerden we op nagenoeg alle woningen een conditiemeting (conform NEN 2767) uit. Verder hadden we bij planmatig onderhoud te maken met een inhaalslag. Dit resulteert in hogere uitgaven.

Tabel 11: Planmatig onderhoud (bedragen x € 1.000)

	2023		2022	
	Aantal woningen	Uitgaven	Aantal woningen	Uitgaven
Planmatig onderhoud Exterieur en KBT	1.730	14.889	2.144	9.252
Overig planmatig onderhoud		14.955		10.154
<b>Totaal planmatig onderhoud</b>		<b>29.844</b>		<b>19.406</b>

### Contractonderhoud

Woningen zijn vaak voorzien van technische installaties, zoals cv-installaties, brandmeldinstallaties en/of legionella preventiesystemen. Om een goede en veilige werking van deze installaties te waarborgen, sluiten we onderhoudscontracten af met gespecialiseerde leveranciers.

Tabel 12: Contractonderhoud (bedragen x € 1.000)

	2023		2022	
	Aantal contracten	Uitgaven	Aantal contracten	Uitgaven
Contractonderhoud	45	5.090	45	5.249

### Mutatieonderhoud

In 2023 hebben we bij 951 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd via ons eigen uitvoeringsteam. Dit onderhoud voeren we uit als een huurder verhuist naar een andere woning. Zo is de nieuwe huurder verzekerd dat hij naar een goede woning verhuist. Deels wordt dit onderhoud in opdracht van ons uitgevoerd door externe aannemers. In bepaalde gevallen maakt keuken-, badkamer en/of toiletrenovatie deel uit van het mutatieonderhoud. In 2023 hebben we bij het mutatieonderhoud 121 keukens en 554 badkamers vervangen en 40 toiletten gerenoveerd. Afhankelijk van de situatie passen we maatwerk toe zoals schilderwerk. Uiteindelijk voldoet de woning na de mutatie weer aan de gestelde basiskwaliteit en veiligheidsnormen. Als het nodig is voeren we naast werkzaamheden aan de binnenkant van de woning, ook onderhoud uit aan het buitenterrein bij de woning. Dat dit door huurders wordt gewaardeerd, zien we terug in een KWH-score van 7,3. Daarmee scoren we net wat hoger dan het landelijke gemiddelde (7,2).

Tabel 13: Mutatieonderhoud (bedragen x € 1.000)

	2023		2022	
	Aantal woningen	Uitgaven	Aantal woningen	Uitgaven
Mutatieonderhoud	951	4.372	782	2.808

### Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken van onze huurders worden gemeld bij het betreffende wijkteam en uitgevoerd door onze eigen dienst. In 2023 hebben we 11.886 verzoeken binnengekregen voor een reparatie. Dat zijn er 82 minder dan het jaar ervoor. Grotere of specialistische reparatieverzoeken besteden wij uit aan externe samenwerkingspartijen.

Tabel 14: Reparatieonderhoud (bedragen x € 1.000)

	2023		2022	
	Aantal verzoeken	Uitgaven	Aantal verzoeken	Uitgaven
Reparatieonderhoud	11.886	2.843	11.968	2.430

### Serviceonderhoud

Huurders kunnen bij woonbedrijf ieder1 een servicecontract afsluiten. Met een servicecontract kunnen zij een deel van het onderhoud dat normaal gesproken voor eigen rekening is, door ons laten uitvoeren. Als een huurder een servicecontract heeft, komen we minimaal 1 keer per jaar langs om gewenste werkzaamheden uit te voeren zoals bijvoorbeeld het afstellen van ramen en deuren en het smeren van sloten. Iedere nieuwe huurder krijgt het 'lidmaatschap' van het servicecontract aangeboden.

Tabel 15: Serviceonderhoud

	2023		2022	
	Aantal contracten	Uitgaven	Aantal contracten	Uitgaven
Serviceonderhoud	12.850	1.475	12.290	1.254

### Nieuwbouw en herstructurering

Wij investeren fors in de verduurzaming van onze woningvoorraad. Dat doen we merendeels door woningen te verduurzamen en renoveren. Maar bij sterk verouderde woningen is het soms beter om de woning te vervangen voor een nieuwe duurzame woning.

Renovatie, verduurzaming of vernieuwing betekent voor bewoners vaak een intense periode. Wij vinden het belangrijk om hen te betrekken in de plannen en goed te informeren over de verschillende stappen in het proces. Dat doen we door het organiseren van inloopbijeenkomsten, of persoonlijke keukentafelgesprekken. Tijdens deze bijeenkomsten en gesprekken kunnen bewoners hun mening geven, met ons meedenken en/of hun wensen aan ons kenbaar maken. Daarnaast sturen wij hen periodiek een nieuwsbrief met daarin de stand van zaken en ontwikkelingen in het project.

#### Deventer

In 2023 hebben we totaal 29 eengezinswoningen opgeleverd in de Tuinen van Zandweerd, aan de Jan van Krimpenstraat en in het Johannes Auping kwartier in Deventer.

In het Ludgeruskwartier in Deventer hebben we plannen om 240 woningen te herstructureren. Dat wil zeggen dat deze woningen worden gesloopt en er nieuwe duurzame woningen voor terugkomen. De ontwikkeling van de plannen vraagt veel tijd. We weten nu nog niet precies hoe het proces en de planning van de werkzaamheden eruit gaan zien. Daarom krijgen bewoners vooruitlopend op het sloopbesluit nu al de gelegenheid om met urgentie en verhuiskostenvergoeding te verhuizen naar een andere plek.

In Deventer maken we ook plannen voor de 48 woningen aan de PC Hoofllaan. Deze woningen zijn verouderd en hebben op dit moment een energielabel E, F of G. Samen met alle betrokken partijen zetten we ons in om tot een goede oplossing te komen voor deze woningen. Sommige stakeholders willen de bestaande gebouwen vanuit hun stedenbouwkundige karakter behouden, andere stakeholders geven de voorkeur aan sloop/nieuwbouw. In 2024 maken we een definitieve keuze wat we gaan doen met deze woningen.

#### Zutphen

In Zutphen zijn we gestart met de voorbereiding van de sloop en nieuwbouw van 54 woningen aan de Molenweg/Baankstraat en 37 woningen aan de W.H. Vliegenstraat. De oude grondgebonden woningen hebben een energielabel F of G. Deze woningen slopen we tot op de fundatie. Op deze fundatie bouwen we vervolgens de nieuwe energiezuinige CO2 neutrale woningen terug. Deze 37

nieuwe woningen zijn conceptwoningen van Dura Vermeer. Deze worden in onderdelen in de fabriek geproduceerd en vervolgens op de bouwplaats samengevoegd. De bewoners van de woningen verhuizen daarvoor tijdelijk naar een logeerwoning.

In de Zeeheldenbuurt in Zutphen willen wij 243 woningen vernieuwen. De oude woningen worden gesloopt en ervoor in de plaats komen nieuwe energiezuinige woningen. Dit heeft veel impact op de mensen die er wonen. Daarom betrekken wij de bewoners bij de ontwikkeling van de plannen. Zo hebben we in 2023 onder andere een inloopbijeenkomst georganiseerd waar we de bewoners hebben meegenomen in de nieuwbouwplannen. Zij konden hun mening geven en hun ideeën delen met het projectteam.

### **Aan- en verkoop**

#### **Verkoop**

In september hebben wij onze woningen en garages in Schalkhaar verkocht aan woonstichting De Marken. Het gaat hier om 148 eengezinswoningen en 26 garages. Woonstichting De Marken richt zich met name op sociale verhuur in de dorpen van de gemeente Deventer, terwijl wij ons voornamelijk richten op de sociale verhuur in het stedelijk gebied van de gemeente Deventer en Zutphen. Het is daarom voor beide partijen een logische zet geweest om de woningen aan het bezit van De Marken toe te voegen. Ook voor de huurders van deze woningen is dit gunstig. Zij hebben nu een verhuurder die letterlijk dicht bij hen staat (De Marken is gehuisvest in Schalkhaar). Naast de verkoop van deze woningen, hebben we in 2023 ook 11 woningen via reguliere verkoop verkocht.

#### **Aankoop**

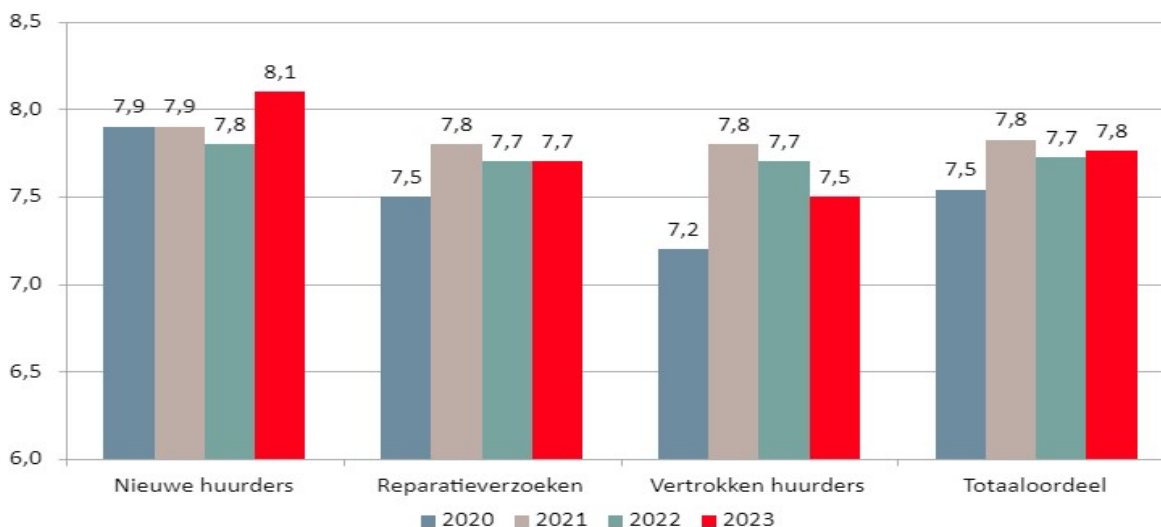
In 2023 hebben we 18 woningen in de Raamstraat in Deventer aangekocht van Wonen Boven Winkels Deventer. Hiermee geven we invulling aan onze ambitie om meer woningen met een middenhuur in ons bezit te hebben en ook om te groeien in het aantal woningen in en rond de binnenstad van Deventer.

### **1.2.5 Huurderstevredenheid**

Alles dat wij doen, doen wij voor onze huurders. Daarom vinden wij het belangrijk dat huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Voor het meten van de huurderstevredenheid en hoe deze zich ontwikkelt, maken we gebruik van de diensten van onderzoeksbureau KWH. De resultaten gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren, maar ook om onszelf met andere woningcorporaties te kunnen vergelijken. De prestaties van alle woningcorporaties in Nederland worden jaarlijks met elkaar vergeleken in de Aedes Benchmark. De scores van de KWH-meting zijn input voor de Benchmark.

In de Aedes Benchmark van 2023 zien we dat de tevredenheid van nieuwe huurders is gestegen (van een 7,8 in 2022 naar een 8,1 in 2023) De tevredenheid van vertrokken huurders is licht gedaald naar een 7,5 en de tevredenheid van huurders over een reparatie in hun woning is gelijk gebleven. Gemiddeld scoren we met een 7,8 net onder onze doelstelling van een 8,0.

Figuur 1: Ontwikkeling huurderstevredenheid van alle onderdelen



## 1.3 Wij zijn er ook voor de volgende generatie

Het financiële beleid van woonbedrijf ieder1 is erop gericht om ervoor te zorgen dat we op lange termijn financieel stabiel blijven, zodat we onze taken op het gebied van volkshuisvesting ook in de toekomst kunnen blijven vervullen. We streven ernaar om onze huurders niet alleen nu, maar ook in de toekomst goede en betaalbare woningen te bieden. Om dit te bereiken, is het noodzakelijk om te investeren in de kwaliteit van onze woningen, terwijl we tegelijkertijd een scherp oog houden op onze uitgaven.

Tabel 16: Wij zijn er ook voor de volgende generatie

Continuïteit	Eenheid	Norm	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Waardeontwikkeling: Loan to Value (LTV)	- DAEB - niet-DAEB	< 75% < 65%	45,8%	37,6%
Kasstroom Interest Coverage Ratio (ICR)	- DAEB - niet-DAEB	> 1,6 > 1,8	2,33	2,86
Omvang woningportefeuille Aantal woningen	Deventer Zutphen	8.197 6.099	7.925* 5.966	8.051 6.010
Verdeling woningportefeuille Huurprijsklassen **	Deventer Zutphen	55/25/20 55/25/20	51/25/24 50/25/25	55/25/20 56/25/19
Woningtype Aantal appartementen zonder lift	Deventer Zutphen	2.663 1.582	2.712 1.771	2.714 1.772

\*De omvang van de woningportefeuille is afgenomen door de complexgewijze verkoop van Schalkhaar

\*\*De verdeling van de portefeuille in huurklassen betaalbaar1/betaalbaar2/ bereikbaar

### Verdeling woningportefeuille huurprijsklassen

De gerealiseerde cijfers in tabel 16 zijn gebaseerd op streefhuren en de nieuwe norm 2024. Deze norm van de streefhurenvijvers hebben we aangepast naar 50/25/25, daarom wijkt de realisatie af van de norm zoals opgenomen in de tabel; het betreft hier dan ook beleidsmatige cijfers.

De norm is aangepast zodat de slaagkans evenredig blijft voor alle doelgroepen binnen deze vijvers (er zijn minder mutaties in de hoogste vijver en meer mutaties in de laagste vijver). Hiermee voldoen we ook aan de afgesproken bandbreedtes binnen Woonkeus (zie tabel 5 Verdeling verhuringen naar huurprijsklasse binnen Woonkeus op pagina 14).

### 1.3.1 Resultaten Financiële prestatie-indicatoren

Woonbedrijf ieder1 legt verantwoording af aan de Aw en het WSW over het gevoerde beleid. De basis voor het financieel kader zijn de kritische grenswaarden van de toezichthouders Aw en WSW en is gericht op drie onderdelen:

- Liquiditeit (ICR): creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
- Vermogen (LTV/Solvabiliteit): is er, nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
- Dekking (Dekkingsratio/Onderpandratio): is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Woonbedrijf ieder1 hanteert daarnaast interne normen die bedoeld zijn voor het opvangen van zowel in- als externe risico's. Woonbedrijf ieder1 hanteert uit voorzichtigheidsprincipe ('vluchtstrook') een interne norm voor de:

- ICR van 1,6 voor de DAEB tak;
- LTV van 75% voor de DAEB tak en 65% voor de niet-DAEB tak.

Op de volgende pagina worden de door AW-WSW gehanteerde normen voor de bovenvermelde financiële ratio's vermeld.

Tabel 17: Gehanteerde normen financiële ratio's

Ratio	DAEB	niet-DAEB	TI	WSW
<b>Continuïteitsratio's</b>				
ICR	1,4	1,8	1,4	
LTV	85%	75%	85%	
Solvabiliteit	15%	40%	15%	
<b>Discontinuïteitsratio's</b>				
Dekkingsratio	70%	70%	70%	
Onderpandratio (WSW)				70%

Woonbedrijf ieder1 heeft een stabiele financiële koers vastgesteld, gebaseerd op duidelijke beleidsprincipes. Het voldoet aan alle vereiste normen, zowel die van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als de intern bepaalde normen.

### Financiële Kengetallen / bedrijfsresultaten

Woonbedrijf ieder1 streeft naar het maximaliseren van maatschappelijke waarde voor onze bewoners. Hieronder vindt u een overzicht van de diverse financiële prestatie-indicatoren:

Tabel 18: Behaalde resultaten op aandachtsgebied bedrijfsresultaten

Prestatie-indicatoren Bedrijfsresultaten	Eenheid	Resultaat 2023	Resultaat 2022
1. Opbrengsten huren	€ (x1.000)	99.908	99.243
2. Verkoopopbrengsten bestaand bezit (exclusief verkoopkosten)	€ (x1.000)	24.919	3.037
3. Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	%	70,7	74,3
4. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	%	46,6	57,9
5. Liquiditeit (vlottende activa/vlottende passiva)		0,27	0,23
6. LTV (nominale schuld/beleidswaarde)	%	45,8	37,6
7. ICR (rentedekkingsgraad)		2,33	2,86
8. Onderhoudskosten totaal (incl. personeel- en organisatiekosten)	€ (x1.000)	47.078	38.407
9. Leefbaarheidskosten	€ per vhe (DAEB)	194	171
10. Gemiddelde beleidswaarde sociaal vastgoed	€ per vhe	69.225	78.311
11. Gemiddelde marktwaarde sociaal vastgoed	€ per vhe	132.619	133.265

### Marktwaarde en beleidswaarde van sociaal vastgoed

Bij het bepalen van de waarde van het vastgoed worden verschillende begrippen gehanteerd.

#### Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt in 2023 € 1.926 miljoen (2022: € 1.951 miljoen) en is daarmee € 25 miljoen lager dan in 2022. Factoren die de waarde mutatie beïnvloed hebben, zijn:

- Effect aan- en verkoop vastgoed;
- Effect van stijging gemiddelde WOZ-waarde;
- Effect van methodische wijzigingen;
- Effect van parameters aanpassingen handboek marktwaarde;
- Effect daling markthuren bij doorexpluiten;
- Effect van parameter aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen.

Voor een nadere toelichting van de ontwikkeling van de waarde mutatie wordt verwezen naar tabel 43.

#### Beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Hieronder staat weergegeven hoe we van marktwaarde naar beleidswaarde komen.

Tabel 19: Marktwaarde versus Beleidswaarde (bedragen x € 1.000.000)

Marktwaarde vs. Beleidswaarde	2023	2022
Marktwaarde 31-12	1.925	1.951
Afslag 1: beschikbaarheid (doorexpluiten)	-97	240
Afslag 2: betaalbaarheid (streefhuur)	-398	-623
Afslag 3: kwaliteit (onderhoud)	-352	-357
Afslag 4: beheer (beheerkosten)	-58	-52
Beleidswaarde 31-12	1.020	1.160

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 865 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 946 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de Jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van woonbedrijf ieder1. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van woonbedrijf ieder1 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 905 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Om na te gaan welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten in de berekening van de beleidswaarde heeft, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Zie hiervoor tabel 47 op pagina 91 van het jaarverslag.

### **1.3.2 Financieel resultaat**

#### **Jaarresultaat**

Het financieel resultaat over 2023 is € 92,5 miljoen negatief tegenover € 47,1 miljoen negatief over 2022. Het resultaat wordt hieronder nader gespecificeerd (x € 1.000):

Tabel 20: Financieel resultaat in 2023 (bedragen x € 1.000)

Verkorte Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v vorig jaar
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36.899	44.880	39.561	-7.981	-2.662
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-3.786	273	921	-4.059	-4.707
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-107.184	-21.582	-70.497	-85.603	-36.687
Leefbaarheid en overige activiteiten	-2.684	-2.713	-2.392	29	-292
Overige organisatiekosten	-3.529	-3.073	-2.565	-457	-964
Financiële baten en lasten	-12.726	-12.360	-11.398	-365	-1.328
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-93.010</b>	<b>5.425</b>	<b>-46.370</b>	<b>-98.435</b>	<b>-46.640</b>
Belastingen	1.568	-2.207	-2.596	3.774	4.164
Resultaat deelnemingen	-1.067	1.225	1.892	-2.292	-2.960
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-92.510</b>	<b>4.443</b>	<b>-47.073</b>	<b>-96.953</b>	<b>-45.436</b>

Exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v vorig jaar
Huuropbrengsten	99.908	100.124	99.243	-216	665
Opbrengsten servicecontracten	2.937	2.657	2.661	280	276
Lasten servicecontracten	-3.858	-2.684	-2.774	-1.174	-1.084
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-8.277	-7.235	-7.699	-1.042	-578
Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.078	-41.440	-38.407	-5.638	-8.671
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.732	-6.542	-13.463	-190	6.730
<b>Totaal exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>36.899</b>	<b>44.880</b>	<b>39.561</b>	<b>-7.981</b>	<b>-2.662</b>

Onderhoudsactiviteiten (x € 1.000)	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v vorig jaar
Dagelijks onderhoud en klachtenonderhoud	3.332	5.771	7.679	-2.440	-4.347
Mutatietoerhoud	4.372	2.437	2.808	1.934	1.563
<i>Totaal niet-cyclisch onderhoud</i>	<i>7.703</i>	<i>8.209</i>	<i>10.487</i>	<i>-506</i>	<i>-2.784</i>
Planmatig onderhoud	29.844	23.617	19.406	6.227	10.438
<i>Totaal cyclisch onderhoud</i>	<i>29.844</i>	<i>23.617</i>	<i>19.406</i>	<i>6.227</i>	<i>10.438</i>
Uren eigen dienst	1.633	2.019	1.595	-386	38
Toegerekende organisatiekosten	7.898	7.596	6.919	303	979
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>47.078</b>	<b>41.440</b>	<b>38.407</b>	<b>5.638</b>	<b>8.671</b>

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v vorig jaar
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	24.866	1.808	2.997	23.059	21.869
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-28.653	-1.535	-2.076	-27.118	-26.576
<b>Totaal verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-3.786</b>	<b>273</b>	<b>921</b>	<b>-4.059</b>	<b>-4.707</b>

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v vorig jaar
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-92.516	-66.463	-58.322	-26.053	-34.194
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.854	44.858	-12.295	-59.712	-2.559
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	185	24	120	162	65
<b>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-107.184</b>	<b>-21.582</b>	<b>-70.497</b>	<b>-85.603</b>	<b>-36.687</b>



## Kasstromen

Woonbedrijf ieder1 hecht waarde aan het begrijpen van zowel de resultaten als de ontwikkeling van de kasstromen. De liquiditeitsplanning wordt elke maand gevolgd. In onderstaande tabel zijn deze kasstromen als volgt gespecificeerd (x € 1.000).

Tabel 21: Verkort kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)

Verkort kasstroomoverzicht (x € 1.000)	Realisatie	Begroting	Realisatie	Afwijking	Afwijking
	2023	2023	2022	t.o.v. begroting	t.o.v vorig jaar
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.356	1.283	21.872	15.073	-5.516
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-47.565	-2.216	-46.657	-45.349	-909
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.852	-1	24.804	30.853	6.047
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-358</b>	<b>-934</b>	<b>20</b>	<b>576</b>	<b>-378</b>

## 1.3.3 Overige financiële informatie

### Toekomstperspectief

Woonbedrijf ieder1 is een financieel gezonde organisatie. We kunnen nu en in de toekomst invulling geven aan dat wat van ons gevraagd en verwacht wordt. Dit doen we door goed rentmeesterschap. Dat betekent dat we afwegingen maken ten aanzien van ons ambitieuze investeringsprogramma. Wat doen we op welk moment, rekening houdend met de hoogte van bouwkosten en de kosten van aan te trekken financiering.

We investeren de komende 5 jaar circa € 245 miljoen in ons bestaande bezit. Daarnaast investeren we de komende 5 jaar ook nog eens ruim € 185 miljoen in nieuwbouw. Deze investeringen kunnen we niet allemaal doen uit onze operationele kasstroom. We moeten de komende jaren flink extra lenen om deze noodzakelijke investeringen te kunnen doen. Door de uitbreiding van onze leningenportefeuille neemt onze rentelast toe. De financiële normen voor de Loan to Value en Interest Coverage Ratio blijven ruim binnen de normen van onze externe toezichhouders en ook ruim binnen onze eigen, iets strengere, normen.

Tabel: Ratio's financiële normen

Ratio's	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	> 1,4	2,33	2,57	2,76	2,73	2,49	2,70
LTV	< 85%	45,8%	43,0%	44,9%	47,9%	50,4%	52,6%
Solvabiliteit	> 15%	46,6%	55,1%	52,7%	51,9%	49,7%	48,5%
Dekkingsratio	< 70%	27,9%	26,9%	28,2%	30,3%	31,4%	32,3%
Onderpandratio	< 70%	29,5%	28,4%	29,4%	31,6%	32,8%	33,7%

ICR	Kasstroom uit operationele activiteiten ten opzichte van rente-uitgaven op het vreemd vermogen (rente-verdien-capaciteit)
LTV	Lange termijn verdien-capaciteit van de voorraad (beleids-waarde) ten opzichte van het vreemd vermogen
Solvabiliteit	Omvang eigen vermogen ten opzichte van omvang totaal vermogen
Dekkingsratio	Schuldrestant van door WSW geborgde leningen ten opzichte van bij WSW ingezet onderpand (zekerheids-waarde)

Er is geen latentie opgenomen voor het bedrag aan niet-afrekbare rente op basis van op basis van artikel 15b Wet Vpb. Er is bezwaar gemaakt tegen de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2022 in verband met de toepassing van deze renteaftrekbepanking. Mogelijk impact van het bezwaar is dat eventuele vrij te komen vpb ingezet kan worden voor het verbeteren van bestaande woningen en het bouwen van nieuwe woningen.

### Treasury

Treasury bestaat onder andere uit het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeit zijn belangrijke doelstellingen van het treasury beleid. De treasury activiteiten zijn ingekaderd door het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasury statuut. De

middellange liquiditeitsplanning wordt in het treasury jaarplan beschreven, de korte liquiditeitsplanning wordt dagelijks gemonitord en per kwartaal wordt een liquiditeitsprognose opgesteld. Deze wordt besproken in de Treasury Commissie. De rekening-courantfaciliteit is, in combinatie met de opnameruimte van de roll-over leningen, ruimschoots voldoende om liquiditeitschommelingen op te vangen.

In 2023 is voor een bedrag van € 65 miljoen externe financiering aangetrokken en er is een bedrag van € 34,6 miljoen afgelost. De totale restantschuld is gestegen van € 437 miljoen naar € 468 miljoen. Voor de omvang van de deposito's en rekening-courant/spaarrekeningen verwijzen we naar de jaarrekening. Woonbedrijf ieder1 heeft geen financiële derivaten. Voor een toelichting op de kasstromen wordt verwezen naar pagina 63 van het jaarverslag.

### **Borgingsplafond WSW**

Leningen voor het sociaal vastgoed worden door woonbedrijf ieder1 onder garanties van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangetrokken. Dankzij deze garanties kan woonbedrijf ieder1 geld aantrekken tegen gunstige voorwaarden. Voor een cijfermatige toelichting op het vastgestelde borgingsplafond voor WSW geborgde leningen wordt verwezen naar onderdeel 1.12.9 langlopende schulden van de jaarrekening.

### **1.3.4 Risicobeheersing**

Risicobeheersing is het identificeren en beoordelen van potentiële gebeurtenissen, die invloed kunnen hebben op het bereiken van onze doelstellingen. De opzet is om deze (potentiële) gebeurtenissen zodanig te beheersen dat ze binnen de risicobereidheid van onze corporatie vallen en dat er een redelijke mate van zekerheid bestaat ten aanzien van het realiseren van onze doelstellingen. Hierbij zijn risico's niet statisch. De omgeving verandert continu en daarmee is risicomanagement een dynamisch proces dat we geïntegreerd hebben in onze reguliere planning & control cyclus. Periodiek bepalen we welke omgevings- en interne risico's van invloed zijn op het functioneren van de organisatie. Op basis van deze analyse passen we mogelijk onze beheersmaatregelen aan of voegen we maatregelen toe. In 2023 is gestart met het herijken van de control visie en het risicomanagement-beleid, met het doel om deze beide documenten te integreren tot één management control framework.

### **Ontwikkeling strategische risico's**

We hebben de strategische risico's gekoppeld aan de doelstellingen uit het ondernemingsplan 'Dichtbij Huis', waarvan dit het laatste uitvoeringsjaar was. Ten opzichte van verleden jaar zijn de strategische risico's nauwelijks veranderd. Wel zien we enkele verschuivingen in de top. We zien dat de behoefte aan meer (sociale huur) woningen onverminderd hoog blijft, net als de opgaven tot verduurzaming en herstructurering. Het realiseren van die wensen is er niet eenvoudiger op geworden, vanwege de discussies/problemen rondom stikstof, de netcongestie en de verzakkingen van de bodem. Verder hebben ook de aanhoudende oorlog in Oekraïne, de prijsstijgingen, rentestijging en inflatie een behoorlijke impact op de mate waarin we onze doelstellingen kunnen realiseren. Tel daar de continue dreiging vanuit cybercriminaliteit en de heersende onvrede in het land bij op. Dit raakt allemaal aan onze werkzaamheden. Tot slot kennen we de afgelopen twee jaren intern een behoorlijke verschuiving in personeel. Dus ook de interne capaciteit en kwaliteit is een risico dat beheerst moet worden, naast een tekort aan voldoende gekwalificeerd personeel bij onze opdrachtnemers. De beheersmaatregelen van de grootste strategische risico's zijn als volgt:

### **Belangrijkste strategische risico's**

<b>Risicogebeurtenis</b>	<b>Beheersmaatregelen</b>
Cybersecurity, digitale data en beschikbaarheid ICT systemen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ We hebben de hosting uitbesteed aan een gecertificeerde partij. In de gesprekken met hen, en bij documentatie die we van hen ontvangen, pakken we meer regie door zelfanalyses uit te voeren of door te vragen.</li> <li>▪ Er zijn operationele maatregelen van kracht, waaronder Firewall, virusscanners, back-ups, logische toegangsbeveiliging en clean-desk policy.</li> </ul>
Het cyber risico is continu aanwezig en criminelen	

<b>Risicogebeurtenis</b>	<b>Beheersmaatregelen</b>
<p>worden steeds inventiever. Kans dat onze IT-beveiliging onvoldoende bestand is tegen cybercriminaliteit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Awareness training voor alle medewerkers (en RvC).</li> <li>▪ We hebben ons applicatielandschap in kaart gebracht. Hierdoor hebben we beter inzicht welke data er is, welke risico's we lopen qua veiligheid en hoe we de toegang in de applicaties moeten en kunnen beheersen. Ook in het licht van autorisaties en functiescheiding.</li> </ul>
<p>Significante, financiële impact duurzaamheidsopgave</p> <p>Kans dat de duurzaamheidsopgave van de toekomst (niet) volledig wordt opgelost met de maatregelen die nu worden uitgevoerd. Benodigde investeringen staan niet meer in verhouding tot toekomstige opbrengsten en onrendabele investeringen nemen toe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herzien duurzaamheidsbeleid: Wij hebben ons duurzaamheidsbeleid herzien, waar we vanuit portefeuille- en assetmanagement en complexstrategieën kijken naar de juiste duurzaamheidsmaatregelen.</li> <li>▪ We nemen de huurders mee in de plannen die er zijn.</li> <li>▪ We overwegen sloop/nieuwbouw bij grote renovaties.</li> <li>▪ Ook participeren we in plannen over energietransitie met de gemeenten.</li> <li>▪ We monitoren onze energielabels en nemen actie om alle slechte labels (EFG) uiterlijk in 2028 te elimineren, waarbij we een afweging maken tussen kosten en goede ('no regret') maatregelen.</li> <li>▪ We sturen op een goede planning bij investeringsbeslissingen en werkzaamheden i.v.m. planmatig onderhoud. We hanteren een extra signaal buffer op ratio's zoals ICR en LTV (vluchtstrook). Daarbij monitoren we ontwikkelingen in de kwartaalrapportages en maken we scenarioanalyses bij de begroting.</li> </ul>
<p>Beperkte voorspelbaarheid begroting</p> <p>Het onvoldoende scherp hebben en kunnen sturen op scenario's op de vastgoed- en onderhoudsuitgaven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De voorbereiding voor het planmatig onderhoud en de renovatieprojecten vindt eerder plaats, zodat de begroting gebaseerd kan worden op verder uitgewerkte plannen.</li> <li>▪ Per kwartaal wordt gerapporteerd op de meest actuele prognoses van de realisatiecijfers, opdat tijdig keuzes gemaakt kunnen worden.</li> <li>▪ We hanteren specifieke software om de begroting en realisatie kwantitatief zo goed mogelijk te kunnen monitoren.</li> <li>▪ Assetmanagement en vastgoedsturing zijn geïmplementeerd door middel van de beleidsachtbaan.</li> </ul>
<p>Segregatie in wijken met tot gevolg afnemende leefbaarheid en/of veerkracht, waardoor buurten in een neerwaartse spiraal kunnen komen</p> <p>Als veerkracht achteruit gaat, of verdwijnt uit de wijk kan een toename van overlast ervaren worden en waargenomen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het onderwerp staat permanent op de agenda van de overleggen met de gemeenten Deventer en Zutphen. Gevolgen van de toegenomen segregatie en mogelijke gevolgen daarvan op de leefbaarheid worden besproken en maatregelen afgesproken, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ samenwerking op het gebied van voorkoming van schulden en huurachterstanden door vroegtijdig hulpverlening in te schakelen;</li> <li>○ aanstellen van procesregisseur die extreme woonoverlast aanpakt;</li> <li>○ inzet van buurtbemiddeling. Gebruik maken van de mogelijkheden van een (vrijwillige) gedragsaanwijzing;</li> <li>○ werken vanuit gezamenlijke wijkvisies.</li> </ul> </li> <li>▪ Afsluiten van tijdelijke huurcontracten onder (gedrags-)voorwaarden.</li> <li>▪ Actief de samenwerking opzoeken met bewoners en maatschappelijk partners in de wijk, gericht op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.</li> <li>▪ De waardering voor de leefomgeving wordt gemeten, waarbij 7 het streefgetal is. Bij de meting wordt gebruik gemaakt van objectieve en subjectieve beoordeling.</li> </ul>

<b>Risicogebeurtenis</b>	<b>Beheersmaatregelen</b>
Onvoldoende wendbare organisatie vanwege niet passend opleidingsniveau van de medewerker, hoog verloop van medewerkers, krappe arbeidsmarkt, en/of te lage veranderbereidheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structuurwijziging geïmplementeerd met meer eigenaarschap lager in de organisatie</li> <li>▪ Regelmatig overleg tussen teamleiders en MT.</li> <li>▪ Prioritering en commitment op verbeterprojecten (waaronder cultuurscan)</li> <li>▪ Er is een opleidingsprogramma en een persoonlijk opleidingsbudget, opgenomen in het SPP en bij duurzame inzetbaarheid.</li> </ul>

### **Risicobereidheid**

Vanuit de ondernemingsdoelstellingen en onze maatschappelijke opgave hebben we afgelopen jaren vooral nog een ‘neutrale’ risicobereidheid. Om onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke risicobereidheid te bepalen hebben we een aantal niet financiële KPI’s opgesteld, zoals waardering van onze huurders en de (energetische) kwaliteit van onze woningen. Op gebied van gebeurtenissen die de continuïteit van de organisatie in gevaar kunnen brengen hebben we een meer defensieve houding. Hier willen wij ons geen grote risico’s permitteren. Onze financiële kengetallen (zoals de ICR en de LTV) mogen niet door de grenzen van toezichthouders AW en WSW zakken. Verder hanteren we interne normen, die als belangrijke signaalwaarden fungeren. Deze vormen een vluchtstrook ten opzichte van de externe ratio’s, zodat we tijdig kunnen bijsturen en wendbaar zijn in het geval dat investeringen, kosten of minder huurinkomsten leiden tot een verwachting dat we op termijn onvoldoende financiële mogelijkheden hebben onze ambities waar te maken.

Gelet op het nieuwe koersplan, gaan we deze risicobereidheid in 2024 opnieuw bepalen, in samenspraak tussen organisatie en RvC.

### **Conclusie strategische risico’s**

We hebben ook afgelopen jaar weer te maken gehad met veel externe onrust en volatiliteit. De hiervoor beschreven ontwikkelingen hebben we intern met veel aandacht gevolgd. Daarbij is ook besproken welk effect die ontwikkelingen kunnen hebben op het bereiken van onze doelstellingen. Dit geschiedt met name aan de hand van besluitvormingsvoorstellen (MT en RvC), in het begrotingsproces en via de kwartaalrapportages. Dit heeft geleid tot een kleine verschuiving (ten opzichte van verleden jaar) van de top strategische risico’s, zoals hierboven is opgenomen. De strategische risico’s zijn daarmee voldoende in beeld en worden afdoende beheerst. Er wordt geen impact verwacht op het gepresenteerde resultaat en/of de financiële positie.

### **Financiële risico’s**

Onze voornaamste financiële risico’s zijn de financiële continuïteit (ICR en LTV), het renterisico en het liquiditeitsrisico (toegang tot kapitaalmarkt). Ook hier is de risicobereidheid in principe “neutraal”. We zijn bereid om meer risico’s te nemen om onze maatschappelijke opgave te realiseren, maar willen tegelijkertijd ook financieel gezond blijven. Woonbedrijf ieder1 beheerst de financiële risico’s door deze in kaart te brengen in de begroting, de kwartaalrapportages en in het jaarverslag. Ten behoeve van de begroting bepalen we de beleidsscenario’s op basis van een interne en externe analyse. Die scenario’s worden besproken en afgestemd binnen het managementteam en met de directeur-bestuurder. Deze beleidsscenario’s worden financieel vertaald. Daarbij houden we ook rekening met risico’s, zoals bouwkostenstijging en/of stijging van de rente.

Ook in 2023 heeft deze doorrekening plaatsgevonden ten behoeve van de begroting van 2024 (inclusief de meerjarenprognose). Bij het opstellen van de begroting, maar ook in de kwartaalrapportages, wordt een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, om te toetsen wat in (zwaar weer) scenario’s gebeurt. Hiermee zijn de effecten op de voornaamste financiële ratio’s in beeld gebracht en is bij (materiële) afwijkingen ten opzichte van de externe normen (of interne signaal waarden) bijgestuurd. Om inzicht te hebben in de ‘duurzaamheid’ van ons bedrijfsmodel (financiële continuïteit), hebben we tevens het drie-compartimentenmodel toegepast. De normen die intern gehanteerd worden voor de ratio’s zijn opgenomen in paragraaf 1.3.1.

In het treasuryjaarplan worden jaarlijks de activiteiten beschreven waarmee woonbedrijf ieder1 invulling geeft aan de financieringsbehoefte en de wijze waarop relevante risico's (renterisico, liquiditeit) worden beheerst en gemonitord. Voor de financiering van DAEB activiteiten wordt gebruik gemaakt van WSW borging. Woonbedrijf ieder1 stuurt op het blijvend voldoen aan de ratio's van het WSW. Investerings in niet-DAEB zijn in 2023 gefinancierd uit eigen middelen van het niet-DAEB segment. Projecten in niet-DAEB worden niet gestart voordat de financiering op adequate wijze is geregeld. In 2023 zijn de normen niet overschreden en zijn binnen de borging van het WSW gebleven. Er is geen niet-DAEB financiering toegepast. Voor een toelichting op de risico's en grondslagen met betrekking tot financiële instrumenten/waardering wordt verwezen naar hoofdstuk 1.5.3 in de jaarrekening.

### **Vastgoed risico's**

Voor vastgoedprojecten wordt gebruik gemaakt van een zogenaamd risicoregister. Hierin zijn alle projectrisico's per thema (zoals externe omgeving, wetgeving, politiek, technisch, etc.) in tijd en geld gekwantificeerd, inclusief een inschatting van de kans op de risico's en de impact daarvan. Per risico zijn beheersmaatregelen vastgesteld. Dit register is in elke fase van het project opnieuw beoordeeld en gemonitord. Per project is hierdoor inzicht in de omvang van de financiële risico's en het bijbehorende risicobeslag. Het risicoregister bevat een optelling van alle lopende en op te starten projecten waarover reeds (enige) besluitvorming heeft plaatsgevonden. De grootste beslagen zijn het risico op prijsstijging, asbest en het niet tijdig behalen van de noodzakelijke vergunningen, waardoor het project kan uitlopen, of het niet behalen van de instemming van huurders.

### **Wettelijke compliance**

Eind 2023 is een beleidsagenda opgesteld met zowel Governance documenten als intern beleid, met bijbehorende actualisatietermijnen. Op basis hiervan kunnen eenvoudig de benodigde acties bewaakt worden voor de actualisatie van de Governance- en beleidsdocumenten, inclusief de medezeggenschap voor OR en HuurdersBIJ1. De wijzigingen in wet- en regelgeving en de consequenties daarvan betrof vooral het huurbeleid en de gevolgen voor de huuraanpassingen voor 2023. Een aangepast huurbeleid 2023-2025 is vastgesteld, waarin de wijzigingen in de regelgeving over de huurprijzen is verwerkt.

In 2023 is o.a. via audits onderzoek gedaan naar de uitvoering van de regelgeving rondom AVG, Arbo en inkoop. Het voldoen aan dit wettelijk kader is uitermate van belang voor woonbedrijf ieder1. De noodzakelijke (proces)verbeteringen zijn in gang gezet zijn en worden in de loop van 2024 verder afgerond.

### **Frauderisico beheersing**

In het kader van de operationele activiteiten onderkent woonbedrijf ieder1 uiteraard ook de risico's ten aanzien van fraude. Hierbij onderkennen we iets als fraude, indien er sprake is van benadeling van woonbedrijf ieder1 en één of meer van de volgende kenmerken / elementen:

- Er is sprake van (financieel / economisch) gewin;
- Er is sprake van opzet (onrechtmatig handelen);
- Er is sprake van bedrog of misleiding.

De voornaamste fraude risico's die we in het kader van de jaarrekening onderkennen betreffen:

- Onrechtmatige vastgoedinkopen/-aanbestedingen (bijv. niet zakelijke totstandkoming);
- Doorbreken van de interne beheersing door management.

Andere fraude risico's die er zijn in het kader van 'weglekken van maatschappelijk vermogen' betreffen:

- Onrechtmatige onttrekking van liquide middelen of activa aan de organisatie;
- Onrechtmatige woningtoewijzingen en/of huurmutaties.

Het uitgangspunt is dat frauderisico's beheerst worden op drie gebieden, namelijk preventie, detectie en respons. Fraude vindt haar oorsprong in de driehoek druk-gelegenheid-rationalisatie/cultuur. Om deze risico's te mitigeren zijn verschillende maatregelen geïmplementeerd, waaronder:

- interne beheersingsmaatregelen in inkoop- & aanbestedingsprocedures, verhuurprocessen alsmede het betalingsproces (etc.);
- procedures en richtlijnen waaronder integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- periodieke trainingen en informatiesessies;
- uitvoeren van audits op relevante bedrijfsprocessen conform het interne controleplan.

De verwachte impact, in het geval van fraude, is niet nauwkeurig in te schatten en varieert per casuïstiek. Gezien de aard en mogelijke impact van voornoemde risico's hanteert woonbedrijf ieder1 een nultolerantiebeleid. Gedurende 2023 hebben zich geen incidenten voorgedaan met betrekking tot fraude. Tevens hebben zich geen zaken voorgedaan waaruit blijkt dat de beheersingsmaatregelen niet effectief zijn geweest.

### **Integriteit**

In december hebben we de herijkte integriteitscode en de regeling 'Melding vermoeden van misstanden en integriteitsschendingen' (voorheen klokkenluidersregeling) vastgesteld. De regeling 'Melding vermoeden van misstanden en integriteitsschendingen' voldoet aan de eisen van de Wet bescherming klokkenluiders.

Nieuw toegevoegd aan de integriteitscode is, n.a.v. de handreiking vastgoedbezit van Aedes en VTW, het melden van het bezit van een vastgoedportefeuille anders dan voor privégebruik. De integriteitscode geldt voor medewerkers, RvC en bestuur.

Medewerkers doen een melding van het vastgoedbezit bij hun leidinggevende die dit beoordeelt en afspraken vastlegt in het personeelsdossier. Het verwerken in de Integriteitscode en de naleving daarvan is gepast voor medewerkers van woonbedrijf ieder1.

Met de commissarissen en de bestuurder, heeft in de RvC vergadering van december 2023 is een gesprek plaatsgevonden over de beoordeling van vastgoedbezit.

De bestuurder en RvC leden zijn vooraf benaderd met het verzoek vastgoedbezit te melden. Er is geen tegenstrijdig belang vastgesteld.

Het zorgdragen voor het in compliance zijn van de organisatie is een directe verantwoordelijkheid van het management. Er is bij de Compliance Officer 1 adviesvraag gedaan over een vermoeden en er is 1 potentieel risico gemeld. In het geval van het vermoeden, werd na onderzoek van onderliggende documenten vastgesteld dat er geen sprake was van een overtreding van de integriteitsregels. In het geval van het risico is tijdig een interventie gedaan, waarmee het risico voorkomen werd. Beide vraagstukken hebben daarom niet geleid tot een officiële interne melding.

### **Conclusie risicoprofiel**

Woonbedrijf ieder1 volgt actief de meest relevante risico's, heeft aandacht voor compliance en integriteitsvraagstukken en stuurt waar nodig bij. De beheersing van de risico's wordt continu gemonitord, op verschillende plaatsen, zoals kwartaalrapportages, periodieke ingebouwde controles en onafhankelijke audits. In het afgelopen jaar hebben zich geen zaken voorgedaan, waaruit blijkt dat geïdentificeerde risico's onvoldoende zijn beheerst.

### **1.3.5 Privacy**

Om onze huurders en toekomstige huurders optimale dienstverlening te kunnen bieden hebben wij gegevens van hen nodig. Met deze persoonsgegevens hebben wij zorgvuldig om te gaan. Daarom zien wij de bescherming van hun persoonsgegevens ook als een wezenlijk deel van onze zorgplicht. Reden om hierover transparant te zijn en te voldoen aan alle in de AVG gestelde voorwaarden en verplichtingen.

## **Privacy ontwikkelingen**

### **Binnenshuis**

Met de effectivering van de AVG in mei 2018 hebben we inspanningen geleverd om aan deze wet te voldoen, met privacy beleid, een register van verwerkingen, privacy verklaringen, interne richtlijnen en documentatie als resultaat. Wij hebben in 2023 een externe deskundige gevraagd een audit uit te voeren naar de status van woonbedrijf ieder1 op het gebied van de AVG. De aandachtspunten die hieruit naar voren zijn gekomen hebben we in 2023 opgepakt. In 2024 en daarna staan we voor wat betreft de AVG voor de taak om dit structureel goed te organiseren en in te bedden in de reguliere werkprocessen van onze organisatie.

### **Buitenshuis**

Bij het intern onder de loep nemen van de AVG is uiteraard ook gekeken naar externe partijen waar wij mee samenwerken. We zien het als onze plicht om in samenwerking met deze partijen duidelijk en transparant te zijn over onze handelswijze rond de verwerking van persoonsgegevens.

Er is in 2023 één melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens over het doorgeven van NAW-gegevens aan de leverancier van zonnepanelen. Geconstateerd is dat dit niet voldoende was opgenomen in de privacyverklaring. Deze is inmiddels aangepast.

### **Juridische ontwikkelingen**

Sinds de vaststelling op EU-niveau in 2023, zien we de cybersecurity-richtlijn NIS2 op ons afkomen. Conform AVG, moeten we bij deze richtlijn kunnen aantonen dat we (preventieve) maatregelen hebben genomen. NIS2 is van toepassing op organisaties die gezien worden als 'essentieel' of 'belangrijk' voor het functioneren van de maatschappij en/of de economie. Strikt genomen vallen wij als corporatie (nog) niet onder de verplichte sectoren, maar als verlener van 'essentiële diensten' zitten we in het grensgebied.

### **Technische ontwikkelingen**

We zijn in voorbereiding op omzetting van ons primaire informatie systeem naar 'de Cloud' (beoogd in 2025). Dit heeft een aanzienlijke weerslag op de risico's van de privacy en de organisatie daarvan. In het project zullen wij derhalve uitdrukkelijk aandacht hebben voor deze risico's.

### **Terugkijkend**

In 2023 zijn de volgende zaken gerealiseerd:

- Het privacy bewustzijn binnen onze organisatie heeft hinder ondervonden van het verloop van personeel en de instroom van nieuwe mensen. Dit heeft geresulteerd in het weglekken van kennis en beperkte capaciteit op het gebied van privacy. In de loop van 2023 is de aanzet gegeven om de inbedding van het onderwerp in alle lagen van de organisatie te verbeteren.
- Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om (veelal verplichte) documenten te voorzien van een update. De complete set, aangevuld met hulpdocumenten, wordt ondergebracht in een AVG-dossier op intranet, zodat de informatie steeds in actuele vorm beschikbaar en vindbaar is.
- Een verbeterd, overzichtelijker register van verwerkingen.
- Het inzicht in lopende contracten met externe partijen met bijbehorende verwerkersovereenkomsten is inmiddels verbeterd. Er wordt nu gewerkt met standaard overeenkomsten en een centrale registratie.
- Met de beschikbare privacyverklaring prominent op de website, wordt de transparantie naar onze huurders aanmerkelijk verbeterd.

### Vooruitkijkend

Met de huidige aanpak en verbeteringen is onder leiding van een externe deskundige (in de rol van Privacy Officer) een nieuwe impuls gegeven aan inbedding van de interne privacy-organisatie. De continuïteit wordt verder vormgegeven door de privacy organisatie in te richten en de rollen van Privacy Officer, Functionaris Gegevensbescherming en Information Security Officer te beleggen. Om alle ontwikkelingen op gebied van privacy goed te kunnen blijven monitoren, wordt een rapportage ingericht.

### 1.3.6 Bezitsgegevens

#### **Verdeling bezit naar huurprijsklasse**

De onderstaande tabel geeft de verdeling weer van de woningvoorraad over de diverse huurprijsklassen. Tevens is in beeld gebracht welke overige eenheden woonbedrijf ieder1 in haar bezit heeft op 31-12-2023.

Tabel 22: Bezit woonbedrijf ieder1 per 31-12-2023, ingedeeld naar huurprijsklasse

	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Percentage van totaal
<b>Woongelegenheden</b>					
Tot kwaliteitsgrens t/m € 452,20	669	690	4	1.363	10,49%
Tot aftoppingsgrens laag Van € 452,21 t/m € 647,19	5.005	3.982	40	9.027	69,50%
Tot aftoppingsgrens hoog Van € 647,20 t/m € 693,60	695	412	0	1.107	8,52%
Tot huurtoeslaggrens Van € 693,61 t/m € 808,06	698	511	17	1.226	9,44%
Boven huurtoeslaggrens Vanaf € 808,07	205	61	0	266	2,05%
<b>Totaal Woongelegenheden</b>	<b>7.272</b>	<b>5.656</b>	<b>61</b>	<b>12.989</b>	<b>100,00%</b>
<b>Overige woongelegenheden</b>					
Intermediaire verhuur	653	293	0	946	98,23%
Woonwagens, standplaatsen	0	17	0	17	1,77%
<b>Totaal Overige woongelegenheden</b>	<b>653</b>	<b>310</b>	<b>0</b>	<b>963</b>	<b>100,00%</b>
<b>Niet woongelegenheden</b>					
Intermediaire verhuur	12	10	0	22	1,41%
Garages, parkeerplekken bergingen	769	611	0	1.380	88,69%
Bedrijfsruimten/winkels	71	6	0	77	4,95%
Maatschappelijk Vastgoed	35	42	0	77	4,95%
<b>Totaal Niet woongelegenheden</b>	<b>887</b>	<b>669</b>	<b>0</b>	<b>1.556</b>	<b>100,00%</b>
<b>Eindtotaal</b>	<b>8.812</b>	<b>6.635</b>	<b>61</b>	<b>15.508</b>	



### Verdeling bezit naar woningtype

In onderstaande tabel is van alle woongelegenheden, die woonbedrijf ieder1 op 31-12-2023 in haar bezit heeft, weergegeven hoe deze verdeeld zijn over de verschillende woningtypen.

Tabel 23: Bezit woonbedrijf ieder1 per 31-12-2023 in aantallen en in percentages

	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Percentage van totaal
<b>Woongelegenheden</b>					
Appartement met lift	1.565	1.479	57	3.101	22,23%
Appartement zonder lift	2.712	1.771	0	4.483	32,13%
Eengezinswoning	2.995	2.406	4	5.405	38,74%
Intermediaire verhuur	653	293	0	946	6,78%
Woonwagens, standplaatsen	0	17	0	17	0,12%
<b>Eindtotaal</b>	<b>7.925</b>	<b>5.966</b>	<b>61</b>	<b>13.952</b>	<b>100,00%</b>

## 1.4 Wij werken begripvol, professioneel en efficiënt

Om onze maatschappelijke doelstellingen en ambities waar te maken is het belangrijk om de kwaliteit van onze organisatie hoog te houden. Dat doen we aan de hand van een aantal normen die we periodiek meten.

We willen weten of medewerkers tevreden zijn met hun werk, werkomgeving en met ieder1 als werkgever. Daartoe wordt begin 2024 een nieuw medewerkersonderzoek uitgevoerd. In 2023 heeft geen meting plaatsgevonden. We willen ook meten of we klantgericht werken, en of onze bedrijfslasten en onderhoudskosten in lijn liggen met het landelijke gemiddelde.

Tabel 24: Wij werken begripvol, professioneel en efficiënt

Kwaliteit van de organisatie	Eenheid	Norm	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Medewerkerstevredenheid	Cijfer totaal niveau	> 8,0	N.v.t.	7,4
Klantgerichte organisatie	Cijfer op specifieke vraag	> 8,0	N.v.t.	7,7
Efficiënte organisatie: Bedrijfslasten	Categorie bedrijfslasten (Aedes benchmark)	B	B	B
Efficiënte organisatie: Onderhoudskosten	Categorie onderhoudskosten (Aedes benchmark)	C	C	C

### 1.4.1 Klantgerichte organisatie

#### Klachtencommissie

Een goede afhandeling van klachten draagt bij aan de klanttevredenheid en het verbeteren van processen. In bijna alle gevallen lukt het om een bevredigende oplossing te vinden voor de klant. Waar dit niet lukt wordt de zaak voorgelegd aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC). Dit heeft in 2023 geleid tot 2 hoorzittingen. Er zijn nog 2 hoorzittingen die betrekking hebben op klachten uit 2023 gepland in 2024.

#### Klachten

Onderstaand overzicht geeft de ontwikkeling weer van het aantal klachten in 2023. Ten opzichte van 2022 is het aantal klachten in 2023 afgenomen. De medewerkers uit wijkteams doen er veel aan om klachten te voorkomen. Zo brengen we nieuwe huurders een paar weken na de verhuizing naar hun

nieuwe huurwoning altijd een bezoek om samen te evalueren hoe het verhuurproces is gegaan en of er nog dingen zijn in de woning die onderhoud of reparatie nodig hebben. Als huurders onze dienstverlening met een 6 of lager beoordelen, nemen wij altijd contact met hen op. We bespreken dan wat wij voor deze huurder kunnen doen zodat deze minder ontevreden is.

Tabel 25: Aantal klachten

Klachten	2023	2022
Totaal	50	73

### Telefonische bereikbaarheid

Wij willen goed bereikbaar zijn voor onze huurders. Dit meten we aan de hand van het servicelevel. Het servicelevel is een percentage dat aangeeft hoeveel van de telefoontjes die binnenkomen binnen 30 seconden wordt opgenomen. We streven er naar om 80% van de binnenkomende telefoongesprekken binnen 30 seconden te beantwoorden. Dit is het afgelopen jaar gelukt. In 2023 hebben minder klanten ons gebeld. In 2023 ontvingen we 78.800 telefoontjes. In 2022 was dat nog ruim 80.000.

Tabel 26: Servicelevel

Servicelevel	Eenheid	2023	2022	2021	2020	2019
Gemiddeld	%	80	80	81	80	81

De meeste telefoongesprekken gingen om een reparatieverzoek. Andere vragen gingen over het zoeken van een woning, betaling van de huur, overlast, lopend onderhoud of over service- en stookkosten.

## 1.4.2 Interne projecten

Gedurende het jaar zijn diverse interne projecten in uitvoering geweest.

### Koersplan: 'In de buurt'

Eind 2023 hebben we ons nieuwe koersplan 'in de buurt' vastgesteld. Dit plan is een vervolg op ons ondernemingsplan 'Dicht bij huis' uit 2018. Op verschillende momenten in 2023 hebben we input opgehaald bij huurders, medewerkers, RvC, MT en OR. Het koersplan 'In de buurt' kent vier nieuwe hoofddoelen. Met ons koersplan streven we naar duurzame, veerkrachtige buurten waarin iedereen zich thuis voelt. In een tijd waarin mensen met verschillende achtergronden en culturen steeds meer samenleven, richten we ons op het creëren van sterke sociale vangnetten om elkaar te ondersteunen in mindere tijden. Het stimuleren van leefbaarheid en welzijn in buurten zien we als een gezamenlijke verantwoordelijkheid, wat vraagt om uitbreiding en verankering van lokale netwerken en gerichte aanpak in wijken en buurten. Met dit koersplan kunnen we flexibel en slagvaardig reageren om onze huurders in alle omstandigheden goed van dienst te kunnen blijven. Daarom leggen we per jaar (in onze jaarplannen) concrete plannen en activiteiten vast. Vanaf 2024 werken we volgens de doelstellingen van ons nieuwe koersplan.

### Assetmanagement

In 2023 is invulling gegeven aan de effectieve realisatie van het strategisch voorraadbeleid door adequate vastgoedsturing (inzet beleidsachtbaan). Voor de projecten in de aankomende jaren is de opgave uitgewerkt op basis van de investeringskaders. Uitgangspunt voor de planning en prioritering van de toekomstige opgave zijn de portefeuilledoelstellingen uit het strategisch voorraadbeleid. Belangrijk criterium voor prioritering hierin is de duurzaamheidsambitie.

### Duurzaamheid

2023 stond in het teken van de transitie van een energielabel gestuurd programma naar een CO2 gestuurde aanpak. De basis voor deze transitie is ons nieuwe Duurzaamheidsbeleid dat we in september 2023 hebben vastgesteld. In aansluiting daarop hebben we een ontwikkel- en productieagenda uitgewerkt in een duurzaamheidskalender waarin we concrete projecten hebben

benoemd voor uitvoering in 2024. Hiervoor roepen we een programmaorganisatie in het leven die verschillende plannen en programma's uitwerken zoals bijvoorbeeld een kennisprogramma. In het kader van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) hebben we een plan van aanpak gemaakt voor het uitfaseren van onze EFG -gelabelde woningen. Op basis van een programmaplan hebben we onszelf ten doel gesteld om in 2028 geen EFG gelabelde woningen meer in ons bezit te hebben.

### **Aardgasvrij**

Voor het aardgasvrij maken van onze woningen is de Transitievisie Warmte (TVW) van de gemeente leidend. Zowel in Deventer als in Zutphen zijn we direct betrokken bij de uitwerking van de transitievisie in de vorm van de Wijk Uitvoeringsplannen (WUP's). Om de verschillende scenario's zichtbaar te maken hebben wij de Aedes Routekaart aangescherpt. Daarmee hebben we inzichtelijk gemaakt hoe en wanneer de warmtetransitie in onze wijken en buurten gaat plaats vinden. Dit is de basis van onze verduurzamingsplannen- en programma's.

De energietransitie is complex en kent veel uitdagingen en risico's. Elektrificatie speelt hierin een belangrijke rol en om deze reden hebben we voor Liander en Enexis onze plannen inzichtelijk gemaakt. Deze zijn input voor de planning van het verzoeken van het net. Daarnaast zetten we, samen met onze partners, in op het ontwikkelen van een set van (proces) afspraken zodat wij zo min mogelijk last hebben van de gevolgen van netcongestie.

### **Continu verbeteren**

Wij kijken voortdurend hoe we onze werkprocessen kunnen verbeteren. In 2023 is het verbeter- en innovatieteam van start gegaan. Een aantal collega's hebben in 2022 met succes de Lean Green Belt cursus doorlopen. Zij zijn in 2023 gestart met het opzetten van een nieuwe werkwijze om teams te ondersteunen om verbeterkansen te zien, uit te werken en door te voeren in de organisatie. De verbeteringen zijn vooral gericht op het efficiënter maken van onze bedrijfsvoering en het verbeteren van de dienstverlening aan onze huurders.

### **Leefbaarheid**

De leefbaarheid en veerkracht in onze wijken en buurten staat steeds vaker onder druk. Hoewel de overlast en onveiligheid verminderd is in wijken waar geen tot weinig sociale huurwoningen staan, geldt dit niet voor wijken waar veel corporatiewoningen staan. In veel van deze buurten woont een groot aantal kwetsbare bewoners. Hier zien we een verdere toename van problemen door overlast en onveiligheid.

### **Buurt in beeld**

Met Buurt in Beeld, willen we samen met huurders en netwerkpartners onderzoeken hoe we de samenredzaamheid en daarmee de veerkracht in een buurt kan worden vergroot.

In 2022 zijn we gestart met buurtgericht kijken naar de leefbaarheid en zwaktes en krachten in een buurt. Ook hebben we in beeld gebracht wie de belangrijkste stakeholders in een buurt zijn. Dit traject hebben we verder vormgegeven in 2023.

### **Slimme bedrijfsvoering**

We kijken voortdurend hoe we ons werk slimmer en efficiënter kunnen organiseren door goed gebruik te maken van IT oplossingen. In 2023 maakten we de overstap naar een nieuwe release van ons primaire ERP systeem. Met deze nieuwe release kunnen we meer en andere functionaliteiten gebruiken waardoor we ons werk efficiënter kunnen doen.

Ook zijn we in 2023 verder gegaan met het zogenaamde RPA, Robotic Proces Automation. Daar waar mogelijk robotiseren we terugkerende handelingen binnen processen die veel tijd van medewerkers vragen. We hebben hiermee in 2023 op beperkte schaal een start gemaakt. We willen dit vanaf 2024 versnellen.

### **Procesmanagement**

Procesmanagement betreft alle activiteiten die gericht zijn op het eenduidig en systematisch vastleggen van onze belangrijkste bedrijfsprocessen. In 2023 hebben we een start gemaakt met het updaten en opnieuw beschrijven van onze belangrijkste processen. Hierdoor ontstaat in de organisatie duidelijkheid over wie welke taken en verantwoordelijkheden heeft. Bovendien hebben we hierdoor

meer inzicht in de procesrisico's en de getroffen beheersmaatregelen. Door procesmanagement hebben we meer grip op onze processen en procesrisico's. Dat helpt ons om onze organisatiedoelstellingen effectief te kunnen behalen.

### **Inkoopmanagement**

Inkoop is een belangrijke activiteit binnen onze organisatie. Dat willen we efficiënt en transparant doen. Daarom zijn we in 2023 gestart om het inkoopproces te verbeteren. Dit project is gericht op efficiënte en transparante inkoop en inkoopprocessen, leveranciersmanagement en contractmanagement.

### **AVG**

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) hebben we in de zomer van 2023 een audit uit laten voeren op de manier waarop wij omgaan met persoonsgegevens. Uit deze audit zijn aandachtspunten naar voren gekomen waarmee we in 2023 al aan het werk zijn gegaan. Dit loopt door in 2024. Wij willen dat vanaf dat jaar in de hele organisatie meer structurele aandacht is voor de regels van de AVG.

### **Leiderschap**

In 2023 hebben we uitgebreid stilgestaan bij het leiderschap van het MT en de teamleiders. Het team van managers en teamleiders is eind 2022 en ook in 2023 van samenstelling veranderd. In februari is het MT voor het eerste in de nieuwe samenstelling bij elkaar geweest voor een tweedaags programma over leiderschap en sturing. In juni volgde het programma met een tweedaagse voor het MT en de teamleiders. Kennismaken en leiderschap was de rode draad in het programma. In november volgde nog een dag, deze ging over (rol)duidelijkheid in de organisatie. Het programma krijgt een vervolg in 2024.

### **Cultuur**

In 2022 zagen we een lichte daling van medewerkers- en klanttevredenheid en was er sprake van een relatief groot personeelsverloop. Hoewel er ook landelijk sprake is van groot personeelsverloop, was dit voor ons reden om in 2023 een verdiepend onderzoek uit te voeren naar de cultuur in de organisatie en de mogelijke oorzaken voor het personeelsverloop. De uitkomsten van dit cultuuronderzoek gaven ons goed inzicht in zaken waar we trots op zijn en die we willen behouden, zoals de fijne werkomgeving, een goede werksfeer, prettige samenwerking binnen teams, klantgericht werken en het werkplezier. De uitkomsten gaven ons ook zicht op zaken die we willen verbeteren zoals meer rolduidelijkheid en elkaar aanspreken op verantwoordelijkheden. In 2024 gaan we aan de slag met verschillende cultuurthema's waarbij we de goede elementen van de familiecultuur willen behouden én ons nog meer ontwikkelen tot een klantgerichte organisatie.

#### **1.4.3 Medewerkerstevredenheid**

De medewerkerstevredenheid liet eind 2022 helaas een lichte daling zien ten opzichte van het jaar daarvoor. Op diverse fronten worden onze medewerkers uitgedaagd, zowel op het gebied van leefbaarheid in de wijken als in de complexiteit van het werk. Onder andere werkdruk en verloop blijven nadrukkelijke aandachtspunten binnen een aantal teams. Belangrijk is om daarover met elkaar in gesprek te blijven en werkdruk op tijd te signaleren. De uitdaging is om de stijgende lijn van voorgaande jaren weer te op te pakken en naar het door ons gewenste niveau van een 8 te krijgen. Een nieuw medewerkeronderzoek wordt begin 2024 door Effectory uitgevoerd.

#### **In-, uit- en doorstroom medewerkers**

In 2023 zijn 25 medewerkers uit dienst getreden, waarvan 3 medewerkers met pensioen zijn gegaan. Door de instroom van nieuwe collega's en de interne doorstroom van medewerkers zien we dat veel teams zijn veranderd. Binnen de organisatie zien we dat 18,1% van de medewerkers in 2023 is doorgestroomd naar een andere functie, deels door functiewijzigingen en deels door promotie in een andere functieschaal. Daar zijn we trots op. Het laat zien dat medewerkers de kans krijgen om hun talenten te ontwikkelen en wat woonbedrijf ieder1 als werkgever biedt.

## Aantal FTE's

In 2023 is het aantal FTE's gegroeid. Hierdoor hebben we meer tijd en ruimte om het goede goed te kunnen doen, de workload te verdelen, prioritering aan te brengen en werkprocessen te verbeteren.

### Aantal medewerkers

In 2023 was de begroting hoger dan in 2022. De opgave die we hebben voor leefbare wijken en vastgoed is groot. Daarom hebben we in 2023 de capaciteit uitgebreid met extra FTE's. Deze posities zijn niet allemaal vast ingevuld.

Tabel 27: Aantal FTE's (ultimo jaar)

FTE's	2023	2022
FTE's in vaste dienst	172,56	151,67
FTE's tijdelijk in dienst	26,83	31,18
FTE's inhuur	18,91	20,45
Totaal FTE's bezetting	218,30	203,30
Totaal FTE's begroot (excl. inhuur)	208,10	191,19
Totaal FTE's begroot (inhuur)	5,93	pm

De gemiddelde personeelsomvang over 2023 van de corporatie bedroeg 194,9 FTE. Een specificatie hiervan is opgenomen onder tabel 79.

## Re-integratie

Wij staan in voor een zorgvuldige re-integratie van medewerkers. We krijgen daarbij professionele ondersteuning van de bedrijfsarts in het kader van de 'Wet verbetering poortwachter'. De Arboarts staat dicht bij de organisatie en houdt spreekuur op kantoor in zowel Deventer als Zutphen. Voor leidinggevendenden is een training georganiseerd om sturing op het gebied van verzuim te optimaliseren, dit heeft positieve effecten op het verzuimpercentage.

## Verzuim

Ook in 2023 had woonbedrijf ieder1 aandacht voor het welzijn van de medewerkers. Zo hebben we verschillende trainingen georganiseerd die meer bewustwording op gang brachten over veiligheid en veilig werken. Daarnaast hebben we een Arbo coördinator aangesteld.

Het ziekteverzuimpercentage komt in 2023 uit op 4,94%. De daling van het verzuimpercentage van 6,24% naar 4,94% wijst op een positieve trend in ons gezondheidsmanagement.

Tabel 28: Ziekteverzuim

Verzuim	2023	2022
Lang verzuim	3,08%	4,56%
Middellang verzuim	1,12%	0,82%
Kort verzuim	0,74%	0,86%
Totaal verzuim	4,94%	6,24%

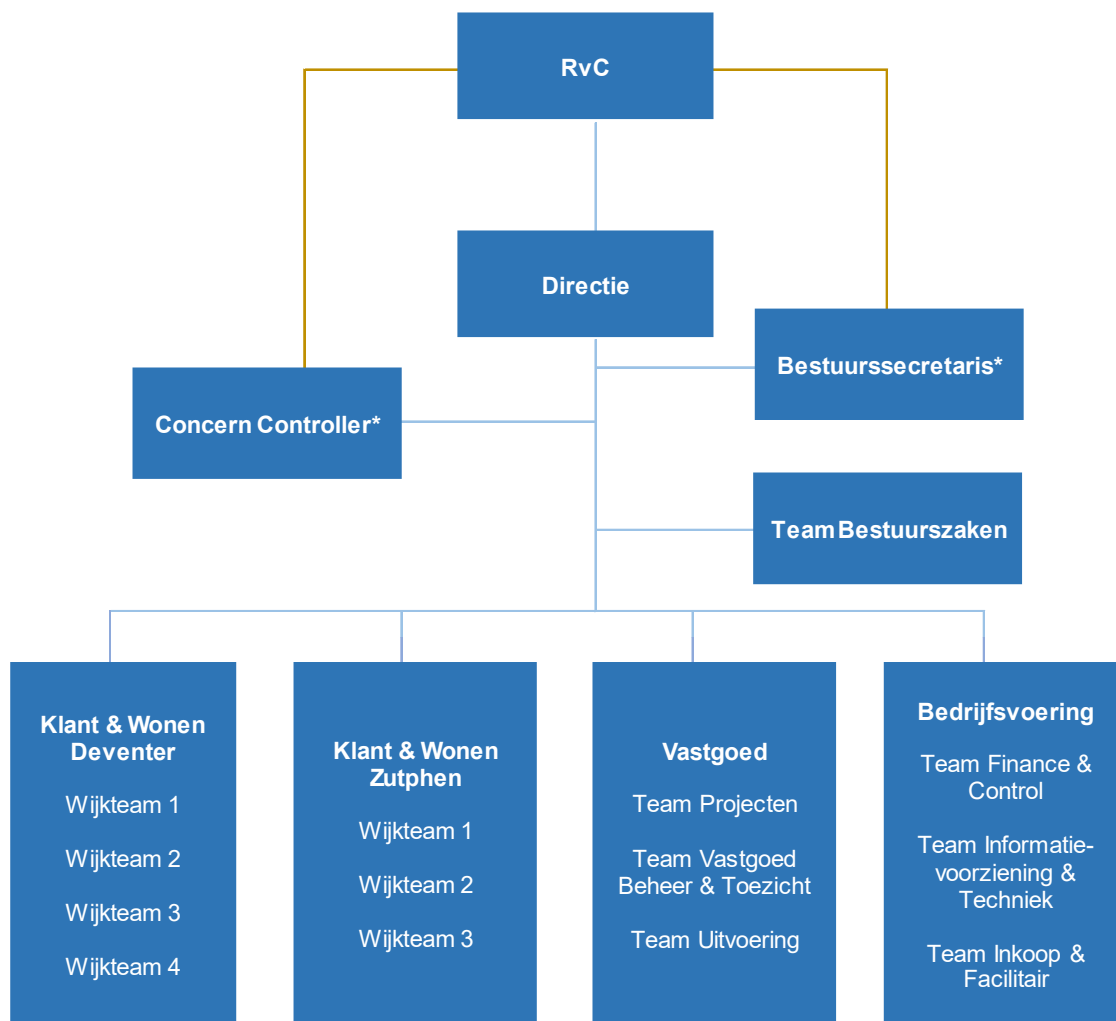
#### 1.4.4 Organisatiestructuur

De 7 wijkteams bij woonbedrijf ieder1 zijn het hart van onze organisatie. De wijkteams hebben veel verbinding met onze klanten en weten goed wat er speelt en leeft.

Andere belangrijke afdelingen binnen woonbedrijf ieder1 zijn de afdeling Vastgoed en de afdeling Bedrijfsvoering. De afdeling Vastgoed is belast met beheer, onderhoud en nieuwbouw/ transformatie van vastgoed, aansluitend op de wensportefeuille. De afdeling Bedrijfsvoering biedt ondersteunende diensten aan de directie, bestuurszaken, klant & wonen en vastgoed.

In 2023 hebben we de afdeling Bedrijfsvoering opnieuw ingericht, met als doel de toegevoegde waarde op het gebied van (organisatie) sturing te optimaliseren. Spreekwoordelijk betekent dit dat de afdeling Bedrijfsvoering “voor de bal gaat spelen in plaats van achter de bal”.

Figuur 2: Organisatiestructuur van woonbedrijf ieder1

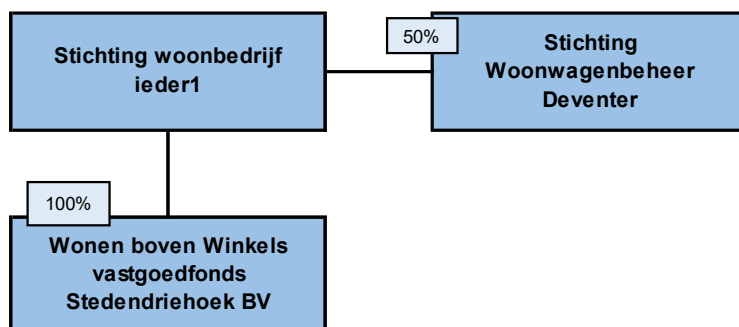


\* De Bestuurssecretaris en Concern Controller hebben op grond van artikel 20 van het RvC reglement een vertrouwelijke functie en kunnen uit diens hoofde direct en rechtstreeks aan de voorzitter van de RvC rapporteren.

### 1.4.5 Juridische structuur

De juridische structuur ziet er ultimo 2023 als volgt uit:

Figuur 3: Juridische structuur woonbedrijf ieder1



Op 23 juni 2020 is de Stichting Woonwagengebeheer Deventer opgericht. Dit betreft een gelieerde entiteit, waarin samen met Rentree de exploitatie van woonwagens plaatsvindt.

Tabel 29: Deelnemingen woonbedrijf ieder1 (bedragen x € 1.000)

Statutaire naam	Aard van verbinding	Statutair Kapitaal	Balans Eigen Vermogen	Balans totaal	Jaar omzet	Kapitaal deelname	Verstekte leningen	Aandeelhouders
Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV	Vastgoed exploitatie projectontwikkeling	20.000 (geplaatst 19.995)	40.522	46.442	2.066	100%	n.v.t.	woonbedrijf ieder1

Stichting Woonwagengebeheer Deventer betreft geen deelneming, maar een gelieerde entiteit en is derhalve niet opgenomen in bovenstaande tabel.

#### 1.4.6 Bestuur

##### Bestuur

Het Bestuur van woonbedrijf ieder1 wordt gevormd door mevrouw ir. J. (Joke) Hofman MBA. Zij legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over de strategische beleidskeuzes, de realisatie van de organisatiedoelen en de wijze waarop de daarmee gepaard gaande risico's worden beheerst.

Tabel 30: Bestuur woonbedrijf ieder1

Naam	Functie	Werkzaam in huidige functie sinds	Werkzaam bij de organisatie sinds
Ir. J. Hofman MBA	bestuurder	mei-13	mei-13

##### Nevenfuncties

In onderstaande tabel is een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurder opgenomen.

Tabel 31: Nevenfuncties

	Nevenfunctie	Q.q. *	Sinds	Tot	Bezoldiging	Indicatie tijdsbesteding
<b>Ir. J. Hofman MBA</b>	Lid Algemeen Bestuur Aedes	Ja	Nov. 2015	Nov. 2023	Woonbedrijf ieder1 ontvangt een vergoeding van +/- € 22.000	1 dag per maand
	Voorzitter Auditcommissie Aedes	Ja	Apr. 2017	Nov. 2023	Valt onder vergoeding lid Algemeen Bestuur Aedes	Halve dag per maand
	Voorzitter Commissie Governance & Remuneratie Aedes	Ja	Mei 2019	Nov. 2023	Valt onder vergoeding lid Algemeen Bestuur Aedes	Halve dag per maand
	Ambassadeur Stichting Present	Ja	Sept. 2018	-	Onbezoldigd	2 dagdelen per jaar
	Vicevoorzitter Woonkeus Stedendriehoek	Ja	Juni 2021	-	Onbezoldigd	Halve dag per maand

\* Qualitate qua → uit hoofde van de functie



### Permanente educatie bestuur

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten (Permanente Educatie) dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Voor 2023 heeft de bestuurder het volgende aantal PE-punten behaald:

Tabel 32: Behaalde PE-punten bestuurder

Naam bestuurder	PE punten in 2023	PE punten 2021 t/m 2023
Ir. J. Hofman MBA	12	112

### Bezoldiging

Mevrouw Hofman is geheel 2023 in dienst geweest. Haar bruto-jaarsalaris bedroeg € 170.900 inclusief 8% vakantietoeslag en belaste kilometervergoeding. De pensioenbijdrage (werkgeversgedeelte) bedroeg € 21.216. Op WNT2-grondslag was haar totale bezoldiging € 192.116. Dit is beneden de voor woonbedrijf ieder1 geldende maximale WNT-norm.

## 1.4.7 Medezeggenschap medewerkers

### Ondernemingsraad

In 2023 heeft de Ondernemingsraad 5 keer vergaderd en zijn er 2 heisessies geweest. Tijdens de overleggen van de Ondernemingsraad met de Directeur-bestuurder is o.a. gesproken over de volgende onderwerpen: prioriteiten en werkdruk, verzuim, vacatures en verloof, de bedrijfsrapportages, regeling werving & selectie, onbelaste vergoedingen, preventiemedewerker en KAM coördinator, herinrichting Bedrijfsvoering, MTO, elektrische bussen, nieuw ondernemingsplan, cultuurscan, werving twee RvC-leden, werving nieuwe Directeur-bestuurder, ICT, vakmensen en maatwerk, Arbo en veiligheid, leiderschapsprogramma, introductie nieuwe medewerkers, agressieprotocol, integriteitscode, Regeling Melden vermoeden van misstanden en integriteitsschendingen, CAO, RI&E en PSA.

In 2023 heeft 1 heisessie plaatsgevonden over het nieuwe ondernemingsplan en 1 heisessie over de voortgang en de richting van het nieuwe koersplan en de cultuur binnen woonbedrijf ieder1.

In 2023 heeft de OR instemming verleend en/ of positief geadviseerd op:

- Herinrichting Bedrijfsvoering;
- Benoeming RvC-leden;
- Collectieve vrije dagen 2024;
- Integriteitscode;
- Nieuwe bestuurder;
- Onbelaste vergoedingen;
- Introductie nieuwe medewerkers;
- Preventiemedewerker/ KAM coördinator;
- Regeling Melden vermoeden van misstanden en integriteitsschendingen;
- Werving- en selectiebeleid.

## 1.5 Wij leven samen op deze aarde

De maatschappelijke en sociale uitdagingen die er liggen zijn groot. Als woningcorporatie zijn wij bij tal van maatschappelijke vraagstukken betrokken. Denk aan de energietransitie, groei van de regio en zorg en welzijn in de wijken. Samenwerking met en tussen huurders en verschillende maatschappelijke partners wordt dan ook steeds belangrijker.

Tabel 33: Wij leven samen op deze aarde

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen	Eenheid	Norm	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Energiezuinig	Gemiddelde energieprestatie	Gemiddeld EP2 < 190 kWh/m <sup>2</sup>	178 kWh/m <sup>2</sup>	190 kWh/m <sup>2</sup>
Legitimatie	% aantal actieve hoofdhurders / totaal aantal hoofdhurders	2% (300)	5,7% (825)	1,7% (253)
Leefbaarheid	% aantal buurten met minimaal een voldoende / totaal aantal buurten (waar wij bezit hebben)	100% (65/65)	92% (60/65)	89% (58/65)

### 1.5.1 Maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaamheid

#### Vastgoed

Wij willen niet alleen op de korte termijn maatschappelijk presteren, maar het is belangrijk dat we ook over 50 jaar nog steeds een bijdrage kunnen leveren aan de maatschappij. Daarom willen wij onze woningen en onze middelen goed beheren. Daarnaast vinden we het belangrijk om bij te dragen aan een beter klimaat. Vanuit ons duurzaamheidsbeleid zetten we in op energie (CO2 reductie), circulariteit en klimaat.

#### Duurzaamheid in projecten

Woonbedrijf ieder1 investeert door middel van woningverbeteringen in het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en het beperken van de CO2 uitstoot. Om de energievraag voor onze huurders zoveel mogelijk te beperken ligt de nadruk nog steeds op het goed isoleren. In 2023 hebben we ruim 900 woningen gerenoveerd en hebben onze woningen een gemiddelde energetische kwaliteit (EP2) van 178 kWh/m<sup>2</sup> bereikt (o.b.v. de NTA 8800). Het aantal woningen met een E, F of G-label is met 812 afgenomen tot 640 woningen (exclusief voor sloop aangewezen complexen). Met betrekking tot onze herstructureringsopgave verkennen we de mogelijkheden van circulair slopen en ontwikkelen we een specifiek programma van eisen. In het kader van biobased bouwen passen we een houtbouw concept toe bij de nieuwbouw aan de W.H. Vliegenstraat in Zutphen. Het plan voldoet aan de strenge voorwaarden van de Milieu-Investeringsaftrek (MIA regeling).

#### Duurzaam beheer van onze woningen

Om bewoners de mogelijkheid te geven om over te stappen op duurzame energie, en hun woonlasten te verminderen, hebben we in 2023 ruim 200 woningen voorzien van zonnepanelen. Daarnaast doen we bij ketelvervanging ervaring op met de inzet van (hybride) warmtepompen. Bij onderhoudsprojecten kijken we steeds vaker of en we de bestaande onderdelen langer in stand kunnen houden en/of we circulaire en biobased materialen kunnen gebruiken.

#### Duurzaamheid in Uitvoering

In 2023 zijn we gestart met het hergebruik in het onderhoud van goede (technisch en visueel) materialen die vrijkomen bij sloop of renovatie. Hiervoor hebben we een plan van aanpak geschreven en we hebben twee demowanden samengesteld van hergebruikte materialen, waarmee medewerkers kunnen zien hoe hergebruik op een goede manier eruit kan zien.

Het plan is om hergebruikte materialen als eerste te gaan gebruiken bij het mutatieonderhoud. Werkelijke toepassing van deze materialen zal beginnen in 2024.

In 2023 heeft team Uitvoering in Deventer een badkamer gerenoveerd met Marlan wandpanelen. Dit is een solid surface paneel van hoogwaardig kunststof die geschikt is voor diverse toepassingen. Deze panelen zijn 100% herbruikbaar. De montage heeft veel verbeteringen opgeleverd en meer kennis over de toepasbaarheid. Het blijft een uitdaging om duurzame en circulaire materialen te vinden die toepasbaar zijn voor renovatie van badkamer en/of toilet in oude gebouwen.

### **Duurzame bedrijfsvoering**

Niet alleen in de bouw en bij het onderhoud van onze woningen kiezen we voor duurzame oplossingen, maar ook in onze eigen bedrijfsvoering vinden we het belangrijk om keuzes te maken die bijdragen aan een beter klimaat.

#### *Busbevoorrading Mastermate*

De bevoorrading van de bussen en de vaklieden hebben we in 2023 uitbesteed aan Mastermate. Hierdoor hebben we per kwartaal beter inzicht in het werkelijke gebruik van de artikelen. De bevoorrading gebeurt nu op basis van daadwerkelijk gebruik en op wat nodig is. Dit heeft als bijkomend voordeel dat onze vakmensen minder vaak op en neer hoeven rijden, omdat ze altijd de juiste materialen en producten bij zich hebben. Dit scheelt in de uitstoot.

#### *Vervangen bussen*

Eind 2023 zijn we gestart met het vervangen van de oude Renault bussen met dieselmotor voor elektrische bussen of bussen met een schonere dieselmotor. We hebben een analyse gemaakt op de dagelijks te rijden afstand en de beschikbaarheid of mogelijkheid van een laadpunt thuis en/of op kantoor. Zo kregen we inzicht voor welke vakmensen een elektrische bus haalbaar was. De vakmensen voor wie een elektrische bus niet haalbaar was, krijgen een bus met een schonere dieselmotor. In 2024 krijgt de vervanging van het oude wagenpark een vervolg. Dit betekent ook uitbreiding van het elektrische wagenpark. Hierbij houden we ook rekening met de spelregels rondom de invoering van de zero emissie zones die in Deventer in 2025 van kracht worden.

## 1.5.2 Samenwerkingsverbanden

### **Gemeente Deventer**

De gemeente Deventer ziet graag dat mensen prettig en veilig wonen in een duurzame en betaalbare woning. De stad heeft meer dan 100.000 inwoners. Er wordt nog zeker 20 jaar groei van het aantal inwoners verwacht. Ook in 2023 heeft de gemeente Deventer de ambitie uitgesproken om fors te willen groeien.

#### *Prestatieafspraken*

Jaarlijks maken de gemeenten, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties gezamenlijke prestatieafspraken. De prestatieafspraken voor 2024 zijn gemaakt tussen de gemeente Deventer, Rentree, De Marken, DUWO en woonbedrijf ieder1. Door de huurdersorganisaties van de Deventer corporaties is bij het maken van de afspraken extra aandacht gevraagd voor de verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken. Stichting Eigen Bouw is in formele zin geen woningcorporatie, maar levert wel een bijdrage aan de doelstellingen uit het akkoord. Vertegenwoordigers van de huurders van Rentree, De Marken en woonbedrijf ieder1 hebben de overeenkomst ook ondertekend.

#### *Woonvisie*

Naast de prestatieafspraken is de gemeente in 2023 gestart met het vernieuwen van de bestaande woonvisie. Tijdens dit proces vertegenwoordigt woonbedrijf ieder1 in de stuurgroep ook de andere corporaties. De nieuwe woonvisie wordt in 2024 gepresenteerd. De prestatieafspraken voor 2024 worden gebaseerd op deze nieuwe woonvisie.

## **Gemeente Zutphen**

Zutphen streeft naar duurzame, gevarieerde wijken met een goede balans tussen weerbare en kwetsbare bewoners. De leefbaarheid in de wijken en buurten staat onder druk en vraagt aandacht en goede aanpak. Corporaties en gemeente trekken hierin gezamenlijk op.

### *Prestatieafspraken*

In 2022 zijn de prestatieafspraken voor 2023 en 2024 getekend door de gemeente Zutphen en de woningcorporaties Ons Huis en woonbedrijf ieder1 en zijn dus nog steeds van kracht. De Nationale Prestatieafspraken en de input van onze huurdersorganisaties zijn hierin ook meegenomen. De focus in de prestatieafspraken met de gemeente Zutphen ligt op het versnellen van betaalbare (tijdelijke) nieuwbouw, herstructureren en verduurzamen van de bestaande voorraad, het veerkrachtig krijgen en houden van wijken en buurten (diversiteit) en op de verduurzamingsopgave (energie).

Door de huurdersorganisaties is bij het opstellen van de prestatieafspraken speciaal aandacht gevraagd voor dak- en thuislozen. Dit is een onderwerp dat ook de aandacht heeft van gemeenten, zowel in Zutphen als Deventer, en de woningcorporaties. Dit thema is opgenomen in de afspraken. In 2023 zijn in Zutphen de eerste gesprekken gevoerd voor Housing First. Dit heeft nog niet geleid tot concrete uitvoering maar wordt vervolgd in 2024.

Inmiddels is in Zutphen afgesproken dat de prestatieafspraken van 2023 en 2024, ook in 2025 doorlopen (eventueel met de nodige aanpassingen). Dit vanwege de aankomende Wet Versterken Regie Volkshuisvesting. Deze wet leidt tot een volkshuisvestingsprogramma in 2025. Dit programma is input voor de volgende prestatieafspraken van 2026/2027.

### **1.5.3 Participatie Huurders**

De woningen die wij verhuren zijn de thuisbasis voor onze huurders. Daarom vinden wij het belangrijk om huurders goed en vroegtijdig te betrekken in de plannen die wij hebben voor hun woning of woonomgeving. Participatie van bewoners gebeurt onder andere in bewonerscommissies en huurdersvertegenwoordiging.

Bij renovatie of verduurzamingsprojecten stellen we participatieplannen op, waarin we beschrijven hoe en op welke momenten bewoners met ons kunnen meedenken. Daarnaast nodigen we bij dergelijke projecten bewoners uit om deel te nemen aan een klankbordgroep. Dit is een afvaardiging van bewoners, met wie we regelmatig in gesprek gaan om te horen wat er speelt. Zo kunnen we ook gaandeweg het project inspelen op wensen, behoeften en ideeën van de bewoners.

### **Bewonerscommissies**

Woonbedrijf ieder1 overlegt regelmatig met de bewonerscommissies over de woonomgeving, het onderhoud aan de woningen en de diensten waarvoor we servicekosten berekenen. Ook in 2023 hebben we in het voor- en najaar overleggen gevoerd met de leden van de bewonerscommissies. Tijdens deze overleggen bespreken we alle vragen, zorgen en opmerkingen die er in een complex of buurt leven.

### **Medezeggenschap huurders - huurdersvertegenwoordiging**

In 2022 heeft het bestuur van onze huurdersvertegenwoordiging HuurdersB1 zich verder geprofessionaliseerd. Voor verschillende onderwerpen hebben zij werkgroepen opgericht. Zij hebben hun zienswijze gegeven op belangrijke beleidsstukken. HuurdersBIJ1 is in 2023 actief betrokken bij het opstellen van het nieuwe ZAV-beleid (Beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen) en bij de verkoop van het bezit in Schalkhaar aan woonstichting De Marken.

### **Huurdersparticipatie**

In 2023 zijn in samenwerking met HuurdersBIJ1 de eerste vragenlijsten afgenomen onder het huurderspanel. Door middel van een digitaal huurderspanel kan een grote groep huurders in één keer om een mening gevraagd worden over een bepaald onderwerp. Dit is zowel in het belang van HuurdersBIJ1 als van woonbedrijf ieder1, omdat wij allebei de huurdersparticipatie verder willen versterken. In plaats van denken voor de huurders is het onze ambitie om in toenemende mate de

huurders te betrekken bij ons werk. Inmiddels heeft het panel ruim 650 actieve deelnemers die we hebben bevraagd over het imago van woonbedrijf ieder1, de bekendheid van HuurdersBIJ1 en over duurzaamheidsmaatregelen.

#### 1.5.4 Leefbaarheid

##### Overlastcasussen

Huurders die overlast van burens ervaren kunnen hiervan een melding doen bij woonbedrijf ieder1. In Zutphen zijn er in 2023 112 overlastcasussen geweest die in behandeling zijn genomen door woonbedrijf ieder1. In Deventer waren dit er 78.

Tabel 34: Overlastcasussen

Overlastcasussen	2023		2022	
	Zutphen	Deventer	Zutphen	Deventer
Openstaand begin jaar	129	137	89	131
Nieuw	112	78	113	80
Afgerond	90	103	73	74
Openstaand einde jaar	151	112	129	137

##### Kerngroep extreme woonoverlast Deventer

Sinds 2010 werken woonbedrijf ieder1, Rentree, de politie en gemeente Deventer samen in de 'Kerngroep extreme overlast' aan de bestrijding van extreme woonoverlast. De multidisciplinaire aanpak, brede samenwerking en kennisdeling binnen deze kerngroep is succesvol en is daarom in 2023 gecontinueerd. De kerngroep heeft in 2022 het 'Convenant sluitende aanpak van complexe woonoverlast Deventer' opgesteld. Deze is begin 2023 door alle partijen ondertekend.

##### Gedragsaanwijzingen

Doordat mensen met een zorgvraag steeds vaker zelfstandig in een woning wonen, wonen er in onze buurten ook steeds meer mensen bij wie sprake is van complexe multiproblematiek. In bepaalde gevallen veroorzaken zij door psychische problemen overlast en gevoelens van onveiligheid. Om te voorkomen dat wij deze mensen hun woning uit moeten zetten, stellen we steeds vaker gedragsaanwijzingen op. Dit kunnen we ook doen bij een 'nieuwe kans contract', waarbij de persoon die overlast geeft op een andere plek een nieuwe kans krijgt om te wonen. Naar verhouding worden er in Deventer minder gedragsaanwijzingen gestart dan in Zutphen. Dit komt omdat er in Deventer ook gebruik wordt gemaakt van de omklapconstructie bij uitstroom beschermd wonen. Het contract komt dan in eerste instantie op naam van de zorgpartij en kan na bijvoorbeeld een periode van 2 jaar op naam komen van de huurder wanneer zelfstandig wonen goed gaat.

##### Bijzondere bemiddeling Deventer

In 2017 hebben woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, gemeente Deventer en het Bijzonder Zorgteam afspraken gemaakt over bijzondere bemiddeling. Bijzondere bemiddeling is bedoeld voor mensen (of gezinnen) die uit een instelling, maatschappelijke opvang of uit een penitentiaire inrichting komen en zelfstandig gaan wonen. Er wordt in overleg toegewerkt naar een huurcontract op de eigen naam (omklapconstructie). Tijdens de overgangperiode (één tot twee jaar) staat het huurcontract op naam van een instelling. In 2023 zijn er 40 personen door middel van bijzondere bemiddeling geplaatst in woningen van woonbedrijf ieder1 (2022:35).

##### Opstapregeling Zutphen

In Zutphen zijn in het Opstapprotocol afspraken vastgelegd over mensen die uit een intramurale zorginstelling of detentie uitstromen. Zij komen, met een gedragsaanwijzing, in aanmerking voor een huurovereenkomst van woonbedrijf ieder1. In 2023 is de Opstapregeling herzien en dankzij nauwe samenwerking tussen gemeente Zutphen, Ons Huis en woonbedrijf ieder1 verbeterd. In 2023 zijn 12 kandidaten vanuit die regeling direct bemiddeld naar zelfstandige woningen van woonbedrijf ieder1.

### **Cliëntenoverleg het Vangnet en het Bijzonder Zorgteam**

Woonbedrijf ieder1 heeft ook in 2023 een signalerende rol vervuld in het cliëntenoverleg van het Vangnet in Zutphen en het Bijzonder Zorgteam in Deventer. In dit multidisciplinaire overleg werken gemeenten, diverse zorgpartijen en woonbedrijf ieder1 samen aan een effectieve en snelle toewijzing naar zorg en hulpverlening bij constatering van probleemsituaties (verslaving, vervuiling en psychiatrische problematiek).

### **Activiteiten in de wijk**

Woonbedrijf ieder1 organiseert of neemt deel aan veel activiteiten in de wijk. Deze activiteiten zijn vooral gericht op het versterken van het onderling contact tussen bewoners om de sociale structuren en de leefbaarheid in de wijken te versterken. Deze activiteiten worden vaak georganiseerd in samenwerking met maatschappelijke partners in de stad, zoals de sociale wijkteams, met welzijnsinstellingen of met bijvoorbeeld de afvalinzameling. In meerdere wijken zijn rondom verduurzamingsprojecten opruimdagen georganiseerd. In het Oranjekwartier, waar we al ons bezit dit en volgend jaar gaan verduurzamen zijn samen met de maatschappelijke partners opruim en weggeefdagen georganiseerd. Tijdens deze dagen zijn meer activiteiten georganiseerd waardoor buurtbewoners elkaar (beter) hebben leren kennen. We hebben op de activiteiten in de wijken veel positieve reacties vanuit huurders en netwerkpartners ontvangen.

### **Buurtbemiddeling**

Soms gaat het samenleven in de wijken niet goed. Buren die met elkaar in conflict zijn kunnen hulp vragen bij het zoeken naar een goede oplossing. In Deventer hebben we een samenwerking met Buurtbemiddeling. In 2023 zijn er 36 meldingen geweest bij Buurtbemiddeling. Hiervan zijn er 32 ook daadwerkelijk afgerond in 2023. Van deze 32 casussen zijn er 19 met positief gevolg afgerond.

### **Schuldhulpverlening Budget Advies Deventer (BAD)**

Gemeente Deventer heeft samen met de woningcorporaties Rentree, De Marken en woonbedrijf ieder1 een convenant schuldhulpverlening. Dit convenant is al actief sinds 2013. Het doel van het convenant is huurders met schuldproblematiek snel hulp te bieden bij problematische schulden. Op deze manier kunnen we het aantal ontruiming op basis van huurachterstanden terugdringen en komt de huurder niet verder in de (financiële) problemen. In 2023 is deze samenwerking succesvol gecontinueerd en is de dienstverlening vanuit het BAD uitgebreid (meer consultants en meer spreekuren) gezien de huidige economische omstandigheden. De corporaties hebben een financiële bijdrage geleverd om de uitbreiding mogelijk te maken.

### **Perspectief**

Woonbedrijf ieder1 werkt in de gemeente Zutphen op veel fronten samen met Perspectief als het gaat om de aanpak van sociale problematiek. Perspectief is er voor alle inwoners die tijdelijk ondersteuning nodig hebben. Als woonbedrijf dragen we hieraan bij door o.a. ruimte beschikbaar te stellen in een aantal buurten, door financieel te ondersteunen bij verschillende initiatieven en door voortdurend te werken aan een goede samenwerking. Op die manier faciliteren we Perspectief in het ondersteunen van buurtgemeenschappen om overlast gevende, financiële en/of sociale problemen op te lossen.

### **Wensfonds**

Het Wensfonds van ieder1 is er om wensen van huurders te vervullen. Het gaat om wensen van huurders in Deventer en Zutphen, die bijdragen aan plezierig wonen. Iedereen kan een wens indienen: huurders van woningen en appartementen, buren uit een straat, een groep jongeren of een groep kinderen die iets bedacht hebben voor hun blok, flat, buurt of wijk. Hierbij valt te denken aan een straatfeest, een opruimactie, meer groen of iets anders dat blijvend bijdraagt aan het woonplezier en/of ervoor kan zorgen dat bewoners elkaar (vaker) kunnen ontmoeten in de straat, buurt of wijk. Jaarlijks is een totaalbedrag van € 45.000 in het Wensfonds beschikbaar. In 2023 konden we vanuit het Wensfonds in totaal 55 wensen vervullen. (ten opzichte van 69 in 2022).

### Kosten leefbaarheid

In de onderstaande tabel staan de kosten voor leefbaarheid opgenomen. De kosten voor leefbaarheid zijn gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. In 2023 is meer personele inzet op leefbaarheid geweest.

Tabel 35: Kosten leefbaarheid (bedragen x € 1.000)

Leefbaarheid	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Klantbegeleiding en Wensfonds	240	189
Huurdersvereniging/huurdersplatform	32	66
Bewonersparticipatie	43	24
Buurtbemiddeling	99	105
Huismeesters/buurtconciërges	3	177
Overige leefbaarheidsuitgaven	404	924
Toegerekende kosten	1.982	1.016
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>2.802</b>	<b>2.501</b>





## DEEL B

# Verslag van de Raad van Commissarissen



# Deel B Verslag van de Raad van Commissarissen

## 1.1 Inleiding

Het verslagjaar 2023 was een jaar vol ontwikkelingen. De Raad van Commissarissen heeft haar aandacht gericht op uiteenlopende zaken. Het meest in het oog springen het vaststellen van het nieuwe Koersplan “In de buurt” waarmee woonbedrijf ieder1 de ingezette ontwikkelingen verder gaat uitbouwen en bestendigen. De Raad van Commissarissen vindt dat woonbedrijf ieder1 een goede koers voor de toekomst heeft uitgezet en spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop deze koers tot stand is gebracht. En daarnaast heeft de zittende Directeur-Bestuurder, Joke Hofman, haar vertrek aangekondigd. Als werkgever is de Raad van Commissarissen, met begeleiding van een extern bureau, in oktober 2023 de werving en selectie voor de nieuwe Directeur-Bestuurder gestart. Annelies Barnard, de nieuwe Directeur-Bestuurder, treedt op 1 juli in dienst. Tot die tijd blijft Joke Hofman Directeur-Bestuurder. De Raad van Commissarissen heeft altijd fijn met Joke Hofman samengewerkt en spreekt haar waardering uit voor de mooie resultaten die in deze jaren bereikt zijn. Joke Hofman heeft zich ruim 11 jaar met veel bevoegenheid, kunde en passie ingezet voor de huurders in Deventer en Zutphen.

Woonbedrijf ieder1 is een organisatie die veel voor elkaar krijgt en een unieke positie heeft in Deventer en Zutphen. De organisatie heeft stevige ambities op grote opgaven zoals betaalbaarheid, leefbaarheid, ouderenhuisvesting en verduurzaming. In 2023 nam woonbedrijf ieder1 haar verantwoordelijkheid voor betaalbaar wonen en heeft binnen het huurbeleid, naast de landelijke maatregelen, extra ruimte genomen voor bevoering van huren. Daarnaast zette woonbedrijf ieder1 zich in voor maatwerkoplossingen voor huurders die in de knel komen door stijgende energielasten en inflatie. Ook de leefbaarheid en ouderenhuisvesting in wijken, met extra inzet van mensen en middelen, stond hoog op de agenda. De Raad van Commissarissen is daarover zeer positief en benadrukt de focus hierop in het nieuwe koersplan. In 2023 heeft de Raad van Commissarissen veel investeringsbesluiten rondom verduurzaming en herstructurering kunnen goedkeuren. De Raad is zeer tevreden met de oplevering van ruim 900 gerenoveerde woningen in 2023. Woonbedrijf ieder1 is goed op weg om haar verduurzamingsdoelstellingen te behalen.

Hoewel er ook landelijk sprake is van een groot personeelsverloop, vroeg de Raad van Commissarissen extra aandacht voor het hoge verloop in de organisatie. Een onafhankelijk adviesbureau heeft voor woonbedrijf ieder1 in 2023 een verdiepend onderzoek gedaan naar de cultuur in de organisatie. De uitdaging die hieruit naar voren komt is om de organisatie verder te ontwikkelen naar een klantgerichte, professionele cultuur, zonder verlies van de kwaliteiten van de huidige familiale cultuur en sociale veiligheid. De RvC herkent deze uitdaging en constateert tegelijkertijd dat hierin al goede stappen zijn ingezet.

De Raad van Commissarissen wil haar waardering uitspreken voor de wijze waarop de medewerkers en het management zich onverminderd hebben ingezet voor de huurders in Deventer en Zutphen. Het MT is weer compleet en de organisatie is verder in stelling gebracht om de ambities uit het nieuwe koersplan vorm en inhoud te geven. De uitdaging is nu om de koers te vertalen in concrete acties met meetbare indicatoren waardoor de maatschappelijke waarde van de koers zichtbaar wordt en ontwikkelingen goed te volgen zijn. Dit vraagt de nodige slagvaardigheid en tegelijkertijd is het zaak de lat voor de organisatie niet te hoog te leggen. Als ambities in de praktijk niet kunnen worden waargemaakt, kan dit een negatief effect op het werkklimaat hebben. Het blijft uitdagend voor woonbedrijf ieder1 hierin de balans te vinden. Temeer omdat we de komende jaren ook scherper aan de wind moeten varen door de ontwikkelingen om ons heen, zoals de oplopende rente, stijgende

bouwkosten en onzekere politieke besluitvorming. De Raad van Commissarissen draagt graag bij om de organisatie in de samenwerking tussen Raad van Bestuur, de medewerkers en stakeholders verder te ontwikkelen.

## 1.2 Intern toezicht en bestuur

De Raad van Commissarissen houdt zich nadrukkelijk aan de Governance Code 2020. Bij de maatschappelijke taak van woonbedrijf ieder1 past een integere bedrijfscultuur. De kern hiervan ligt in haar integriteitscode en klokkenluidersregeling. In 2023 is de interne integriteitscode geactualiseerd en is de regeling melden vermoeden van misstanden en integriteitsschendingen (voorheen klokkenluidersregeling) vastgesteld, conform de eisen van de Wet bescherming klokkenluiders.

### **Toezichthouder, adviseur/klankbord en werkgever**

Woonbedrijf ieder1 wordt geleid door één bestuurder. Deze is verantwoordelijk voor de strategie en realisatie van de doelstellingen van woonbedrijf ieder1 zoals vermeld in het ondernemingsplan. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de besturing, het functioneren van de bestuurder, op het beleid en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Tevens adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur gevraagd en ongevraagd. De Raad beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en werkt met een toezichtvisie. Om de kwaliteit te borgen stelt de Raad in 2024 een geactualiseerde toezichtvisie vast. Ook is in 2023 de jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd. De Raad van Commissarissen geeft de accountant de opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

De bestuurder legt verantwoording af aan de Raad en verschaft deze tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van deze functie. Ook bespreekt de Raad het interne risicobeheersing- en controlesysteem. De Raad zorgt ook zelf voor de benodigde informatie voor het inzicht en de besluitvorming. De wijze van besluitvorming en de rolverdeling tussen bestuur en RvC is vastgelegd in een bestuursreglement.

De werkwijze van de Raad van Commissarissen is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de Raad van Commissarissen werkt met 3 separate commissies: een Auditcommissie, een Commissie Volkshuisvesting en een Commissie Governance en Remuneratie. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor. De verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad blijft hierbij onverminderd van kracht.

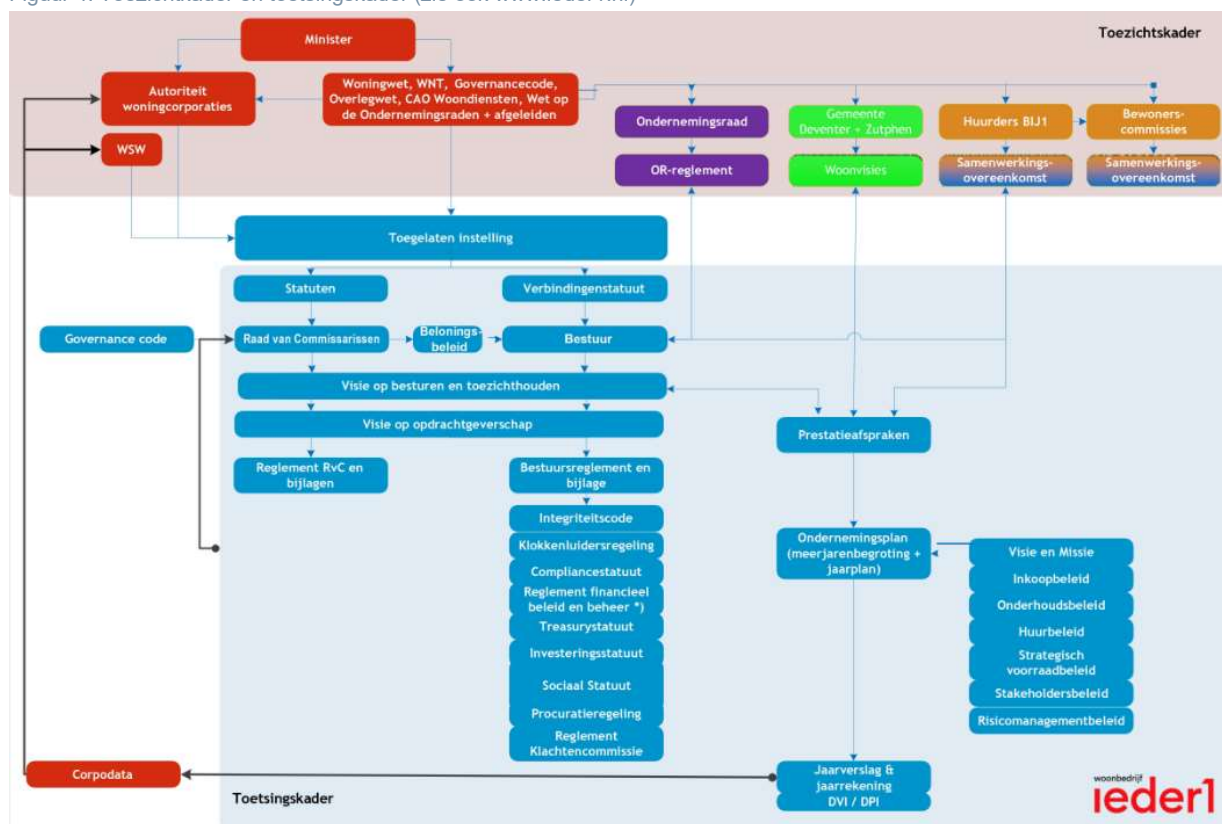
### **Legitimatie**

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De Raad van Commissarissen heeft een toezichtvisie, waarin duidelijk is gemaakt wat wordt verstaan onder goed toezichthouden. In het toezicht- en toetsingskader is uitgewerkt hoe de Raad deze visie in de praktijk brengt. Het toezicht- en toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de organisatie en omvat het geheel van spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Het toetsingskader is voor het Bestuur taakstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie.

Bestuur en Raad van Commissarissen hebben de gezamenlijke visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen in mei 2020 vastgesteld. Hierop volgend heeft het Bestuur in oktober 2020 het inkoopbeleid vastgesteld. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden, namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

Het maatschappelijk presteren wordt eenmaal in de vier jaar onder de loep genomen via een maatschappelijke visitatie. De laatste visitatie vond plaats in 2022. De aanbevelingen uit deze visitatie zijn verwerkt in het nieuwe koersplan 'In de Buurt'.

Figuur 4: Toezichtkader en toetsingskader (zie ook [www.ieder1.nl](http://www.ieder1.nl))



### 1.3 Profiel en samenstelling Raad van Commissarissen

#### Profiel

De Raad van Commissarissen van woonbedrijf ieder1 bestond ook in 2023 uit 6 leden, inclusief de voorzitter. De Raad van Commissarissen meent met haar samenstelling een evenwichtig profiel en een goede mix van kennis, kwaliteiten en eigenschappen te hebben; governance, financiën en control, volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en beheer, juridische zaken en zaken van bestuurlijke en sociaal-maatschappelijke aard.

#### Samenstelling

Commissarissen worden voor een periode van 4 jaar benoemd en kunnen voor een volgende zittingstermijn van 4 jaar worden herbenoemd. In mei 2023 is de samenstelling van de Raad van Commissarissen en commissies gewijzigd. De heer H.P.B. Lodewijks en mevrouw J.M. Ester zijn op 26 mei 2023 teruggetreden als resp. vice-voorzitter/voorzitter commissie Governance & Remuneratie en voorzitter Auditcommissie omdat hun termijnen zijn verlopen. De heer T.A.M. de Grefte is op 1 juni 2023 toegetreden tot de Raad van Commissarissen als vice-voorzitter en voorzitter commissie Governance & Remuneratie. De heer J. de Jong is op dezelfde datum toegetreden tot de Raad van Commissarissen als lid en voorzitter van de Auditcommissie.

Tabel 36: Raad van Commissarissen woonbedrijf ieder1 – samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Functie	Herkiesbaar	Uiterlijk aftredend	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Drs. H.B.I. de Lange	Voorzitter, lid commissie Governance & Remuneratie	2026	01-02-2023	Zelfstandig ondernemer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter Raad van Commissarissen Reggevoon, tevens lid Remuneratiecommissie</li> <li>• Voorzitter Raad van Toezicht Zorgbelang Inclusief, tevens voorzitter Remuneratiecommissie</li> <li>• Lid Commissie Toezicht Arrestantenzorg Oost-Nederland</li> <li>• Voorzitter Raad van Commissarissen Veenvesters, tevens lid Remuneratiecommissie</li> <li>• Adviseur lokaal bestuur</li> <li>• Vrijwilliger Vluchtelingenwerk Nederland</li> <li>• Vrijwilliger Taalhuis Lochem-Zutphen</li> <li>• Lid Programmabeleid Bepalend Orgaan Berkelstroom</li> </ul>
Dr. H.P.B. Lodewijks*	Vicevoorzitter, voorzitter commissie Governance & Remuneratie	-	26-05-2023	Eigenaar Lodewijks Advies	-
Drs. J.M. Ester*	Lid, voorzitter Auditcommissie	-	26-05-2023	Lid Bestuur Nederlandse Vereniging van Toezichthouders in Zorg en Welzijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid Raad van Toezicht Vivium Zorggroep</li> <li>• Lid Raad van Commissarissen Viverion</li> <li>• Lid Raad van Toezicht Therapeutisch Centrum GGZ</li> <li>• Lid Raad van Commissarissen UWON</li> <li>• Lid Verantwoordingsorgaan Pensioenfonds Capgemini</li> <li>• Lid Raad van Commissarissen SSHN</li> </ul>

A. Gülhan MSc	Lid, voorzitter commissie Volkshuisvesting	-	30-04-2026	Directeur/Bestuurder Veilig Thuis Noordoost Gelderland	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Toezicht Rijnbrink</li> </ul>
Drs. ing. A.J. Krikke	Lid, lid Auditcommissie	2025	08-03-2029	Zelfstandig ondernemer 4THECITY	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Commissarissen Volkshuisvesting, Arnhem</li> <li>Lid Raad van Commissarissen Wooninvest Voorburg</li> <li>Bestuurslid Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties</li> <li>Lid Raad van Toezicht De Nieuwe Oost Arnhem</li> </ul>
Drs. K.A.E. van den Hul	Lid, lid commissie Volkshuisvesting	2026	01-02-2030	Directeur DutchCulture	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Toezicht Moviera</li> <li>Lid Stichtingsbestuur Stem op een Vrouw</li> </ul>
Drs. J. de Jong RA**	Lid, voorzitter Auditcommissie	2027	01-06-2031	Financieel directeur Morssinkhof Groep B.V.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Commissarissen Woonservice IJsselland, tevens voorzitter Auditcommissie</li> <li>Lid Raad van Toezicht 2Switch, tevens voorzitter Auditcommissie</li> <li>Lid Stichting Schoolfonds Stedelijk Gymnasium Arnhem, Arnhem</li> </ul>
Drs. T.A.M. de Grefte**	Vice-voorzitter. voorzitter commissie Governance & Remuneratie	2027	01-06-2031	Zelfstandige HCW Consultancy	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestuurder a.i. Stichting Limor</li> <li>Lid Raad van Toezicht Stichting Viviq</li> <li>Initiatiefnemer 'LeidennaKanker'</li> </ul>

\*zijn per 26 mei 2023 afgetreden

\*\*zijn per 1 juni 2023 benoemd tot vicevoorzitter c.q. lid Raad van Commissarissen

#### 1.4 Deskundigheidsbevordering

Permanente Educatie (PE) is als verplichting voor het bestuur en de Raad opgenomen in de Governance Code Woningcorporaties. In 2023 hebben de leden van de Raad van Commissarissen het volgende aantal PE-punten behaald met het bijwonen van onder meer trainingen, symposia en cursussen:

Tabel 37: Behaalde PE-punten toezichthouders

Naam	PE punten in 2023	PE punten in 2022
Drs. H.B.I. de Lange	11	11
Dr. H.P.B. Lodewijks	-	7
Drs. J.M. Ester	21	49
A. Gülhan MSc	10	5
Ing. A.J. Krikke	11	14
Drs. K.A.E. van den Hul	4	67
Drs. T.A.M. de Grefte	4	-
Drs. J. de Jong	7	13

### Themabijeenkomsten

#### Themadag

Op 9 juni 2023 vond een themadag plaats, die bestond uit 2 delen: het nieuwe ondernemingsplan en een bezoek aan een drietal projecten. Ten behoeve van het nieuwe ondernemingsplan zijn de belangrijkste maatschappelijke bijdragen van woonbedrijf ieder1 verkend aan de hand van de Sustainable Development Goals (SDG's). Daarnaast is met elkaar besproken wat het nieuwe ondernemingsplan betekent voor de wijze waarop de Raad van Commissarissen haar rollen als toezichthouder, klankbord/raadgever en als werkgever goed kan uitvoeren. In het tweede deel is een bezoek gebracht aan een renovatieproject en twee sloop-/ nieuwbouwprojecten in Zutphen.

#### Studiedag

Op 6 oktober 2023 vond de incompany masterclass "Wijkgericht werken" (4 PE punten) plaats onder begeleiding van extern deskundigen, André Ouwehand en Jeroen Frissen om het speerpunt wijkgericht werken uit het nieuwe ondernemingsplan verder te verdiepen. De RvC heeft tijdens de studiedag gediscussieerd over de contouren van het ondernemingsplan en de keuzes die gemaakt moeten worden. Belangrijke input hierbij was de dialoog over verantwoordelijkheid van woonbedrijf ieder1 in relatie tot accenten die in het ondernemingsplan gelegd worden bij leefbaarheid en welzijn. Daarnaast kwamen de belangrijkste ontwikkelingen van wijkgericht beleid aan de orde en de lessen die hieruit geleerd kunnen worden voor de aanpak in de wijken. Aan de hand van de zogenaamde Veerkrachtkarten van Deventer en Zutphen, is besproken hoe we deze kunnen gebruiken in de aanpak van wijken.

## 1.5 Functioneren

### Onafhankelijk

Alle zittende leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van woonbedrijf ieder1. Er bestonden ook in 2023 geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen was in 2023 of in het verleden in dienst van woonbedrijf ieder1 of haar rechtsvoorgangers. Evenmin was er in 2023 sprake van het uitoefenen van taken door een commissaris die van invloed zijn op zakelijke relaties tussen woonbedrijf ieder1 en toeleveranciers/afnemers. Geen van de commissarissen verleende andere diensten die voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen, of onderhield banden met woonbedrijf ieder1, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat om. Een aantal commissarissen was tevens commissaris bij een andere woningcorporatie. Het betreft echter woningcorporaties in een andere woningmarktregio die qua profiel en doelstellingen verschillen van woonbedrijf ieder1.

### Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks het functioneren van de raad en de individuele leden. Om het jaar vindt deze zelfevaluatie met of zonder begeleiding plaats. De zelfevaluatie vond plaats op 12 december 2023 onder begeleiding van Phyleon.

Daarin zijn de volgende onderwerpen besproken:

- De primaire taak van de RvC in het licht van de uitdagende context.
- De kwaliteiten van de RvC én de aandachtspunten om de kwaliteit te behouden/verbeteren.
- De relatie tussen RvC en bestuur.

### **Integriteit**

Er is in 2023 geen sprake geweest van schending van de integriteitscode die door de Raad van Commissarissen als leidraad wordt gehanteerd. De criteria van de Governance Code Woningcorporaties zijn ook op dit punt richtinggevend. In 2023 hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijk tegenstrijdige belangen. In 2023 zijn door leden nieuwe hoofd- en nevenfuncties gemeld en beoordeeld en heeft de RvC het vastgoedbezit van commissarissen en de bestuurder beoordeeld. In deze beoordelingen zijn geen tegenstrijdige belangen vastgesteld.

## **1.6 Vergaderingen Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen vergaderde in 2023 5 keer in aanwezigheid van het Bestuur. In het vooroverleg van deze vergaderingen komt de Raad zonder bestuurder bij elkaar om de vergadering voor te bespreken. Van alle vergaderingen van de RvC met de bestuurder is een verslag opgesteld. Genomen besluiten worden in een besluitenlijst vastgelegd. In 2023 zijn in de Raad van Commissarissen de volgende onderwerpen besproken:

- Intern controleplan 2023;
- Huurbeleid 2023-2025;
- Medewerkers Tevredenheid Onderzoek (MTO);
- Cultuuronderzoek;
- Werving en benoeming van RvC-leden;
- Duurzaamheidsbeleid;
- Warmtenetbeleidsplan;
- Kwartaalrapportages;
- Jaarverslag 2022 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels en Stichting Woonwagengebeheer Deventer;
- Jaarplan en Begroting 2024 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels en Stichting Woonwagengebeheer Deventer;
- Treasuryjaarplan 2024;
- Treasury- en Beleggingsstatuut;
- Concept Managementletter 2023;
- Integriteitscode en Regeling Melden vermoeden van misstanden en integriteitsschendingen;
- Vastgoedinvesteringen > € 3,0 miljoen zijnde herontwikkelingen en renovaties;
- Voortgang vastgoedprojecten;
- Voortgang herstructureringsprojecten;
- Koersplan 'In de buurt';
- Strategische keuzes 2024;
- Aan- en verkoop complexen;
- Financieringsstrategie;
- Toekomstscenario Stichting Woonwagengebeheer Deventer;
- Werving en selectie nieuwe Directeur-bestuurder;
- Rendementssystematiek;
- Voorkomen belangenverstremeling;
- Aedes-benchmark 2023;
- Actualiteiten;
- Prestatieafspraken gemeente Deventer



### **Relatie met de Directeur-Bestuurder**

De voorzitter van de RvC heeft in 2023 regelmatig tussentijds contact en agendaoverleg met de Directeur-Bestuurder gevoerd. In deze gesprekken fungeerde de voorzitter, naast de agendasetting, als klankbord voor de Directeur-Bestuurder. Ook andere leden van de Raad hebben buiten de vergaderingen om over specifieke onderwerpen gesproken met de bestuurder. De relatie met de Directeur-Bestuurder is open en professioneel. De Directeur-Bestuurder kan haar functie onafhankelijk vervullen.

### **Beoordeling accountant**

De Raad van Commissarissen gaf de accountant KPMG de opdracht voor de controle van het Jaarverslag incl. Jaarrekening 2022. De concept Jaarrekening, het concept Jaarverslag en het concept accountantsverslag zijn in de vergadering van de Auditcommissie van 17 april 2023 besproken in aanwezigheid van KPMG. De Jaarrekening 2022 van woonbedrijf ieder1 is op 10 mei 2023 vastgesteld. Ook in aanwezigheid van KPMG die daarin een toelichting gaf op het accountantsverslag.

## **1.7 Commissies**

### **Commissie Governance en Remuneratie**

De commissie bestaat uit de heer De Grefte (sinds 1 juni 2023 voorzitter) en de heer De Lange. De commissie bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor op onderwerpen die betrekking hebben op governance, organisatieontwikkeling, stakeholdersbeleid en remuneratie van het Bestuur. De commissie is aanspreekpunt van de Raad van Commissarissen voor de Autoriteit Woningcorporaties en voor de OR.

In het verslag is de commissie 5 keer bijeengekomen ter voorbereiding van de reguliere overleggen met de Raad van Commissarissen, een keer voor de selectie van een bureau voor ondersteuning in de werving & selectie van een nieuwe bestuurder en een keer voor de beoordeling van de resultaten van het Bestuur van woonbedrijf ieder1.

De Commissie heeft zich gericht op:

- Waarderingsverslag 2022 mevrouw Hofman;
- (Voortgang) resultaatafspraken Bestuur 2023 en 2024;
- Zelfevaluatie;
- Medewerkers Tevredenheid Onderzoek 2022 (MTO);
- Integriteitscode en Regeling Melden vermoeden van misstanden en integriteitsschendingen;
- Update herinrichting afdeling Bedrijfsvoering;
- Werving en selectie twee nieuwe commissarissen;
- Kwartaalrapportages;
- Jaarverslag 2022;
- Jaarplan en begroting 2024;
- Werving en selectie nieuwe Directeur-bestuurder;
- RvC vergoedingen 2024 en bezoldiging bestuur 2024;
- Koersplan 'In de buurt';
- Cultuuronderzoek;
- Regiosamenwerking Stedendriehoek.

### **Auditcommissie**

De Auditcommissie bestaat uit de heer De Jong (sinds 1 juni 2023 voorzitter) en de heer Krikke. De Auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor op onderwerpen die betrekking hebben op financiële vraagstukken, investeringsvraagstukken, treasury, risicomanagement en duurzaamheid. De commissie is opdrachtgever voor de accountant en aanspreekpunt van de Raad van Commissarissen voor het WSW.



De Auditcommissie is in het verslagjaar 8 keer bijeengekomen. 5 keer regulier waarvan eenmaal in aanwezigheid van de externe accountant, een keer extra in het kader van de concept Managementletter 2023, eveneens in aanwezigheid van de externe accountant, een keer extra digitaal over vastgoedprojecten en flexwoningen en een keer extra samen met de Auditcommissie van Rentree over de toekomstscenario's van de Stichting Woonwagengebeheer Deventer.

De commissie heeft zich gericht op:

- Intern controleplan 2023;
- Jaarrekening 2022 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels en Stichting Woonwagengebeheer Deventer;
- Concept Accountantsverslag 2022 KPMG;
- Jaarplan en begroting 2024 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels en Stichting Woonwagengebeheer Deventer;
- Voorkeursvariant 2024;
- Treasuryjaarplan 2024;
- Treasury- en Beleggingsstatuut;
- Financieringsstrategie;
- DrieCompartimentenmodel;
- Rendementssystematiek;
- Risicomanagement;
- Strategische keuzes 2024 en verder;
- Kwartaalrapportages;
- Concept Managementletter 2023 KPMG;
- Cybersecurity;
- Vastgoedinvesteringen > € 3,0 miljoen zijnde herontwikkelingen en renovaties;
- Second opinion I&A projecten.
- Voortgang vastgoedprojecten;
- Voortgang herstructureringsopgave;
- Aankoop woningen Raamstraat en Polstraat;
- Aan- en verkoop complexen;
- Warmtenet Helbergen;
- Flexwoningen;
- Sloopbesluit Het Vlier;
- Duurzaamheidsbeleid;
- Warmtenetbeleidsplan;
- Toekomstscenario's Stichting Woonwagengebeheer Deventer;
- Koersplan 'In de buurt';
- Controleplan 2023 KPMG.

### **Commissie Volkshuisvesting**

De commissie Volkshuisvesting bestaat uit mevrouw Gülhan (voorzitter) en mevrouw Van den Hul. De commissie Volkshuisvesting bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor op onderwerpen die betrekking hebben op huurbeleid, leefbaarheid, Woonkeus Stedendriehoek (waaronder woningtoewijzing en regionale afspraken), dienstverlening van woonbedrijf ieder1. De commissie is aanspreekpunt van de Raad van Commissarissen voor HuurdersBIJ1.

In het verslagjaar is de commissie 5 keer bijeengekomen. Onderwerpen van de bijeenkomsten waren:

- Huurbeleid 2023-2025;
- Uitgangspunten huurwijziging 2023;
- Jaarverslag Woonkeus 2022;
- Jaarverslag woonbedrijf ieder1 2022;
- Kwartaalrapportages;
- Rapportage klachten 2022;

- Regiodeals;
- Verkoopstrategie;
- Strategische keuzes 2024;
- Prestatieafspraken gemeenten Zutphen 2023-2024 en Deventer 2024;
- Knelpunten huisvesting statushouders;
- Toekomstscenario's Stichting Woonwagengebeheer Deventer;
- Wonen welzijn en zorg;
- Koersplan 'In de buurt';
- Pilot langer zelfstandig wonen 11-hoog flats;
- Tijdelijke verhuur Het Vlier;
- Jaarverslag 2023 woonbedrijf ieder1;
- Voortgangsrapportages herstructurering.

## 1.8 Stakeholders

### **Overleg met HuurdersBIJ1**

Op 30 oktober 2023 vond het jaarlijkse gesprek plaats tussen HuurdersBIJ1 en de commissie Volkshuisvesting.

### **Overleg met de Ondernemingsraad**

Op 10 mei en 4 december 2023 hebben overleggen plaatsgevonden tussen de Ondernemingsraad en de commissie Governance en Remuneratie in de vorm van een open gesprek.

### **Overleg met het MT**

Rond de invoering van het eenhoofdig bestuur heeft de Raad van Commissarissen besloten dat de voorzitter en vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen ook jaarlijks overleg voeren met het MT. Op 6 maart en 27 september 2023 hebben overleggen plaatsgevonden in de vorm van een open gesprek. Vanaf 2024 zal ook twee keer per jaar een apart overleg plaatsvinden met de Concern Controller en de Bestuurssecretaris.

## 1.9 Bezoldiging Raad van Commissarissen

Voor de beloning van de voorzitter en leden van de Raad van Commissarissen wordt de beloningscode van de VTW aangehouden. In 2023 zijn de vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen verhoogd met 2,4%, gelijk aan de loonsverhogingen zoals afgesproken in de CAO Woondiensten, en niet met het geadviseerde maximum volgens de VTW-beroepsregel. De voorzitter van de Raad van Commissarissen ontving een vergoeding van € 2.079 per maand en een lid van de Raad van Commissarissen ontving € 1.386 per maand.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningbouwcorporaties (VTW).



## DEEL C

### Jaarrekening

# Deel C Jaarrekening

## 1. Jaarrekening

### 1.1 Balans per 31 december 2023

(vóór resultaatbestemming)

Tabel 38: Balans (bedragen x € 1.000)

Balans		2023	2022
<b>ACTIVA</b>		Ref.	
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>	1.12.1	450	253
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.12.2	1.819.961	1.854.495
niet DAEB vastgoed in exploitatie		104.784	96.947
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		7.345	6.962
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0	3.033
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.932.090</b>	<b>1.961.438</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		6.177	6.973
		6.177	6.973
<b>Financiële vaste activa</b>			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1.12.3	40.522	41.589
Latente belastingvorderingen		9.932	10.561
Overige effecten		225	225
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		<b>50.679</b>	<b>52.375</b>
<i>Som van vaste activa</i>		<b>1.989.395</b>	<b>2.021.039</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.12.4	1.237	1.090
Overige voorraden		74	269
<b>Totaal voorraden</b>		<b>1.310</b>	<b>1.359</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	1.12.5	898	762
Overheid		21	83
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		0	150
Latente belastingvorderingen		3.042	1.136
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.271	742
Overige vorderingen		200	257
Overlopende activa		404	158
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>7.835</b>	<b>3.287</b>
<b>Liquide middelen</b>	1.12.6	<b>3.410</b>	<b>3.768</b>
<i>Som van vlottende activa</i>		<b>12.556</b>	<b>8.415</b>
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>		<b>2.001.952</b>	<b>2.029.453</b>

Vervolg tabel 38: Balans (bedragen x € 1.000)

Balans		2023	2022
	PASSIVA	Ref.	
	<b>EIGEN VERMOGEN</b>	1.12.7	
	Herwaarderingsreserve	865.011	946.118
	Wettelijke en statutaire reserves	10.545	15.277
	Overige reserves	632.779	594.013
	Resultaat boekjaar	-92.510	-47.072
	<b>Totaal van eigen vermogen</b>		1.508.336
		1.415.826	
	<b>VOORZIENINGEN</b>	1.12.8	
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	76.923	39.254
	Voorziening latente belastingverplichtingen	6.094	6.048
	Overige voorzieningen	275	271
	<b>Totaal van voorzieningen</b>		45.573
		83.292	
	<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	1.12.9	
	Schulden aan overheid	1.650	5.668
	Schulden aan kredietinstellingen	447.286	426.094
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.548	6.298
	Overige schulden	154	150
	<b>Totaal van langlopende schulden</b>		438.210
		455.638	
	<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	1.12.10	
	Schulden aan kredietinstellingen	25.567	12.054
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.114	9.945
	Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.265	4.820
	Overige schulden	0	391
	Overlopende passiva	12.251	10.125
	<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		37.334
		47.196	
	<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>		<b>2.029.453</b>
		<b>2.001.952</b>	

## 1.2 Winst- en verliesrekening over 2023

Tabel 39: Winst- en verliesrekening (bedragen x € 1.000)

Winst- en verliesrekening enkelvoudig (functioneel model)	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten		99.908	99.243
Opbrengsten servicecontracten		2.937	2.661
Lasten servicecontracten		-3.858	-2.774
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-8.277	-7.699
Lasten onderhoudsactiviteiten		-47.078	-38.407
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.732	-13.463
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	1.13.1	<b>36.899</b>	<b>39.561</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		24.866	2.997
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-28.653	-2.076
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-3.786</b>	<b>921</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-92.516	-58.322
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-14.854	-12.295
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		185	120
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	1.13.3	<b>-107.184</b>	<b>-70.496</b>
Opbrengsten overige activiteiten		118	109
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>118</b>	<b>109</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-3.529</b>	<b>-2.565</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>		<b>-2.802</b>	<b>-2.501</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		208	175
Rentelasten en soortgelijke kosten		-12.934	-11.573
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	1.13.4	<b>-12.726</b>	<b>-11.398</b>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-93.010</b>	<b>-46.369</b>
Belastingen	1.13.5	<b>1.568</b>	<b>-2.596</b>
Resultaat deelnemingen	1.13.6	<b>-1.067</b>	<b>1.892</b>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>-92.510</b>	<b>-47.072</b>

## 1.3 Kasstroomoverzicht over 2023 (directe methode)

Tabel 40: Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)

Kasstroomoverzicht 2023 directe methode (x € 1.000)		2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>			
Ontvangsten:	Ref.		
Huurontvangsten		99.957	99.057
Vergoedingen		3.036	2.687
Overige bedrijfsontvangsten		156	76
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)		3	3
Saldo ingaande kasstromen		103.151	101.823
Uitgaven:			
Erfpacht		32	29
Betalingen aan werknemers		14.080	12.986
Onderhoudsuitgaven	1.14.1	38.399	29.260
Overige bedrijfsuitgaven		18.446	16.299
Betaalde interest		12.328	11.738
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		784	272
Verhuurderheffing		-	7.256
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		744	814
Vennootschapsbelasting		1.983	1.297
Saldo uitgaande kasstromen		86.796	79.952
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		16.356	21.872
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		24.919	3.037
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		24.919	3.037
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		2.780	3.413
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		61.589	42.689
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		6.766	2.341
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		976	-
Aankoop grond		-	190
Investerings overig		511	1.946
Externe kosten bij verkoop		57	31
Verwerving van materiële vaste activa		72.679	50.609
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-47.760	-47.572
FVA			
Ontvangsten verbindingen		194	39
Ontvangsten overig		-	876
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		194	915
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-47.565	-46.657
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen		65.000	48.000
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		34.648	20.196
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		30.352	27.804
Toename/Afname van geldmiddelen		-858	3.020
Wijziging kortgeld	1.14.2	500	-3.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode		3.768	3.748
Geldmiddelen aan het einde van de periode		3.410	3.768
Toename (afname) van geldmiddelen		-358	20

## 1.4 Algemene toelichting

### **Algemeen**

Woonbedrijf ieder1, gevestigd aan de Overstichtlaan 2 te Deventer, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet en is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38013096. Zij is werkzaam binnen de context van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen, met als werkgebied de gemeenten Deventer, Zutphen, Apeldoorn, Brummen, Voorst en Lochem.

### **Regelgeving**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2022, Titel 9 Boek 2 BW waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

In artikel 35 lid 2 van de Woningwet is bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening doorlopend genummerd.

### **Verslaggevingsperiode**

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat liep van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.



# 1.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

## 1.5.1 Algemeen

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de historische kosten, tenzij anders vermeld.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar woonbedrijf ieder<sup>1</sup> zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

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

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

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

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

### **Presentatie- en functionele valuta**

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van woonbedrijf ieder<sup>1</sup>. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

## 1.5.2 Schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en

veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen van deze schattingen afwijken. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

#### **Vastgoed in exploitatie**

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de basisvariant (peildatum: 31-12-2023), waarbij een doorexploiteer- en een uitpondscenario worden onderscheiden. De marktwaarde voor woongelegenheden is de hoogste van beide waarderungen op complexniveau en deze waarde is verwerkt in deze jaarrekening.

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

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door woonbedrijf ieder1 en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

#### **Beleidswaarde**

DAEB - en niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

#### **Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie)**

Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

### **1.5.3 Grondslagen voor consolidatie**

Stichting woonbedrijf ieder1 heeft een belang in de volgende deelneming:

- Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV te Deventer. Er is sprake van een 100% belang. Het geplaatste kapitaal is € 19,995 miljoen;

In deze enkelvoudige jaarrekening zijn alleen de financiële gegevens van Stichting woonbedrijf ieder1 opgenomen en niet geconsolideerd met de gegevens van haar groepsmaatschappijen. Op grond van art. 2:407 lid 1 BW mogen groepsmaatschappijen buiten de geconsolideerde jaarrekening worden gehouden. Dit betreft de volgende facultatieve beperkingen van de

consolidatiekring: “In de consolidatie te betrekken maatschappijen wier gezamenlijke betekenis is te verwaarlozen op het geheel” (art. 2:407 lid 1 sub a BW).

De betekenis van de te consolideren groepsmaatschappij Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV is te verwaarlozen op het geheel van de jaarrekening van Stichting woonbedrijf ieder1.

### **Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

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

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

### **Verstrekte leningen en overige vorderingen**

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

### **Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

### **1.5.4 Immateriële vaste activa**

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De uitgaven na eerste verwerking van een gekocht actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de

verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst- en verliesrekening.

### 1.5.5 Vastgoedbeleggingen

#### **Vastgoed in exploitatie**

##### **Classificatie**

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, woonwagens, standplaatsen en extramurale zorgeenheden);
- BOG;
- MOG;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages (PP));
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. DAEB vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreffen woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

##### **Waardering bij eerste verwerking**

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

##### **Waardering na eerste verwerking**

Na de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde 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 2023'). De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

##### **Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat**

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt woonbedrijf ieder1 voor de waardering van woongelegenheden en parkeerplaatsen gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in

verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve. Deze actuele waarde vormt tevens de basis voor de totstandkoming van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Jaarlijks wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%. Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 is gebleken dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. In de COROP regio's Zuidwest Overijssel resp. Achterhoek was de waardering o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 4 april 2024 inzake Rapportage effecten handboek marktwaardering 2023 versus 2022 circa 10,5% resp. 2,1% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2023 en bedraagt, gewogen naar de portefeuille van woonbedrijf ieder1 circa € 127 miljoen (7,08%). De vergelijkende cijfers 2022 zijn hierop niet aangepast.

Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Woonbedrijf ieder1 hanteert de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

### **Waarderingscomplex**

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). 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 de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### **Uitgaven na eerste verwerking**

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

### **Waardeveranderingen**

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

### **Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van woonbedrijf ieder1, gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Indien woonbedrijf ieder1 besluit bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend wordt verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

### **Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden**

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van woonbedrijf ieder1 gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien woonbedrijf ieder1 besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

### **Herwaardering**

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen die zijn ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief na-investeringen overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de toegelaten instelling.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houdend met een uitpondscenario en geen rekening houdend met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op € 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde (indien full-versie). Ten aanzien van de in de full-versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van woonbedrijf ieder1 bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding- en mutatie-) onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst- en verliesrekening;
- Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst- en verliesrekening verminderd met de verhuurderheffing (met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft).

De beleidswaarde van BOG, MOG en ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

#### Toelichting beleidswaarde basisversie

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,64%-punt (COROP regio Overijssel Zuid-west), 1,57%-punt (COROP regio Achterhoek). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde stijging van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 80 miljoen.

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde +	Effect op beleidswaarde -/
Disconteringsvoet	+ of -/ 0,5% punt	€ -80.075.316,38	€ 94.252.498,65
Streefhuur per maand	+ of -/ € 25	€ 42.851.297,48	€ -45.754.151,45
Lasten onderhoud of beheer	+ of -/ € 100	€ -33.312.079,85	€ 33.312.079,85

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sector breed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,04% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,74% voor de niet-DAEB portefeuille.

Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

## **Vastgoed verkocht onder voorwaarden**

### **Classificatie**

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Stichting woonbedrijf ieder1 gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

### **Waardering**

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde marktwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

### **Waardeveranderingen**

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

### **Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden**

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.



### **Herclassificatie van onroerende zaken**

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

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

#### **Classificatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

#### **Waardering bij eerste verwerking**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

#### **Waardering na eerste verwerking**

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

#### **Waardeveranderingen**

De afwaardering van de bestede kosten alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### **Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. Stichting woonbedrijf Ieder1 definieert dit als het moment dat de zittende huurders elders zijn gehuisvest en de exploitatie duurzaam beëindigd is. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

### **Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie**

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie-activiteiten. Stichting woonbedrijf Ieder1 definieert dit als het moment dat het actief beschikbaar is voor de verhuur.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

## 1.5.6 Materiële vaste activa

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

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling, en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer is vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen : 50 jaar;
- Kantoorinventaris : 10 jaar;
- Machines en installaties : 10 jaar;
- ICT (hardware) : 3 jaar;
- Vervoermiddelen : 5 jaar.

De toegelaten instelling bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

### 1.5.7 Financiële vaste activa

#### **Deelnemingen met invloed van betekenis**

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de toegelaten instelling invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de toegelaten instelling echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van de deelneming.

#### **Overige financiële vaste activa**

Kapitaalbelangen die niet worden aangemerkt als deelneming worden onder de effecten gerubriceerd. Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen

gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

#### **Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa**

Voor materiële en immateriële vaste activa en deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. Voor de realiseerbare waarde wordt de hoogste waarde van de bedrijfswaarde of de opbrengstwaarde toegepast. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroom genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroom genererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of een kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

### 1.5.8 Voorraden

#### **Vastgoed bestemd voor de verkoop**

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

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

#### **Overige voorraden**

##### **Voorraad materialen**

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

##### **Voorraad grond- en ontwikkelposities**

De voorraad grond- en ontwikkelposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden

genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop of onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

#### **Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen**

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

### **1.5.9 Vorderingen**

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

#### **1.5.10 Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden en zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien deze middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

#### **1.5.11 Eigen vermogen**

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen over resultaatbestemming.

#### **Herwaarderingsreserve**

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de vastgoedbeleggingen 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 verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

De wettelijke reserve heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die BV's zijn, in verband met door de besturen van de BV's uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

#### 1.5.12 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer:

- sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de onderneming noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de onderneming nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen, waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Tenzij anders vermeld worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

#### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringsprojecten.

Voorvoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Van een feitelijke verplichting is sprake na formalisering (dat wil zeggen een geldig bestuursbesluit) van het investeringsvoorstel na afronding van de Definitiefase (na afronding ontwerpfase en start voorbereidingsfase).

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsprojecten worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### **Jubileumvoorziening**

De voorziening jubileumuitkering wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen op basis van het dienstverband. De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, de gedane toezeggingen en de blijfkans. Bij het contant maken is 2,85% (2022: 2,79%) als disconteringsvoet gehanteerd.

#### **1.5.13 Langlopende schulden**

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

#### **1.5.14 Kortlopende schulden**

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

## **1.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### **1.6.1 Algemeen**

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat woonbedrijf ieder1 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 woonbedrijf ieder1. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten (zoals lonen en salarissen) worden bij de betreffende functie verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.



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 die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn.

### **Bijzondere posten**

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van woonbedrijf ieder1 en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en niet gesaldeerd toegelicht.

## 1.6.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### **Huuropbrengsten**

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten die integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet op balansdatum zijn uitgevoerd, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

In het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheid gemaakt in kosten van derden en eigen dienst, alsmede 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 onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit nodig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.



De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

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

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

### 1.6.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

#### **Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijkste risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

#### **Toegerekende organisatiekosten**

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

#### **Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

### 1.6.4 Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Wanneer de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake is van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten).

Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

### **Nederlandse pensioenregelingen**

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor de pensioenregelingen betaalt woonbedrijf ieder1 verplichte basispremies aan pensioenfondsen. Behalve de betaling van premies heeft woonbedrijf ieder1 geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

Woonbedrijf ieder1 heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

## **1.6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

### 1.6.6 Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdelstaat.

### 1.6.7 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdelstaat toegerekend aan deze categorie.

### 1.6.8 Financiële baten en lasten

#### **Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst- en verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

### 1.6.9 Belastingen

De toegelaten instelling vormt samen met Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de toegelaten instelling geldende fiscale faciliteiten.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen, uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar, en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde, waarbij de discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover woonbedrijf ieder1 bevoegd is tot saldering.

### 1.6.10 Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de toegelaten instelling in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

## 1.7 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

## 1.8 Uitgangspunten en grondslagen voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de toegelaten instelling tussen de DAEB tak en niet-DAEB tak geëlimineerd naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB - of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB - als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB - of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak

waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB - of niet-DAEB tak op basis van de verdeling van het aantal verhuureenheden.

## 1.9 Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument 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 van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

## 1.10 Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie noot 1.12.11 voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

## 1.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening, worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

## 1.12 Toelichting op de balans

### 1.12.1 Immateriële vaste activa

Tabel 41: Immateriële vaste activa (bedragen x € 1.000)

Immateriële vaste activa	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2023	
Aanschafprijs	5.245
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.992
Boekwaarde	253
MUTATIES IN HET BOEKJAAR	
Investerings	238
Afschrijvingen	-42
Saldo	197
STAND PER 31 DECEMBER 2023	
Aanschafprijs	5.483
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.034
<b>Boekwaarde</b>	<b>450</b>

Onder de immateriële vaste activa is voor een bedrag van € 450 duizend aan diverse software (2022: € 253 duizend) opgenomen.

### 1.12.2 Vastgoedbeleggingen

#### Schattingwijziging

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening zijn schattingswijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd. Deze schattingswijzigingen worden in de volgende tabel nader gespecificeerd.

Tabel 42: Verloopstaat Marktwaarde 2022-2023 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaarde 2022</b>	1.854.495	96.946	1.951.441
Vorraadmutaties	-24.290	3.148	-21.142
Mutatie vastgoedgegevens	190.559	11.084	201.642
Methodische wijzigingen handboek en software	-50.560	-2.938	-53.498
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-98.392	-1.021	-99.414
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-51.851	-2.436	-54.286
<b>Marktwaarde 2023</b>	<b>1.819.961</b>	<b>104.784</b>	<b>1.924.745</b>

De schattingen en methodische wijzigingen komen voort uit het verplicht toepassen van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Dit handboek wordt jaarlijks door BZK gewijzigd en daarmee ook de hierin opgenomen schattingen en methoden.

De belangrijkste mutaties zijn op hoofdlijnen hieronder nader toegelicht.

#### Vorraadmutaties

Deze daling kan als volgt worden verklaard:

- Er zijn 185 vhe's verkocht en 42 vhe's gesloopt in 2023 (€ -34 miljoen);
- Er zijn 21 vhe's aangekocht en 29 nieuwe vhe's toegevoegd aan het bezit (€ 12,9 miljoen).

### **Mutatie vastgoedgegevens**

Deze stijging kan als volgt worden verklaard:

- De gemiddelde contractuur van het bezit is gedaald o.a. i.v.m. de Nationale Prestatieafspraken (€ -9,3 miljoen);
- De gemiddelde maximale huur is gestegen (€ 35,5 miljoen);
- De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen met 11,4%. Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten (€ 179,6 miljoen).

### **Methodische wijzigingen handboek en software**

Deze daling kan als volgt worden verklaard:

- Aanpassing indexatie BOG (€ -7,5 miljoen);
- In het handboek 2023 zijn de overdrachtskosten verhoogd van 9% naar 11,4% (€ -45,9 miljoen).

### **Parameteraanpassingen als gevolg van validatie van het Handboek**

- In de validatie van handboek zijn de markthuren gedaald (€ -30,8 miljoen);
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,38% naar 6,78% (€ - 68,6 miljoen).

### **Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen**

- De aanpassing van de macro-economische parameters heeft een negatief effect (€ 12,2 miljoen);
- De reguliere huurstijging heeft een positief effect (€ 28,4 miljoen);
- De historische leegwaardestijging laat een daling zien terwijl de toekomstige leegwaarde licht stijgt. Het totale effect is negatief (€ -38,6 miljoen);
- De gemiddelde disconteringsvoet is als gevolg van marktontwikkelingen gestegen wat resulteert in een negatief effect (€ -31,3 miljoen). De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten, als gevolg van de marktontwikkelingen, is gestegen van 6,87% naar 7,04%.

### *Samenvattende analyse ontwikkeling marktwaarde 2023 ten opzichte van 2022*

We zien een stijgend effect van de marktwaarde als gevolg van wijzigingen van de WOZ-waarden. Aan de andere kant zien we een forse daling van de marktwaarde als gevolg van de verhoging van de overdrachtskosten, aanpassing van de disconteringsvoet en per saldo een lagere leegwaardestijging. In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 15.486 (2022: 15.689) verhuureenheden opgenomen.

Van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is ca. 23% (2022: 22%) gefinancierd met langlopende leningen. Deze langlopende leningen zijn voor het grootste gedeelte geborgd door het WSW (25% van de marktwaarde DAEB en niet-DAEB vastgoed). Door het WSW wordt een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard en is ten gunste van het WSW een positieve hypotheekverklaring verstrekt. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.



Tabel 43: Vastgoed in exploitatie (bedragen x € 1.000)

Vastgoed in exploitatie	DAEB	niet-DAEB
STAND PER 1 JANUARI 2023		
Aanschafprijs	972.235	78.665
Herwaarderingsreserve	914.036	27.683
Cumulatieve waardeveranderingen	-31.775	-9.401
Marktwaaarde	1.854.495	96.947
(DES)INVESTERINGEN:		
Aankopen in vastgoed in exploitatie	850	6.035
Herclassificatie van en naar voorraden	-461	0
Herclassificatie van en naar vastgoed i.o.	6.002	-1
Herclassificatie van en naar niet-DAEB vastgoed i.e.	851	-851
Investerings in vastgoed in exploitatie	57.162	63
Desinvesteringen	-7.860	-317
<i>subtotaal aanschafprijs</i>	56.544	4.929
HERWAARDERINGSRESERVE:		
Aanpassing marktwaarde	-13.704	5.174
Herclassificatie naar voorraden	-565	0
Herclassificatie van en naar niet-DAEB vastgoed i.e.	1.025	-1.025
Onrendabele investeringen na aanschaf	-47.059	0
Gerealiseerde waardeverandering a.g.v. desinvesteringen	-24.694	-453
<i>subtotaal mutaties herwaarderingsreserve</i>	-84.997	3.696
WAARDEVERANDERINGEN:		
Aanpassing marktwaarde	-6.081	-788
<i>subtotaal waardeveranderingen</i>	-6.081	-788
STAND PER 31 DECEMBER 2023		
Aanschafprijs	1.028.779	83.594
Herwaarderingsreserve	829.039	31.379
Cumulatieve waardeveranderingen	-37.856	-10.189
<b>Marktwaaarde</b>	<b>1.819.961</b>	<b>104.784</b>

De herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft een overboeking van gerealiseerde nieuwbouwwoningen.

### Actuele waarde

De actuele waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de marktwaarde bedraagt € 1,82 miljard. De actuele waarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de marktwaarde bedraagt € 104,8 miljoen. De actuele waarde voor woningen en parkeerplaatsen is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (peildatum 31-12-2023). In het handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeulniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. Voor BOG, MOG, ZOG en erfpacht is dit op basis van de full-versie. Daarnaast zijn enkele woningen waarvan de huurprijs is aangepast naar streefhuur (wegens gebruik om niet) ook gewaardeerd volgens de full-versie. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is opgenomen dat de full-versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

In de onderstaande tabel is de uitsplitsing hiervan opgenomen:

Tabel 44: Uitsplitsing marktwaarde DAEB en niet-DAEB (€)

Waarderingsmethode:	Woningen	Parkeren	BOG, MOG, ZOG	Erfpacht/Zendmasten	Eindtotaal
Basisversie	1.701.268.951	-	-	-	1.701.268.951
Full-versie	2.726.734	-	115.587.824	377.474	118.692.032
<b>Totaal DAEB</b>	<b>1.703.995.685</b>	<b>-</b>	<b>115.587.824</b>	<b>377.474</b>	<b>1.819.960.983</b>
Basisversie	80.453.020	10.894.143	-	-	91.347.163
Full-versie	-	3.730.015	9.477.034	229.417	13.436.466
<b>Totaal niet-DAEB</b>	<b>80.453.020</b>	<b>14.624.158</b>	<b>9.477.034</b>	<b>229.417</b>	<b>104.783.629</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.784.448.705</b>	<b>14.624.158</b>	<b>125.064.858</b>	<b>606.891</b>	<b>1.924.744.612</b>

De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woonegelegenheden en parkeergelegenheden zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

#### **Doorexploiteer- en uitpondscenario**

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('DCF') methode. De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij alle woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en ZOG is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar hiervoor in de plaats worden verkoopkosten en een verkoopkasstroom opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

Op complexniveau wordt de hoogste waarde van het doorexploiteer- of uitpondscenario gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde.

#### **Macro economische parameters**

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023.

## Inschakeling taxateur

Voor het vastgoed dat gewaardeerd is op basis van de full-waardering (BOG, MOG, ZOG) is in 2023 100% van de onroerende zaken in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)).

## Toepassing vrijheidsgraden

Voor BOG, MOG en ZOG is door de taxateur voor een aantal vrijheidsgraden een inschatting gemaakt. In overleg met de taxateur is afgeweken van de parameters uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023, zodat de uitkomst beter aansluit op de marktwaarde. Voor de exit yield fluctueert dit tussen de 5,50% en 13,89% met een gemiddelde van 7,29% (2022: 7,54%). Voor de disconteringsvoet fluctueert dit tussen 5,00% en 10,33% met een gemiddelde van 6,70% (2022: 6,58%).

In het hiernavolgende schema wordt het gebruik van de vrijheidsgraden uiteengezet die door de externe taxateur zijn toegepast (J/N):

Tabel 45: Gebruik vrijheidsgraden

Gebruik vrijheidsgraden	Woonwagens en standplaatsen	Parkeren	BOG/MOG	ZOG
Disconteringsvoet	J	J	J	J
Exit yield	N	J	J	J
Leegwaarde	J	J	N	N
Markthuur	J	J	N	J
Mutatiegraad doorexploiteren	J	J	N	N
Mutatiegraad uitponden	N	J	N	N
Mutatieonderhoud	J	N	N	N
Onderhoud	J	N	N	N
Schematische vrijheid opbrengsten	N	N	N	N

## Beleidswaarde

De beleidswaarde per 31-12-2023 bedraagt voor het DAEB vastgoed in exploitatie € 949,5 miljoen en voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 70,5 miljoen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Tabel 46: Uitgangspunten beleidswaarde

Uitgangspunt voor:	2023
Disconteringsvoet	7,83%
Streefhuur per maand	€ 692,20
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.821,38
Lasten beheer per jaar	€ 1.010,61

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

Tabel 47: Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde +	Effect op beleidswaarde -/
Disconteringsvoet	+ of -/ 0,5% punt	€ -80.075.316,38	€ 94.252.498,65
Streefhuur per maand	+ of -/ € 25	€ 42.851.297,48	€ -45.754.151,45
Lasten onderhoud of beheer	+ of -/ € 100	€ -33.312.079,85	€ 33.312.079,85

Bij de bepaling van de streefhuur is rekening gehouden met aftopping op de liberaliseringsgrens.

Tabel 48: Marktwaarde vs. Beleidswaarde (bedragen x € 1.000.000)

Marktwaarde vs. Beleidswaarde	2023	2022
Marktwaarde 31-12	1.925	1.951
Afslag 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)	-97	240
Afslag 2: betaalbaarheid (streefhuur)	-398	-623
Afslag 3: kwaliteit (onderhoud)	-352	-357
Afslag 4: beheer (beheerkosten)	-58	-52
Beleidswaarde 31-12	1.020	1.160

Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Voor een toelichting op de afslagen verwijzen we naar paragraaf 1.3.1 van het jaarverslag.

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Tabel 49: Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (bedragen x € 1.000)

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2023	
Contractprijs (verkochte woningen)	4.378
Cumulatieve waardeveranderingen	2.584
Boekwaarde	6.962
MUTATIES IN HET BOEKJAAR:	
Waardeveranderingen	383
Saldo	383
STAND PER 31 DECEMBER 2023	
Contractprijs (verkochte woningen)	4.378
Cumulatieve waardeveranderingen	2.966
<b>Boekwaarde</b>	<b>7.345</b>

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden bedraagt 31 (2022: 33).

In het kader van verkoop van Te Woon-woningen aan zittende huurders is in het verleden korting verleend, met de bepaling dat de woning te allen tijde door woonbedrijf ieder1 wordt teruggekocht. Het aandeel dat woonbedrijf ieder1 bij terugkoop zal hebben in de waardeontwikkeling van de woning, hangt af van het kortingspercentage dat bij verkoop is verstrekt (zie ook paragraaf 1.12.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen).

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Tabel 50: Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (bedragen x € 1.000)

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2023		
	Aanschafprijs	3.661
	Cumulatieve waardeverminderingen	-628
	Boekwaarde	3.033
opgenomen in voorziening onrendabele investering en herstructurerings		3.396
	Boekwaarde voor aftrek van voorziening	6.429
MUTATIES IN HET BOEKJAAR		
	Investeringen	2.836
Overboeking voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		118
	Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-5.988
	Overboeking naar niet DAEB vastgoed in exploitatie	-1
	Saldo	-3.034
STAND PER 31 DECEMBER 2023		
	Aanschafprijs	510
	Cumulatieve waardevermeerderingen	-510
	<b>Boekwaarde</b>	<b>0</b>
opgenomen in voorziening onrendabele investering en herstructurerings		10.253
	Boekwaarde voor aftrek van voorziening	10.253

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 41 duizend aan bouwrente geactiveerd (2022: € 0).

De overboeking voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings betreft het deel dat in mindering gebracht kan worden op het vastgoed in ontwikkeling.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed.

## Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Tabel 51: Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (bedragen x € 1.000)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfsgebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal	
STAND PER 1 JANUARI 2023					
	Verrijgingsprijzen	11.063	2.332	1.520	14.915
	Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-5.869	-1.317	-756	-7.942
	Boekwaarde	5.194	1.015	764	6.973
MUTATIES IN HET BOEKJAAR					
	Investeringen	4	187	128	319
	Desinvesteringen	0	0	-16	-16
	Afschrijvingen op desinvesteringen	0	0	15	15
	Afschrijvingen	-459	-434	-220	-1.113
	Saldo	-455	-247	-94	-796
STAND PER 31 DECEMBER 2023					
	Verrijgingsprijzen	11.067	2.519	1.632	15.218
	Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-6.328	-1.751	-962	-9.041
	<b>Boekwaarde</b>	<b>4.739</b>	<b>768</b>	<b>670</b>	<b>6.177</b>

### 1.12.3 Financiële vaste activa

Tabel 52: Financiële vaste activa (bedragen x € 1.000)

Financiële vaste activa	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	Latente belastingvorderingen	Overige effecten	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2023				
Aanschafwaarde	28.487	10.403	225	39.115
Cumulatieve waardeverandering	13.102	158	0	13.260
Boekwaarde	41.589	10.561	225	52.375
MUTATIES IN HET BOEKJAAR				
Waardeverminderingen	0	-630	0	-630
Aandeel in resultaat deelnemingen	-1.067	0	0	-1.067
Saldo	-1.067	-630	0	-1.697
STAND PER 31 DECEMBER 2023				
Aanschafwaarde	28.487	10.403	225	39.115
Cumulatieve waardeverandering	12.035	-471	0	11.563
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>40.522</b>	<b>9.932</b>	<b>225</b>	<b>50.678</b>

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV is gevestigd te Deventer. Er is sprake van een 100% belang en het geplaatste kapitaal is € 19,995 miljoen.

#### Latente belastingvordering(en)

Tabel 53: Verloop latente belastingvorderingen (bedragen x € 1.000)

Verloop latente belastingvorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2023	11.698
Mutaties in boekjaar:	
Dotatie ten laste van het resultaat	1.387
Vrijval ten gunste van het resultaat	-111
<b>Stand 31 december 2023</b>	<b>12.974</b>

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Woonbedrijf ieder1 heeft de VSO2 medio 2019 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzweigend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De Belastingdienst heeft de met woningcorporaties gesloten VSO2 per 1 januari 2023 opgezegd.

De post latente belastingvorderingen ad € 12,97 miljoen is als volgt opgebouwd.

#### Latentie afschrijvingspotentieel

Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde. De tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen op afschrijvingen bedraagt ad € 3,5 miljoen (nominaal € 4,4 miljoen). De latente afschrijvingen kent een looptijd van circa 50 jaar. Van deze vorderingen is een bedrag van € 0,3 miljoen (2022: € 0) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

#### Latentie activa ten dienste van de exploitatie

In de balanspost onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op 25,8% van het waarderingsverschil. De tot waardering gebrachte activa ten dienste van bedraagt € 0,2 miljoen (nominaal € 0,4 miljoen). Van dit bedrag is € -50 duizend kortlopend.

## ATAD

Het totaalbedrag aan voort te wentelen rente (aftrekbeperking Art. 15b Wet Vpb) bedraagt € 32,9 miljoen (deel niet aftrekbare rente 2023: € 12,1 miljoen). De fiscale meerjarenbegroting, laat zien dat er geen mogelijkheden zijn om deze rente in de komende jaren te verrekenen. Derhalve neemt woonbedrijf ieder1 hiervoor geen latente belastingvordering op. De niet aftrekbare rente "verdampt" niet en is oneindig in de toekomst verrekenbaar. Verder heeft woonbedrijf ieder1 bezwaar aangetekend tegen de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2022 tegen de toepassing van de renteaftrekbeperking (aftrekbeperking Art. 15b Wet Vpb).

## Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. De tot waardering gebrachte verliezen bedragen ultimo 2023 € 32,8 miljoen. De contante waarde in verband met toekomstige verliesverrekening bedraagt € 8,1 miljoen (nominaal € 8,5 miljoen). Specificatie fiscaal verrekenbare verliezen (contante waarde):

2024: € 2,6 miljoen  
2025: € 2,2 miljoen  
2026: € 3,3 miljoen  
Totaal: € 8,1 miljoen

Vanaf 2022 zijn verliezen uit boekjaren die beginnen op 1 januari 2013 of later zijn onbeperkt voorwaarts verrekenbaar. Er geldt wel een maximum voor het bedrag van verrekening met winsten van de jaren 2022 en verder van € 1 miljoen, van de resterende winst mag 50% worden gebruikt voor verliesverrekening.

## Latentie tijdelijke verschillen Docasa

De tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen op Docasa ad € 1,1 miljoen (nominaal € 1,2 miljoen). Het kortlopend deel bedraagt € 0,1 miljoen (2022: € 0).

Tabel 54: Specificatie latente belastingvorderingen (bedragen x € 1.000)

Latenties	Latentie verrekenbare verliezen	Latentie activa tdv	Latentie afschrijvingen	Latentie Docasa	Totaal
saldo 01-01-2023 kortlopend	1.136				1.136
saldo 01-01-2023 langlopend	6.428	-43	2.957	1.220	10.562
mutatie 2023	549	257	581	-112	1.276
saldo 31-12-2023 kortlopend	2.634	-50	326	132	3.042
saldo 31-12-2023 langlopend	5.478	265	3.212	977	9.932

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Voor het verschil tussen de commerciële waarde (€ 2,1 miljard) van de materiële vaste activa en de geraamde fiscale waarde (€ 1,6 miljard) van € 0,5 miljard is nominaal geen latente belastingvordering opgenomen omdat het beleidsvoornemen van woonbedrijf ieder1 er op is gericht is dat zich de cyclus van het steeds doorschuiven van de fiscale afwikkeling naar de verhuurobjecten zich in continuïteit voordoet. Hierdoor ontstaat de situatie dat de feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt. Voor het afschrijvingspotentieel is een latente vordering opgenomen;

- Er is geen tijdelijk verschil inzake de (fiscale) herinvesteringsreserve. Het bedrag van de herinvesteringsreserve als gevolg van de verkoop van bestaande woningen wordt in mindering gebracht op nieuw opgeleverde woningen;
- De latente belastingvordering is op basis van contante waarde gewaardeerd en is contant gemaakt tegen 2,11% (2022: 2,07%).

### Overige effecten

De post overige effecten betreft een gelieerde entiteit, waarin samen met Rentree de exploitatie van woonwagens plaatsvindt.

## 1.12.4 Voorraden

Tabel 55: Vastgoed bestemd voor de verkoop (bedragen x € 1.000)

Vastgoed bestemd voor de verkoop	2023	2022
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.237	1.090
<b>Totaal</b>	<b>1.237</b>	<b>1.090</b>

Tabel 56: Overige voorraden (bedragen x € 1.000)

Overige voorraden	2023	2022
Onderhoudsmaterialen	74	269
<b>Totaal</b>	<b>74</b>	<b>269</b>

## 1.12.5 Vorderingen

De vorderingen hebben een verwachte looptijd van minder dan 1 jaar.

Tabel 57: Huurdebiteuren (bedragen x € 1.000)

Huurdebiteuren	2023	2022
Huurdebiteuren	1.434	1.211
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-536	-449
<b>Totaal</b>	<b>898</b>	<b>762</b>

In de voorziening dubieuze debiteuren zijn alle openstaande vorderingen ouder dan 1 jaar voor 100% opgenomen. Openstaande vorderingen met een ouderdom van 6 maanden tot 1 jaar zijn voor 50% voorzien en voor vorderingen met een ouderdom van 3 tot 6 maanden is 25% van het openstaande bedrag voorzien. Omdat geen sprake is van individueel significante vorderingen is het collectief beoordeeld op mogelijke oninbaarheid.

Tabel 58: Overheid (bedragen x € 1.000)

Overheid	2023	2022
Gemeente Zutphen/Deventer	21	83
<b>Totaal</b>	<b>21</b>	<b>83</b>

Tabel 59: Latente belastingvorderingen (bedragen x € 1.000)

Latente belastingvorderingen	2023	2022
Latente belastingvorderingen langlopend	9.932	10.561
Latente belastingvorderingen kortlopend	3.042	1.136
<b>Totaal</b>	<b>12.974</b>	<b>11.697</b>

Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar paragraaf 1.12.3. van de jaarrekening.

Tabel 60: Belastingen en premies sociale verzekeringen (bedragen x € 1.000)

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2023	2022
Omzetbelasting	222	13
Vennootschapsbelasting	3.049	729
<b>Totaal</b>	<b>3.271</b>	<b>742</b>



Tabel 61: Overige vorderingen (bedragen x € 1.000)

Overige vorderingen	2023	2022
Niet-Huurdebiteuren	9	54
Voorziening	-8	-8
Overige	199	211
<b>Totaal</b>	<b>200</b>	<b>257</b>

De overige vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Tabel 62: Overlopende activa (bedragen x € 1.000)

Overlopende activa	2023	2022
Vooruitontvangen facturen	404	113
Nog te factureren bedragen	0	45
<b>Totaal</b>	<b>404</b>	<b>158</b>

De overlopende activa hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

### 1.12.6 Liquide middelen

Tabel 63: Liquide middelen (bedragen x € 1.000)

Liquide middelen	2023	2022
Kasmiddelen	1	0
Bank	3.511	3.768
Overig	-102	0
<b>Totaal</b>	<b>3.410</b>	<b>3.768</b>

Op balansdatum staan de liquide middelen ter vrije beschikking.

### 1.12.7 Eigen vermogen

Tabel 64: Eigen vermogen (bedragen x € 1.000)

Eigen vermogen	Overige reserves	Wettelijke reserve	Herwaarderings-reserve	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2023	594.013	15.277	946.118	-47.072	1.508.336
Toevoeging resultaat vorig boekjaar	-47.072	0	0	47.072	0
Waardemutaties	85.839	-4.732	-81.107	0	0
Toevoeging resultaat lopend boekjaar	0	0	0	-92.510	-92.510
<b>STAND PER 31 DECEMBER 2023</b>	<b>632.779</b>	<b>10.545</b>	<b>865.011</b>	<b>-92.510</b>	<b>1.415.826</b>

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Voorgesteld wordt het negatieve resultaat ad € 92,5 miljoen in mindering te brengen op de overige reserves. In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen over resultaatbestemming.

#### Wettelijke reserves

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 10,5 miljoen (2022: € 15,3 miljoen) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die BV's zijn in verband met door de besturen van de BV's uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

## 1.12.8 Voorzieningen

Tabel 65: Voorzieningen (bedragen x € 1.000)

	Onrendabele investeringen	Latente belastingverplichting	Jubileumvoorziening	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2023</b>	39.254	6.048	271	45.573
<b>MUTATIES IN HET BOEKJAAR</b>				
Toevoeging ten laste van resultaat	93.083	46	4	93.132
In mindering op vastgoed in ontwikkeling	-7.727	0	0	-7.727
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-47.687	0	0	-47.687
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>76.923</b>	<b>6.094</b>	<b>275</b>	<b>83.292</b>

De voorzieningen hebben naar verwachting een looptijd van minder dan 5 jaar. De toevoeging van € 93,1 miljoen aan de voorziening onrendabele investeringen betreft voor renovatie en nieuwbouwprojecten in Deventer € 65,2 miljoen en voor renovatie en nieuwbouwprojecten in Zutphen € 27,9 miljoen. De op balans per 31-12-2023 en 31-12-2022 opgenomen voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

De latente belastingverplichting betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen op de voorziening groot onderhoud ad € 6,1 miljoen (nominaal € -6,6 miljoen). De latente belastingverplichting is op basis van contante waarde gewaardeerd en is contant gemaakt tegen 2,11%. Van deze voorziening is € 0 kortlopend, € 4,6 miljoen heeft een looptijd van 1 tot 5 jaar, en € 1,5 miljoen heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

Binnen de voorziening jubilea zit een bedrag van € 29 duizend met een looptijd korter dan 1 jaar.

## 1.12.9 Langlopende schulden

Tabel 66: Langlopende schulden (bedragen x € 1.000)

	Schulden/Leningen overheid en kredietinstellingen	Agio Vestia lening	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Overige schulden	Totaal
Langlopend per 1 januari 2023	424.798	6.964	6.298	150	438.210
Kortlopend per 1 januari 2023	11.889	165	0	0	12.054
Schuld per 1 januari 2023	436.687	7.129	6.298	150	450.264
<b>MUTATIE 2023</b>					
Nieuw opgenomen leningen	65.000	0	0	12	65.012
Agio Vestia lening	0	-165	0	0	-165
Nieuw opgenomen roll-over leningen	79.000	0	0	0	79.000
Aflossingen	-34.648	0	0	-7	-34.655
Aflossingen roll-over leningen	-78.500	0	0	0	-78.500
Overige mutaties	0	0	0	0	0
Waardemutatie	0	0	249	0	249
<b>Schuld per 31 december 2023</b>	<b>467.539</b>	<b>6.964</b>	<b>6.548</b>	<b>154</b>	<b>481.205</b>
Kortlopend per 31 december 2023	25.401	166	0	0	25.567
<b>Langlopend per 31 december 2023</b>	<b>442.138</b>	<b>6.798</b>	<b>6.548</b>	<b>154</b>	<b>455.638</b>
<b>Looptijd van:</b>					
< 1 jaar	25.401	166	0	0	25.567
1-5 jaar	47.527	0	0	0	47.527
>5 jaar	394.611	6.798	6.548	154	408.111

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Hoofdsom (€ x 1.000)	Gemiddelde resterende looptijd
Vastrentende leningen	443.539	19 jaar
Basisrentelening	10.000	38 jaar
Variabel rentende leningen	30.000	9 jaar
Af: niet opgenomen deel variabel rentende leningen	-/- 16.000	
<b>Totaal</b>	<b>467.539</b>	<b>19 jaar</b>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,85% (2022: 2,79%). Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 2,79%. De rente van de variabel rentende lening is gebaseerd op de 1-weeks Euribor, met een kredietopslag van 0,17%.

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag en herzieningsperiode van de opslag met de bank overeengekomen te worden.

Het vastgestelde borgingsplafond voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen voor 2023 bedraagt € 483,5 miljoen. Het totaal van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 483 miljoen (2022: € 439,9 miljoen). Dit bedrag is inclusief de maximale op te nemen lening met een variabele hoofdsom ('roll-over') ten bedrage van € 30 miljoen. Van deze lening is ultimo 2023 € 14 miljoen opgenomen (2022: € 13,5 miljoen).

In 2021 heeft een leningruil plaatsgevonden, waarmee een bijdrage is geleverd aan een structurele oplossing voor Vestia. Bij deze leningruil hebben wij een duurdere lening ontvangen, waarvoor een agio (verlies) is opgenomen. Jaarlijks valt een deel van het agio door amortisatie vrij. Het resterende agio (€ 6,8 miljoen) maakt deel uit van de totale schuld per 31 december 2023.

De overige mutaties bij de Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft de teruggekochte woningen die weer in exploitatie zijn genomen.

Voor de bepaling van de omvang van de terugkoopverplichting wordt verwezen naar paragraaf 1.12.2 en de tabel onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

### 1.12.10 Kortlopende schulden

Naar verwachting hebben de onder de kortlopende schulden opgenomen bedragen een looptijd korter dan 1 jaar (met uitzondering van hetgeen wat separaat toegelicht is).

Tabel 67: Schulden aan kredietinstellingen (bedragen x € 1.000)

Schulden aan kredietinstellingen	2023	2022
Kortlopend deel langlopende schulden	25.567	12.054
<b>Totaal</b>	<b>25.567</b>	<b>12.054</b>

### Faciliteiten en zekerheden

Het totaal aan rekening courant krediet bedraagt op 31 december 2023: € 2,5 miljoen (2022: € 2,5 miljoen). De tegenpartij betreft de ING-bank. Dit bedrag is per 31 december 2023 onbenut.

Tabel 68: Belastingen en premies sociale verzekeringen (bedragen x € 1.000)

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2023	2022
Omzetbelasting	3.609	4.439
Loonheffing	498	381
Pensioenpremies	158	0
<b>Totaal</b>	<b>4.265</b>	<b>4.820</b>

De belastingen en premies sociale verzekeringen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Tabel 69: Overige schulden (bedragen x € 1.000)

Overige schulden	2023	2022
Af te rekenen Service & Verbruikkosten	0	391
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>391</b>

De overige schulden hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Tabel 70: Overlopende passiva (bedragen x € 1.000)

Overlopende passiva	2023	2022
Niet vervallen rente op geldleningen	5.866	5.370
Vooruitontvangen huren	858	915
Nog te ontvangen facturen	4.939	3.367
Overige	588	473
<b>Totaal</b>	<b>12.251</b>	<b>10.125</b>

De overlopende passiva hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

### 1.12.11 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 woonbedrijf ieder1, leden van de Raad van Commissarissen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Voor een overzicht wordt verwezen naar het Jaarverslag in paragraaf 1.4.5 Juridische structuur. Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben geen transacties plaatsgevonden op niet-marktconforme voorwaarden.

### 1.12.12 Financiële instrumenten

Woonbedrijf ieder1 maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, liquiditeits- en/of kredietrisico's. Om deze risico's te beheersen heeft de toegelaten instelling een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken.

Per balansdatum maakt woonbedrijf ieder1 geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten). De kaders van het treasurybeleid zijn opgenomen in het Treasurystatuut. Hierin is opgenomen dat woonbedrijf ieder1 niet handelt in financiële derivaten.

#### **Prijrisico**

Woonbedrijf ieder1 loopt een prijrisico op de verkoopopbrengsten van het bestaand bezit die fluctueren als gevolg van wijzigingen in de marktprijs. Het verwachte verkoopresultaat dat hiermee samenhangt wordt periodiek beoordeeld, waarbij de prognoses waar nodig worden bijgesteld of een risicobeslag op het eigen vermogen in beeld wordt gebracht, waarbij getoetst wordt aan de norm voor het eigen vermogen. Woonbedrijf ieder1 bezit geen effecten waardoor het marktrisico van de waardeverandering van effecten is uitgesloten.

#### **Valutarisico**

Woonbedrijf ieder1 is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

#### **Rente- en kasstroomrisico**

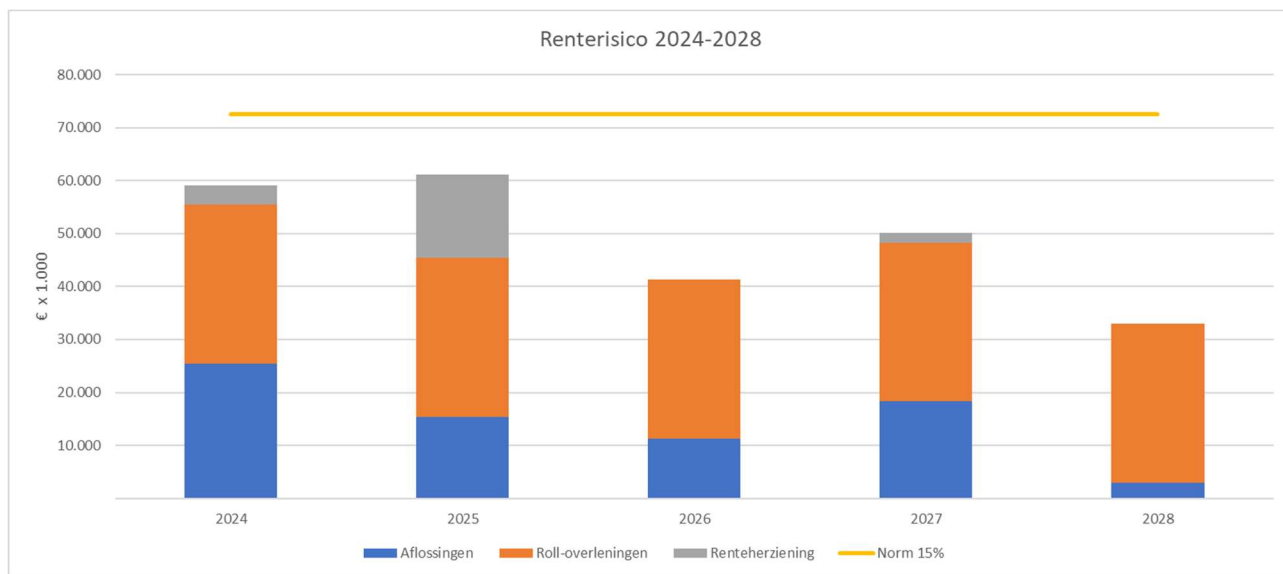
In het Treasurystatuut zijn normen gedefinieerd met betrekking tot het maximale te lopen renterisico. In het Treasuryjaarplan worden acties benoemd om binnen deze normen te blijven. In de treasuryrapportage wordt over de ontwikkeling van dit risico gerapporteerd en worden waar nodig nieuwe acties geformuleerd.

Het renterisico wordt berekend door de som te nemen van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van langlopende leningen die in een jaar een renteherziening kennen, én
- de restant hoofdsom van variabel rentende leningen ('roll-overs').

Deze som wordt gedeeld door het totale schuldrestant aan het begin van de periode.

Het rente- en looptijdenbeleid van woonbedrijf ieder1 is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij aflossingen, herfinanciering, opslagherziening bij basisrenteleningen en renteconversies te lopen. In de periode van 2024-2028 wordt op basis van de huidige lening portefeuille deze norm van 15% renterisico niet overschreden.



De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Hierna dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De actuele liquiditeitsopslag van de basisrentelening bedraagt 0,125%. De eerstvolgende opslagherziening is op 1 september 2025.

### Kredietrisico

Woonbedrijf ieder1 loopt kredietrisico over vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 1,5 miljoen, zijnde (huur)debiteuren € 0,9 miljoen en overige vorderingen € 0,6 miljoen. Om het kredietrisico op debiteuren te beheersen wordt een incassoprocedure gevolgd. Zie voor een nadere toelichting paragrafen 1.12.3 en 1.12.5.

### Liquiditeitsrisico

De partijen waarbij de langlopende leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Instelling	Hoofdsom (€ x 1.000)	%
BNG Bank	274.181	56,7%
NWB	146.171	30,2%
Overige kredietinstellingen	61.343	12,7%
Overheidsinstellingen	1.844	0,4%
<b>Totaal</b>	<b>483.539</b>	<b>100,0%</b>

Zoals uit de tabel blijkt, is sprake van concentratie van ca. 87% van de portefeuille bij twee financiers. De BNG Bank is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. Nederlandse Waterschapsbank (NWB) is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Aandeelhouders van beide banken zijn uitsluitend overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt. De toegang tot de kapitaalmarkt wordt opengehouden door te sturen op een gezonde financiële positie. Bij het invullen van concrete financieringsbehoefte worden waar mogelijk ook andere partijen uitgenodigd een offerte uit te brengen.

Naast langlopende financiering is een (direct opzegbare) rekening courant faciliteit met de bank overeengekomen van € 2,5 miljoen. Voor deze rekening courant faciliteit zijn geen zekerheden gevestigd. Per 31-12-2023 is de rekening courant faciliteit onbenut.

Daarnaast wordt liquiditeitsrisico gelopen uit hoofde van in de basisrenteleningen opgenomen voorwaarden. Deze in de markt gebruikelijke voorwaarden geven partijen het recht en soms de plicht op bepaalde momenten tijdens de contractduur de overeenkomst op te zeggen.

Woonbedrijf ieder1 heeft een basisrentelening met een nominaal bedrag van € 10 miljoen en een negatieve reële waarde van € 14,2 miljoen (2022: € 14,1 miljoen) per balansdatum. Het eerste moment van renteherziening is op 1 september 2025.

#### **Reële waarde**

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, wijkt duidelijk af van de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2023 € 522 miljoen (2022: € 467 miljoen). De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor. De boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 484 miljoen (2022: € 453 miljoen). Zowel de markt- als de boekwaarde zijn gepresenteerd inclusief het niet opgenomen deel van de leningen met een variabele hoofdsom ('roll-overs') ten bedrage van € 16 miljoen.

### 1.12.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

#### **Investeringsverplichtingen**

Er zijn verplichtingen voortkomend uit de diverse projecten die niet in de balans zijn opgenomen. Hierbij kan bijvoorbeeld sprake zijn van contracten met bouwteampartners, aannemers of ontwikkelaars en/of participatietrajecten met bewoners. Dit betreft de volgende vastgoedprojecten: Renovaties Smyrnastraat, Prins Bernardstraat, IJsselkade Het Laar en Zeeheldenbuurt 2B en Planmatig Onderhoud. In totaal bedraagt dit € 23,1 miljoen. Daarnaast staan er nog voor € 2,0 miljoen aan lopende opdrachten in de projecten uit. Het totaal aan verplichtingen uit de projecten bedraagt daarmee € 25,1 miljoen. In paragraaf 1.12.8 'Voorzieningen' zijn de eventueel aanwezige voorziene verliezen op deze projecten opgenomen.

#### **Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De toegelaten instelling heeft ultimo 2023 € 483 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2023 is € 43,1 miljoen op de obligolening getrokken.

#### **Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid**

Stichting woonbedrijf ieder1 vormt met haar deelneming Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Het hoofd van de fiscale eenheid, namelijk Stichting woonbedrijf ieder1, berekent de belastinglast aan Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV door alsof deze zelfstandig belastingplichtig is.

#### **Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties**

De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op

31 december van het voorafgaande jaar. De meerjarenbegroting van de Aw (voor de jaren 2023 en verder) is goedgekeurd. De minister heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Aw (voor de komende jaren) circa € 12,7 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,66 per woongelegenheden en circa € 0,01 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen.

### **Heffing voor saneringssteun**

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2024-2028.

### **Meerjarige financiële verplichtingen**

#### **ERP-contract**

In 2017 zijn er contracten afgesloten voor een nieuw applicatielandschap. De kern daarvan is Dynamics Empire van Cegeka-DSA. Het contract met Cegeka-DSA heeft een looptijd tot en met 2025. De operationele kosten zijn begroot op ca. € 235 duizend per jaar. Vooruitlopend op de verlenging is in 2022 een project gestart om het applicatielandschap rondom Dynamics Empire te migreren naar een software as a service omgeving. Dit is een ingrijpende migratie vanwege de koppelingen met andere systemen en applicaties die in gebruik zijn. De migratie gaat in 2 stappen en zal in 2025 worden afgerond. De totale investering in deze migratie bedraagt ca. € 350 duizend.

#### **Huurverplichtingen**

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen voor onroerend goed bedraagt in totaal € 73.080. De huurverplichting eindigt op 30 juni 2024. Op het moment van opstellen van het jaarverslag is er nog geen nieuwe huurverplichting aangegaan.

#### **Leasing**

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegeven leaseverplichtingen voor de koffiemachines en bedrijfsbussen bedraagt € 203.772. De leaseverplichting voor de koffiemachines loopt tot 31 maart 2026. De resterende looptijd van de leasecontracten voor de bedrijfsbussen is respectievelijk tot:

- 2 maart 2025 voor 10 bussen;
- 2 april 2026 voor 2 bussen;
- 15 november 2028 voor 5 bussen.



# 1.13 Toelichting op de winst- en verliesrekening

## 1.13.1 Netto resultaat vastgoedportefeuille

Tabel 71: Huuropbrengsten (bedragen x € 1.000)

Huuropbrengsten	2023	2022
Woningen en woongebouwen in exploitatie	99.562	98.690
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.321	2.190
<b>Subtotaal</b>	<b>101.883</b>	<b>100.880</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.692	-1.542
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-284	-95
<b>Totaal</b>	<b>99.908</b>	<b>99.243</b>

Alle huuropbrengsten zijn gegenereerd in Nederland. Via de huursombenadering wordt de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau gemaximeerd. De huursombenadering geldt voor alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract, die zowel aan het begin als aan het eind van het jaar zijn verhuurd. Voor 2023 geldt dat de huursomstijging gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Dit is voor 2023 2,6% (2022: 2,3%).

Voor woningen met een geliberaliseerd contract geldt in 2023 dat de huren maximaal mogen stijgen met de CAO-ontwikkeling + 1%. Dit is voor 2023 4,1%. Voor 2022 was de maximale verhoging voor deze woningen inflatie + 1%. Dit is 3,3%.

In 2023 is daarnaast sprake van een huurverlaging voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum, waarbij de huur is verlaagd naar €575,03.

Tabel 72: Opbrengsten servicecontracten (bedragen x € 1.000)

Opbrengsten servicecontracten	2023	2022
Opbrengsten service & verbruik	1.842	1.591
Opbrengsten serviceabonnement	1.114	1.094
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-20	-24
<b>Totaal</b>	<b>2.937</b>	<b>2.661</b>

Tabel 73: Lasten servicecontracten (bedragen x € 1.000)

Lasten servicecontracten	2023	2022
Lasten service & verbruik	2.383	1.520
Lasten serviceabonnement	1.324	1.109
<b>Totaal</b>	<b>3.707</b>	<b>2.629</b>
Administratiekosten Service & Verbruik	62	67
Toegerekende organisatiekosten	89	78
<b>Totaal</b>	<b>3.858</b>	<b>2.774</b>

Tabel 74: Lasten verhuur en beheeractiviteiten (bedragen x € 1.000)

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2023	2022
Salarissen	5.275	4.333
Sociale lasten	787	787
Pensioenlasten	505	560
Afschrijvingen activa t.d.v. de exploitatie	524	491
Overige bedrijfslasten	1.186	1.528
<b>Totaal</b>	<b>8.277</b>	<b>7.699</b>

Tabel 75: Lasten onderhoudsactiviteiten (bedragen x € 1.000)

Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
Dagelijkse onderhoudslasten en klachtenonderhoud	3.332	7.679
Mutatie onderhoud	4.372	2.808
Planmatige onderhoudslasten	29.844	19.406
<b>Totaal</b>	<b>37.547</b>	<b>29.893</b>
Uren eigen dienst	1.633	1.595
Toegerekende organisatiekosten	7.898	6.919
<b>Totaal</b>	<b>47.078</b>	<b>38.407</b>

Tabel 76: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (bedragen x € 1.000)

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	2022
Belastingen en verzekeringen	6.056	5.704
Erfpacht	32	29
Bijdrage VVE beheer	488	239
Verhuurderheffing	0	7.256
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	157	235
<b>Totaal</b>	<b>6.732</b>	<b>13.463</b>

### 1.13.2 Toelichting op de toegerekende organisatiekosten

Tabel 77: Lonen en salarissen (bedragen x € 1.000)

Lonen en salarissen	2023	2022
Lonen en salarissen	10.483	9.266
Overige personeelskosten	1.113	1.080
Inhuur derden	2.680	2.077
Ziekengeld/WAO	-89	-49
<b>Totaal</b>	<b>14.187</b>	<b>12.373</b>

Tabel 78: Sociale lasten en pensioenlasten (bedragen x € 1.000)

Sociale lasten en pensioenlasten	2023	2022
Sociale lasten	2.003	1.757
Pensioenlasten	1.262	1.192
<b>Totaal</b>	<b>3.265</b>	<b>2.949</b>

De gemiddelde personeelsomvang over 2023 van de corporatie is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën (in fte):

Tabel 79: Personeelsomvang (bedragen x € 1.000)

Personeelsomvang	2023	2022
Directie	1,0	1,0
Exploitatie	147,5	135,1
Projectontwikkeling	13,4	10,6
Administratie	15,5	15,1
Overig	17,6	18,0
<b>Totaal</b>	<b>194,9</b>	<b>179,8</b>

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Tabel 80: Toegerekende organisatiekosten (bedragen x € 1.000)

Toegerekende organisatiekosten	2023	2022
Verhuur en beheer	8.277	7.699
Onderhoud	7.898	6.920
Leefbaarheid	1.982	1.016
Overige organisatiekosten	2.829	2.293
Lasten servicecontracten	89	78
<b>Totaal</b>	<b>21.075</b>	<b>18.006</b>

Vervolg tabel 80: Toegerekende organisatiekosten (bedragen x € 1.000)

Uitsplitsing toegerekende organisatiekosten	Verhuur en beheer	Onderhoud	Leefbaarheid	Overige organisatie- kosten	Lasten service- contracten	Totaal
Afschrijving	524	518	46	66	0	1.154
Algemene kosten	-52	227	1	126	89	391
Autokosten	33	489	22	0	0	543
Automatiseringskosten	1.201	751	88	156	0	2.196
Huisvestingskosten	407	255	30	53	0	745
Kantoorkosten	204	128	15	26	0	373
Personeelskosten	5.576	5.269	1.720	1.784	0	14.349
Uitbesteed werk	384	263	60	617	0	1.324
<b>Totaal</b>	<b>8.277</b>	<b>7.898</b>	<b>1.982</b>	<b>2.829</b>	<b>89</b>	<b>21.075</b>

## Bezoldiging

De WNT is van toepassing op woonbedrijf ieder1. Het voor woonbedrijf ieder1 toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2023 is € 209.000 (Norm WNT klasse G). De totale beloning op basis van de WNT-grondslagen, inclusief pensioenlasten van de bestuurder in 2023 bedraagt € 192.115,69.

Tabel 81: Bezoldiging bestuur

Bedragen x € 1	J. Hofman
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	170.900
Beloningen betaalbaar op termijn	21.216
<i>Subtotaal</i>	192.116
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	209.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>192.116</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	165.973
Beloningen betaalbaar op termijn	18.917
<i>Subtotaal</i>	184.890
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	203.000
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>184.890</b>

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen was in 2023 als volgt:

Tabel 82: Bezoldiging RvC

bedragen x € 1	H.B.I. de Lange	H.P.B. Lodewijks	T.A.M de Grefte	J.M. Ester	A. Gülhan	A.J. Krikke	K.A.E. van den Hul	J. de Jong
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Vice-voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 26/5	1/6 - 31-12	1/1 - 26/5	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31-12
<b>Bezoldiging</b>								
Bezoldiging	24.948	6.930	9.702	6.930	16.632	16.716	16.632	9.702
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	31.350	8.708	12.192	8.708	20.900	20.900	20.900	12.192
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	84	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>								
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/2 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/2 - 31/12	N.v.t.
Totale bezoldiging	22.330	16.236	N.v.t.	16.236	16.236	16.236	14.883	N.v.t.
Individueel toepasselijk maximum	27.913	20.300	N.v.t.	20.300	20.300	20.300	18.608	N.v.t.

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

### Nederlandse pensioenregeling

De gehanteerde pensioenregeling van woonbedrijf ieder1 is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling;
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- De pensioen (richt)leeftijd is 68 jaar;
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen);
2. De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is

daarom ook geen sprake van een reservetekort. Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Tabel 83: Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa (bedragen x € 1.000)

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2023	2022
Immateriële vaste activa	42	75
Onroerende zaken ten dienste van exploitatie	1.113	949
<b>Totaal</b>	<b>1.154</b>	<b>1.024</b>

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn ten laste gebracht van de onderneming, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

Tabel 84: Accountantshonoraria (bedragen x € 1.000)

Accountantshonoraria		2023	2022
Onderzoek van de jaarrekening	KPMG	224	212
Andere controleopdrachten	KPMG	19	17
<b>Totaal</b>		<b>243</b>	<b>229</b>

Van de in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek naar de jaarrekening heeft € 202 duizend van KPMG betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek 2023, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 zijn verricht. De andere controleopdracht betreft de opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 van de Woningwet genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

### 1.13.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Tabel 85: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (bedragen x € 1.000)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
Waardevermindering / terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (m.b.t. DAEB vastgoed)	-94.369	-57.351
Afwaardering en terugdraaien afwaardering	1.854	-971
<b>Totaal</b>	<b>-92.516</b>	<b>-58.322</b>

Tabel 86: Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (bedragen x € 1.000)

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-19.230	-7.758
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.376	-4.537
<b>Totaal</b>	<b>-14.854</b>	<b>-12.295</b>

### 1.13.4 Financiële baten en lasten

Tabel 87: Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (bedragen x € 1.000)

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2023	2022
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40	8
Rente op overige vorderingen	168	167
<b>Totaal</b>	<b>208</b>	<b>175</b>

Tabel 88: Rentelasten en soortgelijke kosten (bedragen x € 1.000)

Rentelasten en soortgelijke kosten	2023	2022
Rente langlopende schulden - leningen overheid	58	125
Rente langlopende schulden - leningen kredietinstellingen	12.819	11.405
Overige rentelasten	57	43
<b>Totaal</b>	<b>12.934</b>	<b>11.573</b>

### 1.13.5 Belastingen

Tabel 89: Belastingen (bedragen x € 1.000)

Belastingen	2023	2022
<b>ACUTE BELASTINGEN</b>		
Belastingen verslagjaar	132	-574
Correcties voorgaande jaren	205	46
	<b>337</b>	<b>-528</b>
<b>MUTATIES IN TIJDELIJKE VERSCHILLEN</b>		
Mutatie latente belastingvorderingen	1.277	3.980
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen	-46	-6.048
	<b>1.231</b>	<b>-2.068</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.568</b>	<b>-2.596</b>

Belastinglast 2023: € -1,6 miljoen (2022: € 2,6 miljoen), resultaat voor belasting € -93 miljoen (2022: € -46,4 miljoen). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,69% (2022 -5,72%).

Stichting woonbedrijf ieder1 vormt met Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond hiervan is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Het hoofd van de fiscale eenheid, namelijk Stichting woonbedrijf ieder1 berekent de belastinglast aan Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV door alsof deze zelfstandig belastingplichtig is.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft woonbedrijf ieder1 tot en met boekjaar 2022 de aangiften ingediend en zijn tot en met 2022 door de Belastingdienst aanslagen opgelegd.

#### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Tabel 90: Componenten belastinglast 2023 (bedragen x € 1.000)

	2023	%
De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:		
Winst vóór belastingen	€ -93.010	
Lokale belastingtarief		25,80%
Winstbelasting o.b.v. het lokale belastingtarief	-€ 23.997	25,80%
Belastingeffect van permanente verschillen	€ 4	0,00%
Correcties voorgaande jaren	-€ 2.350	2,53%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	€ 23.912	-25,71%
Impact waarden tegen contante waarde	€ 500	-0,54%
Impact wijziging belastingtarief	€ 0	0,00%
Impact tariefopstapje	€ 363	-0,39%
<b>Acute belastingen boekjaar</b>	<b>-€ 1.568</b>	
<b>Effectief belastingtarief</b>		<b>1,69%</b>

### 1.13.6 Resultaat deelnemingen

Tabel 91: Resultaat deelnemingen (bedragen x € 1.000)

Resultaat deelnemingen	2023	2022
Resultaat Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV	-1.067	1.892
<b>totaal</b>	<b>-1.067</b>	<b>1.892</b>

## 1.14 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgemaakt volgens de directe methode.

### 1.14.1 Onderhoudsuitgaven

In het kasstroomoverzicht betreft dit de zuivere uitgaven aan onderhoud. In de winst- en verliesrekening zijn hier ook toerekeningen van personele kosten en overige bedrijfslasten bij inbegrepen.

### 1.14.2 Wijziging kortgeld

De post 'wijziging kortgeld' heeft betrekking op mutaties binnen de roll-over leningen.



# 1.15 Gescheiden balansen per 31-12-2023

Tabel 92: Gescheiden balansen per 31-12-2023 (bedragen x € 1.000)

Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
ACTIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>	450	0		450
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.819.961	0		1.819.961
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	104.784		104.784
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	4.343	3.002		7.345
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0		0
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.824.304</b>	<b>107.786</b>		<b>1.932.090</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	6.177	0		6.177
	<b>6.177</b>	<b>0</b>		<b>6.177</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	0	40.522		40.522
Interne lening	29.944	0	-29.944	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB/Andere deelnemingen	123.099	0	-123.099	0
Latente belastingvorderingen	8.419	1.513		9.932
Overige effecten	225	0		225
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>161.688</b>	<b>42.034</b>		<b>50.679</b>
<i>Som van vaste activa</i>	<b>1.992.619</b>	<b>149.821</b>		<b>1.989.395</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.026	210		1.237
Overige voorraden	70	3		74
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>1.097</b>	<b>214</b>		<b>1.310</b>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	862	36		898
Overheid	21	0		21
Vorderingen op maatschappijen	0	6.500	-6.500	0
Latente belastingvordering(en)	3.042	0		3.042
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.123	149		3.271
Overige vorderingen	192	8		200
Overlopende activa	404	0		404
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>7.643</b>	<b>6.692</b>		<b>7.835</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.212</b>	<b>1.197</b>		<b>3.410</b>
<i>Som der vlottende activa</i>	<b>10.953</b>	<b>8.103</b>		<b>12.556</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.003.572</b>	<b>157.924</b>	<b>-159.544</b>	<b>2.001.952</b>

Vervolg tabel 92: Gescheiden balansen per 31-12-2023 (bedragen x € 1.000)

Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
PASSIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
Herwaarderingsreserves	832.193	32.818		865.011
Wettelijke en statutaire reserves	0	10.545		10.545
Overige reserves	676.142	79.735	-123.098	632.779
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-92.510	1	-1	-92.510
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>1.415.826</b>	<b>123.099</b>		<b>1.415.826</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	75.576	1.348		76.923
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.094	0		6.094
Overige voorzieningen	275	0		275
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>81.944</b>	<b>1.348</b>		<b>83.292</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan overheid	1.650	0		1.650
Schulden aan banken	447.286	0		447.286
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.761	2.786		6.548
Overige schulden	63	92		154
Interne lening	0	29.944	-29.944	0
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>452.760</b>	<b>32.822</b>		<b>455.638</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	25.567	0		25.567
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.882	232		5.114
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.071	194		4.265
Overige schulden	0	0		0
Overlopende passiva	12.022	229		12.251
Rekening courant DAEB - niet-DAEB	6.500	0	-6.500	0
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>53.041</b>	<b>655</b>		<b>47.196</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2.003.572</b>	<b>157.924</b>	<b>-159.544</b>	<b>2.001.952</b>

## 1.16 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2023

Tabel 93: Gescheiden winst- en verliesrekening (bedragen x € 1.000)

Winst- en verliesrekening enkelvoudig (functioneel model)	Ref.	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten		95.027	4.880		99.908
Opbrengsten servicecontracten		2.821	116		2.937
Lasten servicecontracten		-3.643	-215		-3.858
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-7.901	-376		-8.277
Lasten onderhoudsactiviteiten		-45.085	-1.994		-47.078
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.393	-339		-6.732
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>34.826</b>	<b>2.073</b>	<b>0</b>	<b>36.899</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		23.997	870		24.866
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-27.711	-942		-28.653
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-3.714</b>	<b>-72</b>	<b>0</b>	<b>-3.786</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-87.656	-4.860		-92.516
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-19.230	4.376		-14.854
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		119	67		185
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-106.767</b>	<b>-417</b>	<b>0</b>	<b>-107.184</b>
Opbrengsten overige activiteiten		109	9		118
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>109</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>118</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-3.369</b>	<b>-160</b>		<b>-3.529</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>		<b>-2.654</b>	<b>-149</b>		<b>-2.802</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		756	0	-548	208
Rentelasten en soortgelijke kosten		-12.934	-548	548	-12.934
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-12.178</b>	<b>-548</b>	<b>0</b>	<b>-12.726</b>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-93.746</b>	<b>736</b>	<b>0</b>	<b>-93.010</b>
Belastingen		1.235	333		1.568
Resultaat deelnemingen		0	-1.067		-1.067
Resultaat niet-DAEB tak		1		-1	0
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>-92.510</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>-92.510</b>

# 1.17 Gescheiden kasstroomoverzicht 2023

Tabel 94: Gescheiden kasstroomoverzicht 2023 (bedragen x € 1.000)

Kasstroomoverzicht 2023 directe methode (x € 1.000)		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>						
Ontvangsten:	Ref.					
Huurontvangsten		95.419	4.538	-	99.957	99.057
Vergoedingen		2.898	138	-	3.036	2.687
Overige bedrijfsontvangsten		15	141	-	156	76
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)		3	53	-53	3	3
Saldo ingaande kasstromen		98.883	4.870	-601	103.151	101.823
Uitgaven:						
Erfpacht		32	-	-	32	29
Betalingen aan werknemers		13.441	639	-	14.080	12.986
Onderhoudsuitgaven	1.14.1	36.655	1.743	-	38.399	29.260
Overige bedrijfsuitgaven		17.609	837	-	18.446	16.299
Betaalde interest		12.381	-	-53	12.328	11.738
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		748	36	-	784	272
Verhuurderheffing		-	-	-	-	7.256
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		711	34	-	744	814
Vennootschapsbelasting		1.893	90	-	1.983	1.297
Saldo uitgaande kasstromen		83.469	3.927	-601	86.796	79.952
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		15.414	942	-	16.356	21.872
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		24.690	3.613	-3.384	24.919	3.037
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		24.690	3.613	-3.384	24.919	3.037
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		2.780	-	-	2.780	3.413
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		61.587	2	-	61.589	42.689
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		3.485	6.665	-3.384	6.766	2.341
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		976	-	-	976	-
Aankoop grond		-	-	-	-	190
Investerings overig		511	-	-	511	1.946
Externe kosten bij verkoop		53	4	-	57	31
Verwerving van materiële vaste activa		69.392	6.671	-3.384	72.679	50.609
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-44.702	-3.058	-	-47.760	-47.572
FVA						
Ontvangsten verbindingen		-	194	-	194	39
Ontvangsten overig		-	-	-	-	876
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-	194	-	194	915
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-44.702	-2.864	-	-47.565	-46.657
<b>Financieringsactiviteiten</b>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen		65.000	-	-	65.000	48.000
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen		34.648	-	-	34.648	20.196
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		30.352	-	-	30.352	27.804
Toename/Afname van geldmiddelen		1.063	-1.922	-	-858	3.020
Overheveling overtollige middelen niet-DAEB naar DAEB		-1.500	1.500	-	-	-
Wijziging kortgeld	1.14.2	500	-	-	500	-3.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode		2.149	1.619	-	3.768	3.748
Geldmiddelen aan het einde van de periode		2.212	1.197	-	3.410	3.768

## 1.18 Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

## **Opmaken van de jaarrekening**

### Het bestuur:

Mevrouw J. Hofman

Stichting woonbedrijf ieder1  
Deventer 13 mei 2024

## **Vaststellen van de jaarrekening**

### De Raad van Commissarissen:

De heer H.B.I. de Lange (voorzitter)

De heer T.A.M. de Grefte (vice-voorzitter)

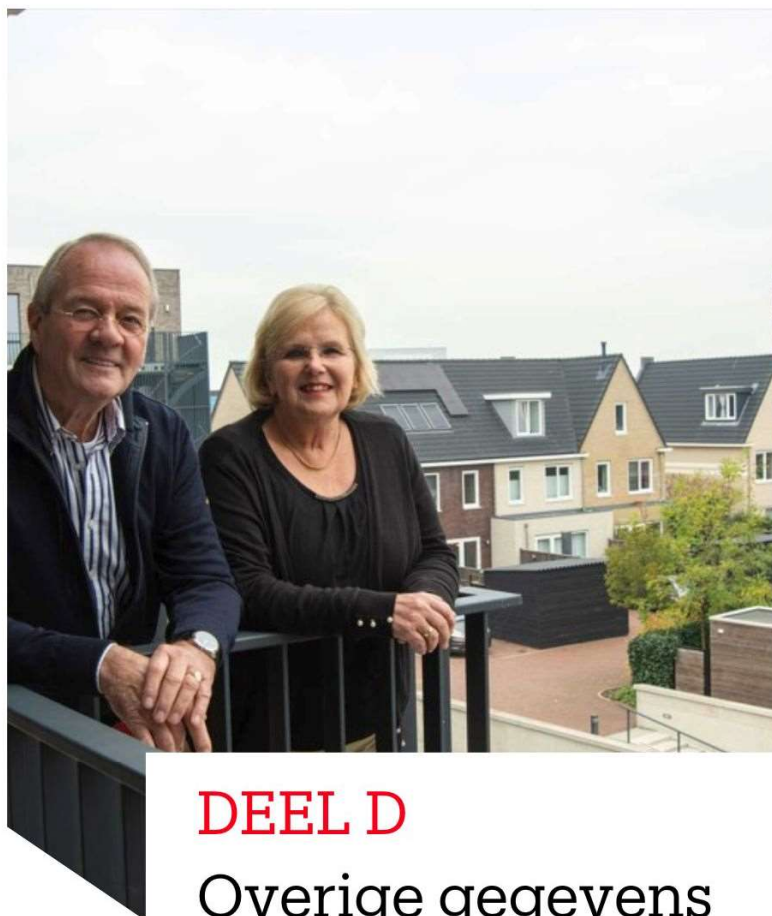
De heer A.J. Krikke

Mevrouw A. Gülhan

Mevrouw K.A.E. van den Hul

De heer J. de Jong

Stichting woonbedrijf ieder1  
Deventer, 13 mei 2024



## DEEL D

### Overige gegevens

# Deel D Overige gegevens

## 1. Overige gegevens

### 1.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen over resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn.

### 1.2 Controleverklaring

Op de laatste pagina's van dit verslag treft u de controleverklaring betreffende de jaarrekening aan van KPMG.





# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Woonbedrijf ieder1

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### ***Ons oordeel***

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Woonbedrijf ieder1 per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

### ***Wat we gecontroleerd hebben***

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Woonbedrijf ieder1 (de toegelaten instelling) te Deventer gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

### ***De basis voor ons oordeel***

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonbedrijf ieder1 zoals vereist in 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 hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

## Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

### Samenvatting

#### Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 18 miljoen.
- 0,9% van de totale activa.

#### Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

#### Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie (woningen en parkeergelegenheden met behulp van de basis versie van het Handboek modelmatig waarderen 2023).
- Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG met behulp van de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen 2023).
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.

#### Oordeel

Goedkeurend

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 18 miljoen (2022: EUR 20 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,9%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 2 miljoen (2022: EUR 2 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (1,9%).



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

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 0,9 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 0,1 miljoen, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### ***Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving***

In hoofdstuk 1.3.4 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en in het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, het intern controleplan 2023, het risicomanagementbeleid, het compliance statuut, het fraudebeleid, het compliance register, het Bestuursreglement, het Reglement Raad van Commissarissen en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de concern controller en de manager bedrijfsvoering. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichhoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder een data-analyse op journaalposten met een hoger risico op basis van omschrijving. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie. Daarnaast hebben wij forensisch specialisten in onze frauderisicoanalyse betrokken.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden.

Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

- **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

**Risico:**

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld bij schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

**Controleaanpak:**

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie (woningen en parkeergelegenheden)', 'Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG)' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie (woningen en parkeergelegenheden)', 'Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG)' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving hebben geleid tot een extra kernpunt van de controle, te weten het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen. Wij verwijzen naar het kernpunt van onze controle 'Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen'.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in rente en bouwkosten aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

### **De kernpunten van onze controle**

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

## **Waardering vastgoed in exploitatie (woningen en parkeergelegenheden met behulp van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023)**

### **Omschrijving**

Zoals toegelicht in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2023 EUR 1.799 miljoen. Dat komt neer op 90% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zoals beschreven in het Handboek zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de centrale validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau gehanteerd kan worden, ondanks de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie significant afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

In dit kader verwijzen wij naar de grondslagen vastgoedleggingen (DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie) zoals opgenomen in de jaarrekening en in het bijzonder paragraaf 'Toepassing basisversie als grondslag voor de bepaling marktwaarde in verhuurde staat'.

Dit punt hebben wij geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de juistheid van de objectgegevens, in combinatie met de significante omvang van de post.

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de toepasbaarheid van de basisversie en de daarbij gehanteerde objectgegevens;
- het aan de hand van het Handboek toetsen dat aan de voorwaarden voor gebruik van de basisvariant is voldaan;
- het toetsen, mede op basis van data-analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de contracturen en WOZ-waardes;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt door middel van toetsing aan marktcijfers;
- het vaststellen dat de centrale validatie heeft plaatsgevonden op het Handboek 2022 en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2023 middels aansluiting met de Fakton effectenrapportage; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

### **Onze observatie**

Wij kunnen ons verenigen met de totstandkoming van de waardering van vastgoed in exploitatie ten aanzien van woningen en parkeergelegenheden.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

## **Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG met behulp van de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023)**

### **Omschrijving**

Zoals toegelicht in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2023 EUR 125 miljoen. Dat komt neer op 6% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de portefeuille van BOG/MOG/ZOG. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.



Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet en exit yield belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van data-analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de contracturen en WOZ-waardes;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

### **Onze observatie**

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG) evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

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

### **Omschrijving**

Volgens RJ 645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit).

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen).

Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit :

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
  - de afslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
  - de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling;
  - de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
  - de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

### **Onze observatie**

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen toereikend is.



## Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

### Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 1.3 van de jaarrekening is in 2023 EUR 61,6 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 38,4 miljoen aan onderhoud en EUR 2,8 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

### Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
  - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
  - een (externe) kostprijsdeskundige te hebben ingeschakeld; of
  - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen; en
  - vast te stellen dat de transactie is geautoriseerd conform de intern geldende autorisatieprocedure.

### Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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



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

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### ***Benoeming***

Wij zijn door de Raad van Commissarissen benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### ***Geen verboden diensten***

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

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

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening***

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het 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 fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.



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

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

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl\\_oob\\_01.pdf](#) ([nba.nl](#)). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2023 in acht genomen.

Den Haag, 14 mei 2024

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA