



LANGS TWE SPOREN

JAARVERSLAG 2023

COLOFON

Dit is een uitgave van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem, gevestigd aan de Kadestraat 1 te Arnhem. Het verslag heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat parallel loopt met het kalenderjaar 2023.

Stichting Volkshuisvesting Arnhem is gevestigd in Arnhem en werkt volledig binnen deze gemeente. Het werkgebied is de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Hoewel we in de andere gemeenten in deze regio geen woningbezit hebben, werken we wel intensief samen met collega-corporaties. Het huidige bezit van Volkshuisvesting bevindt zich volledig in de gemeente Arnhem.

De Stichting Volkshuisvesting Arnhem is als 'Vereniging Volkshuisvesting' opgericht op 27 maart 1908. Haar statuten

werden goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 juni 1908 nr. 144. De Stichting is als toegelaten instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Zij heeft haar middelen in het verslagjaar dan ook uitsluitend in dat belang gebruikt. Deze toelating werd gehandhaafd bij Koninklijk Besluit van 11 januari 1967 nr. 60.

De laatste statutenwijziging dateert van 9 augustus 2022.

De inschrijving in het Handelsregister vond plaats op 3 maart 1998, onder dossiernummer 09063142.

Vanaf 1 januari 2013 wordt de Stichting Volkshuisvesting Arnhem aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Ons RSIN (Rechtspersonen en Samenwerkingsver-

banden Informatienummer) is 80 188 1444. Met ingang van 1 januari 2020 heeft Volkshuisvesting de status van 'organisatie van openbaar belang' (OOB).

De Stichting is aangesloten bij Aedes, Vereniging van Woningcorporaties.

Vormgeving:

VUURWERK communicatie en vormgeving, Arnhem

Infographics en illustraties:

Illustratiestudio Anne Luchies, Arnhem

INHOUD

DEEL I VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG 4

Voorwoord 4

ONTWIKKELINGEN, RESULTATEN EN HIGHLIGHTS 6

H1 VITALE WIJKEN 8

- 1.1 Gebiedsgerichte aanpak samen met partners 9
- 1.2 Leefbare buurten en wijken 12

H2 EEN GOED HUIS 18

- 2.1 Betaalbaar wonen 18
- 2.2 Wonen zonder financiële zorgen 25
- 2.3 Dienstverlening 26

H3 GOEDE WONINGEN VOOR NU EN IN DE TOEKOMST 30

- 3.1 Op weg naar duurzame woningen voor de toekomst 31
- 3.2 Beheer en onderhoud 33
- 3.3 Investeren in kwaliteit en duurzaamheid 37
- 3.4 Overig vastgoed 41

H4 ONZE OMGEVING 42

- 4.1 Ontwikkelingen in beleid 43
- 4.2 Het betrekken van huurders bij beleid en beheer 44
- 4.3 Maatschappelijke samenwerking 45

H5 DE COLLEGA'S BINNEN VOLKSHUISVESTING 46

- 5.1 Organisatieontwikkeling 47
- 5.2 Strategisch HRM 50
- 5.3 Fit voor de Toekomst 50
- 5.4 Bedrijfsvoering 50

H6 FINANCIËEL BELEID 54

- 6.1 Resultaat, kastromen en kengetallen 55
- 6.2 Waardering vastgoed 57
- 6.3 Treasury 58
- 6.4 Fiscaal beleid 58
- 6.5 Kader en oordeel toezichthouders 59
- 6.6 Verbindingen 59
- 6.7 Maatschappelijke bijdrage 59
- 6.8 De stappen van marktwaarde naar beleidswaarde 60

H7 GOED BESTUUR 62

- 7.1 Visie 64
- 7.2 Governance 64
- 7.3 Toezicht 65
- 7.4 Risicomanagement, fraudepreventie, integriteit en compliance 66
- 7.5 Privacy 68
- 7.6 Weging strategische risico's 70

H8 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 72

- 8.1 Besturen en toezichthouden 73
- 8.2 Vergaderingen 76
- 8.3 Governance 78
- 8.4 Besluiten 78
- 8.5 Onafhankelijkheid en integriteit 84
- 8.6 Remuneratiebeleid 2023 85

BIJLAGE: 86

- 1 Volkshuisvesting in cijfers 86
- 2 Geformaliseerde overleggen 89

DEEL II JAARREKENING 90



LANGS TWEE SPOREN

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2023

DEEL I

VOLKSHUISVESTELIJK
VERSLAG



VOORWOORD

Ons jaarplan 2023 gaven we de titel “Langs twee sporen” mee. Voorafgaand aan 2023 zagen we veel in beweging komen: de naweeën van wereldwijde Coronapandemie waren er nog volop, terwijl de internationale dynamiek nog meer toenam met onder meer de oorlog in Oekraïne. Als er op zoveel maatschappelijke gebieden veel beweging is, is er niet één weg te bewandelen. Enerzijds loopt er een lange-termijn-spoor, waaraan we gestaag zijn blijven doorwerken. Anderzijds hebben we een spoor met diverse tussenstops waarin we voortdurend alert blijven op alle actuele ontwikkelingen en werken we, indien nodig, een parallel spoor uit. De kunst daarbij is al die sporen op lange termijn niet uit elkaar te laten lopen. Daaraan hebben we vorig jaar gewerkt: ons dagelijks uitvoerend werk goed doen en tegelijkertijd de koers op lange termijn in het oog houden.

Al die ontwikkelingen vragen van ons dat we willen blijven leren om zaken waar nodig anders aan te pakken. En voortdurend te beseffen welke impact al die ontwikkelingen hebben op onze huurders. Wij werken immers met het motto “Mensen maken de stad”. Daarom beginnen we dit jaarverslag met onze inzet in onze wijken. Want alleen een goed huis biedt nog geen thuis. “Beter een goede buur dan een verre vriend” is niet voor niets een gevleugeld gezegde. Net als het Afrikaanse gezegde: “it takes a village to raise a child”. Dergelijke wijsheden willen we nadrukkelijker centraal stellen. Het Nationaal Programma Arnhem-Oost is gestart met het uitgangspunt hoe we kunnen zorgen dat kinderen een generatie lang kunnen rekenen op steun in hun ontwikkeling. Een goede woonomgeving is daarbij cruciaal.



Kortom, het zien van de mensen om wie het gaat, huidige en toekomstige generaties voor wie we ons werk doen: dat willen we in dit jaarverslag meer centraal stellen. Dat hebben we onder andere gedaan door de mensen die daaraan een bijdrage leveren nadrukkelijker te laten zien. Daarom treft u in dit jaarverslag korte citaten aan van diverse medewerkers en enkele andere betrokkenen bij ons werk over hoe zij een bijdrage leveren aan een vitale en duurzame stad. Dat is een eerste stap om te laten zien wat de maatschappelijke impact van ons werk is, naast de concrete resultaten die we daarbij willen bereiken. Dus we blijven verduurzamen en (ver)bouwen. Maar altijd geldt: mensen maken de stad!

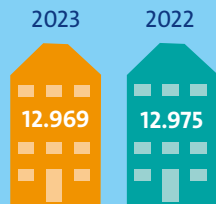
Liesbeth van Asten

Maart 2024

ONTWIKKELINGEN, RESULTATEN EN HIGHLIGHTS

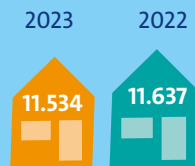
Woningvoorraad

Totale voorraad



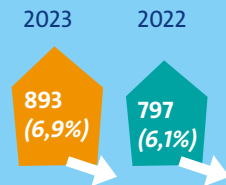
Minimale afname met 6 woningen

Betaalbare voorraad

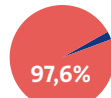


Stedelijke afspraak: 21.600 bereikbare woningen, wij spannen ons in voor de helft hiervan (10.800)

Mutaties



Toewijzing aan primaire doelgroep



Nieuwe woningen

68 nieuwe woningen in verhuur
32 woningen bouwklaar maar in afwachting van netaansluiting
148 flexwoningen besteld met Vivare voor Presikhaaf

Betere en duurzamere woningen

392 woningen gerenoveerd
600 woningen in voorbereiding renovatie
14.869 reparaties uitgevoerd

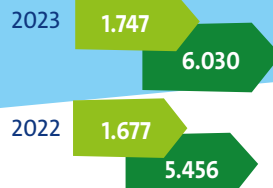


woningen met zonnepanelen erbij

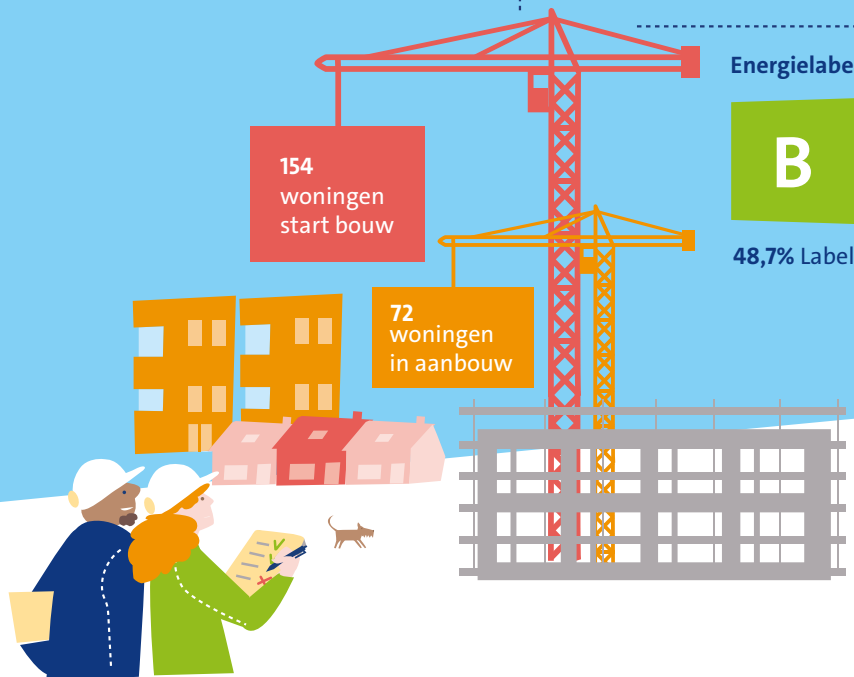
Energie label



48,7% Label B of hoger



570 meer dan vorig jaar (+5,1%)



154 woningen start bouw

72 woningen in aanbouw

Pilotjaar Slimmer samenwerken

3 aannemers voor dagelijks onderhoud
2 aannemers voor verduurzaming monumentale woningen

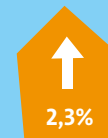


In de resultaatgerichte samenwerking maken we afspraken over:

- de te leveren prestaties;
- uitvoering van reparaties en verduurzaming binnen een wenselijke termijn;
- communicatie over wat huurders mogen verwachten.

Huurverhoging én -verlaging

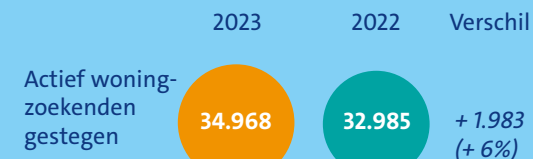
Huurverhoging met inflatie



Enmalige huurverlaging voor lage inkomens naar € 575,03



Hoge druk op woningmarkt Arnhem blijft



Aanpak voorkomen huurachterstand

Invoering MindtoPay om huurders sneller hulp te bieden bij huurachterstanden



Huisuitzettingen



Lichte stijging door ernstige overlast, hennep, huurachterstand of combinatie daarvan

Vitale wijken

Gezondere en energiezuinige woningen: informatiecampagne vocht & schimmel gestart en inzet energiecoaches doorgezet.



Diverse opruimacties voorafgaand aan renovatieprojecten

Sociaal buurtbeheerders actief: **100** minder overlastmeldingen voor tuin/groen

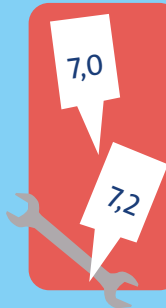
Pilot aanplant leibomen tegen hittestress en meer wooncomfort gestart



Verbuurtsamen doorgezet in Verschuerwijk: bij **100** bewoners energiebesparende maatregelen samen met het Buurtklusbedrijf, de gemeente en energiecoaches. En dat doen we op meer plekken in de stad.

Huurderstevredenheid Dienstverlening

	2023	2022
Reparaties	7,2	7,1
Nieuwe huurders	7,2	7,7
Vertrekkende huurders	7,0	7,4



Actie voor verbetering: formulering huurdersbeloften en inzet verbeterteams. Het goed willen doen voor onze huurders is de inzet, de rapportcijfers een middel om de verbetering te zien.

Collega's

161 medewerkers in dienst
34 medewerkers tijdelijk of langdurig ingehuurd wegens krapte arbeidsmarkt, benodigde expertise

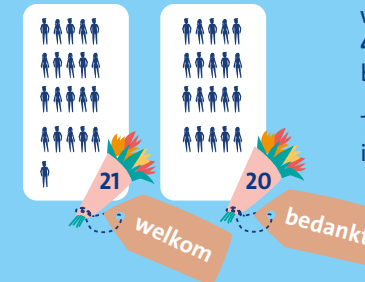


Arbeidsmarktcampagne gestart

Team t.b.v. sociale wijkaanpak opnieuw samengesteld met **4** wijkregisseurs, **6** projectconsulenten, **4** sociaal huismeesters en **3** sociaal beheerders

Team strategie en innovatie in nieuwe vorm gestart

21 nieuw 20 vertrokken



De Werkplaats verder als zelfstandig buurtklusbedrijf De Stadsloods: deels met inzet van medewerkers via het traject 'activerend werk' en uiteraard met inzet van klussers uit de buurt



SAMEN WERKT!

Tal van samenwerkingen in de regio, de stad en in de wijken zijn doorgezet.

*

In goed overleg hebben we weer prestatieafspraken gemaakt met de gemeente, huurdersverenigingen en collega-corporaties in de stad.

*

We leren en experimenteren o.a. door ons lidmaatschap van De Vernieuwde Stad.

We innoveren in Presikhaaf door deelname aan het Smart Health Lab.

*

We zijn nu alliantiepartner van het Nationaal Programma Arnhem-Oost.

*

De handelingskaders voor Immerloo en Geitenkamp zijn op stoom en een voorbeeld voor de rest van de stad.



	2023	toelichting
Operationele kasstroom	€ 11,8 miljoen	Kasstromen bleven ruim binnen grenzen van het financiële normenkader van de Autoriteit woningcorporaties
Verkoopkasstroom	€ 9,3 miljoen	
Kasstroom investeringen	-€ 59,8 miljoen	



Financieel resultaat



Met name door wijzigingen in de berekening van de marktwaarde van ons woningbezit is er een negatief saldo ontstaan.

LANGS TWEE SPOREN

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2023

H1

VITALE WIJKEN

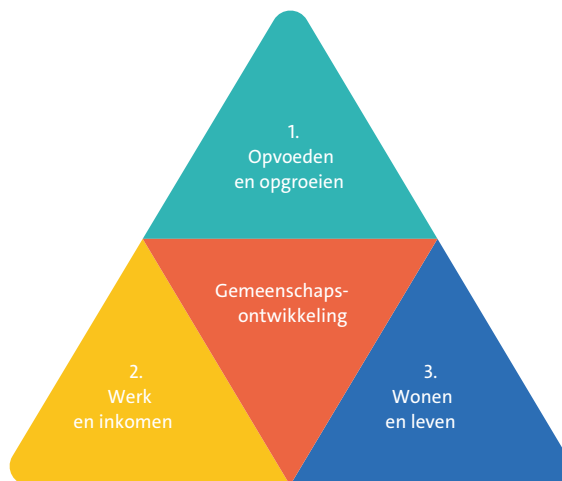


Natuurlijk willen we ervoor zorgen dat het huis dat we verhuren ook echt een thuis is. Maar een thuis ontstaat pas echt als je in een fijne en veilige omgeving woont. Vandaar dat wij ons inzetten om te komen tot vitale wijken. Wij zijn nauw betrokken bij de Arnhem-Oost Aanpak. Daarin leveren we als corporatie een belangrijke bijdrage als het gaat om het thema "Wonen en Leven", uiteraard in samenhang met de andere thema's zoals "gemeenschapontwikkeling". Dat doen we met inzet van bewoners en veel partners in de stad. Niet voor niets heet ons huidige ondernemingsplan "Samen werkt". Verbonden zijn in een gemeenschap komt onze bewoners en onze medewerkers ten goede.

1.1 GEBIEDSGERICHTE AANPAK SAMEN MET PARTNERS

Woondeal – Arnhem-Oost aanpak

In de eerste Woondeal uit 2020 zijn met het Rijk afspraken vastgelegd hoe de leefbaarheid in de wijken Arnhem-Oost is te verbeteren. In Arnhemse Broek, Geitenkamp, Klarendal, Malburgen en Presikhaaf zijn de sociaal-maatschappelijke problemen vaak erg ingewikkeld. Werk, onderwijs, jeugdaanpak, veiligheid, ondermijning, zorg én wonen hebben extra aandacht nodig. Het Rijk, de provincie en



Driehoek aanpak Arnhem-Oost

de gemeente hebben concrete afspraken gemaakt in het Nationaal Programma Leefbare en Veilige wijken (NPLV). Dat is in Arnhem uitgewerkt in het Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO). Wij hebben ons aangesloten bij een brede alliantie van organisaties om met een langjarige samenwerking de leefbaarheid en veiligheid van de wijken in Arnhem-Oost binnen de termijn van één generatie op orde te brengen. Daarmee is het ook de bedoeling om de verschillen tussen de Arnhemse wijken te verkleinen en het perspectief van alle Arnhemmers te verbeteren.

Afgelopen jaar zijn er belangrijke stappen gezet om de gedachte erachter concreet handen en voeten te geven. Enerzijds door een groter aantal alliantiepartners te betrekken en deze structuur te formaliseren. Anderzijds door een eerste inhoudelijke invulling te presenteren van de 3 pijlers uit de aanpak in het zogenaamd gebiedsplan.



<https://arnhem-oost.nl/downloads/>

Voor een deel is ook al concrete inzet bepaald van de gelden uit het programma voor de eerste 5 jaar. In 2024 komen corporaties en gemeente tot verdere invulling van het andere deel van de gelden voor de pijler Wonen en Leven. De eerste vruchten van de samenwerking werden in 2023 al geplukt: mede dankzij het NPAO kwam er groen licht voor de pilot

Immerloo Schuldenvrij. Een initiatief dat ontstaan is vanuit de bestaande samenwerkingsstructuur van het Handlingskader Immerloo/Het Duijfe. Het is een goed voorbeeld van hoe waardevolle bestaande structuren aansluiting vinden bij het grotere kader van het NPAO. Wij willen in de toekomst de kansen die het Arnhem-Oost programma biedt concreet koppelen aan het versterken van bestaande en stimuleren van nieuwe initiatieven in onze wijken.

Door inzet vanuit het NPAO is ook de gezamenlijke wens van Volkshuisvesting en gemeente om te komen tot een hernieuwd ontwikkelperspectief voor Malburgen in een stroomversnelling geraakt. Het vorige ontwikkelperspectief is ruim twintig jaar lang een leidraad geweest voor onze aanpak daar, maar moet nu aangepast worden. We zijn een generatie verder en komen nieuwe uitdagingen tegen, bijvoorbeeld bij de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarbij blijven we werken vanuit de 'Malburgse manier', waarbij gemeente, Volkshuisvesting en bewoners als gelijkwaardige partners vroegtijdig met elkaar gaan overleggen. In 2023 zijn de eerste stappen gezet. We koersen op een afronding van het ontwikkelperspectief in 2024. Het ontwikkelperspectief geeft ruimtelijke kaders voor de toekomst, maar is gebaseerd op de bredere doelen van het NPAO.





Ondertekening aanpak Arnhem-Oost

Handelingskaders

Voor Geitenkamp en Immerloo hebben we de afgelopen jaren met onze partners al handelingskaders opgesteld. Daarin werken we aan leefbare buurten, samen met de bewoners.

Geitenkamp

In het gemeenschappelijk Handelingskader Geitenkamp is er blijvend aandacht voor de onderwerpen duurzaamheid, wonen, (wijk)economie, meedoen en veiligheid. We proberen ook daar generatielange patronen te doorbreken.

Daarbij gaat het om werkloosheid, armoede, schulden, verloedering, drugscriminaliteit, opvoedarmoede, scholing, maar ook om de eenzijdige samenstelling van de bevolking. Dit jaar was er onder andere specifieke aandacht voor het verbeteren van het Marktplein (het centrale winkel- en ontmoetingsplein in de wijk), participatie naar werk via o.a. de buurtklusbedrijven en het omgaan met kwetsbare bewoners.

In april is er op initiatief van bewoners een grote opruimactie gehouden. Zo'n 200 huurders van Volkshuisvesting en Portaal konden hun afval gescheiden aanbieden. Ook hebben we hulp georganiseerd voor het tuinonderhoud.



Wethouder Bob Roelofs helpt een handje bij het opruimen

Sinds 2021 sturen we samen met Vivare en Portaal in afspraken op de nieuwe instroom in de wijk. Een aanbiedingsgesprek is nu onderdeel van de toewijzingsprocedure. We maken als corporatie kennis met de woningkandidaat en informeren die goed over de wijk. Dit heeft een beproven positief effect op de leefbaarheid op die plekken (zogenaamde 'hotspots') op Geitenkamp waar verandering het meest noodzakelijk is. We gaan daarom door met deze aanpak. Uiteraard spreken we binnen deze 'hotspots' ook de bewoners die overlast veroorzaken individueel aan.

Immerloo

In het Handelingskader van Immerloo/Het Duijfe staan vier onderwerpen centraal:

1. Minder armoede en meer werk
2. Openbaar gebied en veiligheid
3. Energieke buurt
4. Taal en onderwijs

Bij de aanpak zijn door een langdurige samenwerking en gezamenlijke organisatiestructuur zowel bewoners als verschillende organisaties betrokken. Dit legt een stevige basis voor een impactvolle aanpak. We zijn tegelijk gestart met de grote renovatie en verduurzaming in Immerloo. Die is in 2023 afgerond. De verduurzaming was een goede kans om echt met huurders in gesprek te gaan over andere zaken dan de renovatie van hun woning. We kijken hoe we de aandacht voor de sociale aanpak ook na afronding van de werkzaamheden vast kunnen houden binnen de gebiedscoalitie die nu door de aanpak "Arnhem-Oost" in Malburgen ontstaat.

Er zijn diverse sociale projecten voortgekomen uit het Handelingskader.



Project De Plint

Zo is aan het Brandenburgseplein de begane grond van één van de flats flink veranderd. Hier is onder de naam "De Plint" een gastvrije plek ontstaan. Buurtbewoners kunnen genieten van koffie, een soepje, een gezellig praatje, of doen mee met activiteiten. Dit heeft een positief effect op het bestrijden van eenzaamheid. De vrijwilligers van De Plint zeggen een boost in energie te merken. Niet alleen groeit hun zelfvertrouwen, maar ze nemen ook actiever deel aan de samenleving. Kortom, "De Plint" draagt niet

alleen bij aan het sociale weefsel van Immerloo, maar versterkt ook op individueel niveau het welzijn van de betrokken vrijwilligers.

Nieuw cement

We zijn onder de noemer "Nieuw Cement" op zoek gegaan naar gemotiveerde, sociale bewoners voor de ruime, gerenoveerde en verduurzaamde appartementen in Immerloo. Deze nieuwe huurders krijgen een tijdelijk huurcontract, buiten het aanbiedsysteem van Entree om.

We stellen daarvoor wel één voorwaarde: deze nieuwe burens moeten in één jaar verschillende sociale activiteiten organiseren voor de buurtbewoners. Bijvoorbeeld een bingoavond, een voetbaltoernooi voor de jeugd, een Zumba-les of soep koken in de Plint. Niets is te gek, als het maar bedoeld is om Immerloo leefbaarder te maken. In



januari zijn er tien “Nieuw Cementers” begonnen. Niet als individuele bewoner in een anonieme flat, maar als nieuwe buur en daarmee “sociaal cement”. De groep wordt dit jaar uitgebreid met vijf nieuwe enthousiastelingen. Ook Vivare past deze aanpak in Immerloo toe. De begeleiding van de groep Nieuw Cementers doen we samen.

1.2 LEEFBARE BUURTEN EN WIJKEN

Zorg voor een goede woonomgeving

Schoon, heel en veilig: het begin van een fijne en vitale wijk. In gezamenlijkheid werken we aan goed beheer: bewoners, partners bij de gemeente, verschillende lokale ondernemers en organisaties zoals Stichting ‘t Broek Omhoog, de Woonomgevingsploeg (WOP) en het BuurtGroenBedrijf.



Dit jaar zijn in 4 gebieden wijkregisseurs begonnen. Dit is een nieuwe functie. Zij zijn het gezicht van Volkshuisvesting in de wijken. Zij kijken wat er naast onze fysieke aanpak sociaal nodig is en betrekken partners bij onze aanpak. Of zij zorgen ervoor dat wij bij onze partners aansluiten als zij een goed initiatief hebben. Want we hoeven niet allemaal het wiel zelf uit te vinden. Huurders merken echt dat we dichtbij zijn door het contact

met de huismeesters die dagelijks in verschillende wooncomplexen en flatgebouwen werken. Het Project ‘Sociale Huismeesters’ heeft een definitieve vorm gekregen. Dankzij onder andere de verbeterde samenwerking met interne en externe (zorg)partijen is dit succesvol. In Akker71 (Malburgen) bieden we onder de noemer “vragers en dragers” nu woonruimte aan kwetsbare en krachtige huurders. Ruim honderd volwassenen, jongvolwassenen en jongeren met en zonder zorgvraag hebben in Akker71 een thuis gevonden, naast twintig ondernemers. Hier zit een vast team van onze mensen op. Bij het Bruishuis is het zorgaanbod uitgebreid met het sociaal wijkteam en Werk & Inkomen. Het Bruishuis is aan het groeien naar dé plek voor film, muziek en theater in Malburgen en omgeving. Stichting Bewonersbedrijf Malburgen is hier de trekker van.

Sinds 2023 hebben we 3 sociaal beheerders in dienst. Zij zetten zich in voor de bewoners in de wijken die dat het hardst nodig hebben. Deze collega’s houden in de gaten dat de woonomgeving zo ‘schoon, heel en veilig’ mogelijk is. Bewoners kunnen bij hen terecht met vragen.

De sociaal beheerders zorgen voor reparaties in algemene ruimtes en helpen nieuwe bewoners op weg in hun buurt. Een voorbeeld van hun inzet is dat we 100 meldingen minder van groenoverlast ontvangen hebben in 2023. In meerdere wijken organiseerden zij samen met actieve bewoners opruimacties, vaak voordat er een onderhouds- of verduurzamingsproject start. Behalve een schone omgeving zorgt dit ook voor verbinding in de buurt. Ook al waren er minder meldingen vanwege groenoverlast, toch hebben we 153 huurders aangeschreven vanwege slecht tuinonderhoud of vervuiling in de algemene ruimte of op achterpaden. Ook dit soort handhavingsacties leiden zichtbaar tot een



Akker 71

prettigere woonomgeving.

Als we met grote projecten aan de slag gaan, bijvoorbeeld een grootschalige renovatie, richten we een klankbordgroep of projectcommissie op. Zo kunnen we onze plannen laten nakijken en aansluiten op de wensen en behoeften van bewoners. Deze bewoners ontmoeten elkaar in de wijk en werken samen met Volkshuisvesting om van het project een succes te maken. Leden van zo'n commissie

ontmoeten elkaar ook buiten het project om en er zijn zelfs vriendschappen uit ontstaan. Onze projectconsulenten begeleiden deze commissies in het kader van onze participatie-aanpak.

Wat speelde er nog meer: verschillende projecten

We sommen in dit jaarverslag niet alle projecten op. Maar een aantal lichten we er hier uit.

MENSEN MAKEN DE STAD

Bij Volkshuisvesting werken we hard aan vitale wijken. Afgelopen jaar hebben we daarom de functie van sociaal projectleider gesplitst in twee nieuwe functies: Projectconsulent en Wijkregisseur. Yvonne Bierings is Wijkregisseur van Arnhem-Noord. "In mijn rol ben ik veel bezig met verbindingen leggen. Bijvoorbeeld nu met de vele verduurzamingsprojecten bij onze bewoners. Doordat de projectconsulent zich voornamelijk daarmee bezig houdt, krijg ik meer ruimte om onze bewoners te spreken. Zo zien we welke problemen er achter de voordeur afspelen en wat een wijk nodig heeft. Dat doe ik samen met sociale wijkteams, team leefomgeving van de gemeente en andere organisaties in de wijk. We werken echt samen aan een betere toekomst voor de bewoners."



**YVONNE BIERINGS –
WIJKREGISSEUR ARNHEM-NOORD/
ARNHEM-OOST**

KinderWijkTeams

Jong geleerd is oud gedaan: al jaren zet opbouwwerker Mike Hoose zich in om met kinderen uit de buurt afval op te ruimen in verschillende KinderWijkteams. Volkshuisvesting helpt drie van deze teams in Immerloo, de Vissenbuurt in Malburgen en 't Broek. We hebben ons voor 5 jaar hieraan verbonden. Naast afval opruimen is er aandacht voor onderwijs. Een mooi voorbeeld dat ook past bij de aanpak van Arnhem-Oost, waarin het opgroeiende kind centraal staat.

Klimaat en vergroening

Omdat ons klimaat verandert, weten we dat een nette tuin alleen niet goed genoeg is voor een prettig leefklimaat. De zomers worden warmer en er komt meer regen. Om hittestress en wateroverlast tegen te gaan, zijn we in meerdere wijken begonnen met het aanleggen van geveltuinen, grasbetonblokken, gevelgroen en het afkoppelen van hemelwaterafvoeren. Ook dit doen we samen met onze medewerkers in de wijk, maar ook met

het Buurtklusbedrijf. Dit helpt niet alleen bij de noodzakelijke klimaataanpak, maar zorgt ook voor een prettiger uitstraling. We zijn een pilot gestart met het planten van leibomen.

Van Verschuerwijk

In mei kregen we een petitie van 115 bewoners uit de Van Verschuerwijk. Met deze handtekeningenactie werd gevraagd om meer verduurzaming van de monumentale



woningen. We zijn hierover in gesprek gegaan met een groep bewoners uit de buurt, de 'VerBuurtSaam-groep'. De verduurzaming laat nog op zich wachten maar de voorbereiding van de verduurzaming met aannemer Onderpand is gestart. In de tussentijd heeft het Buurtklusbedrijf uit het Spijkerkwartier, samen met Volkshuisvesting en de gemeente, energiebesparende maatregelen aangeboden. Bij ruim 100 bewoners zijn bespaarmaatregelen uitgevoerd zoals het plaatsen van radiator- en raamfolie, tochtstrips en

het beter instellen van de cv-ketel. De energiecoach gaf ook handige bespaartips.

Vocht- en schimmelproblemen

In de prestatieafspraken met de huurdersorganisaties en de gemeente hebben we afgesproken om vocht- en schimmelmeldingen extra aandacht te geven. We registreren deze apart om een goed beeld te krijgen van het probleem. Bij planmatige en projectmatige projecten sluiten we onze

Een nieuwe woning voor Henny en Hennie Hol uit Rijnwijk

Ze hebben er lang op gewacht, maar op 29 juni 2023 was het dan eindelijk zover: Henny en Hennie ondertekenen het huurcontract voor hun nieuwe huis in het Gashouderkwartier.

Vele jaren waren Henny en Hennie het vertrouwde gezicht en de stem van Rijnwijk. Veel collega's, ambtenaren, journalisten, bewindslieden en zelfs ministers zijn bij hen over de vloer geweest. En zijn zo lotgenoot gemaakt van de ontwikkelingen in Rijnwijk.



Nog niet zo lang geleden is op feestelijke wijze stilgestaan bij het feit dat Hennie Hol al 75 jaar in Rijnwijk woont. Zij was daarmee de langst wonende huurder in deze wijk. Maar nu wonen ze in een spiksplinternieuwe benedenwoning in de Thomas J. Witteroosstraat. Dichtbij, want aan de overkant van de Westervoortsedijk. Henny en Hennie zijn heel blij met hun nieuwe woning. Eind 2023 zijn de laatste huurders uit Rijnwijk vertrokken naar een andere woning. En is er een begin gemaakt met de sloop van de laatste woningen. Die maken plaats voor de bouw van andere woningen. Voor ons een voorbeeld dat ieder huis een verhaal en een geschiedenis kent. Henny en Hennie hebben een vertrouwde plek moeten loslaten maar gelukkig een nieuw thuis gevonden in een wijk waar we trots op zijn.

MENSEN MAKEN DE STAD

“Ik kreeg als stagiair de ruimte om ons bomenproject bij woningen grotendeels zelf te leiden. Dat was enorm leerzaam.” Wessel liep stage bij Volkshuisvesting en hield zich bezig met hittestress bij woningen. “Om woningen die slecht tegen warmte kunnen te ondersteunen bij hittestress hebben we natuurlijke schaduw gecreëerd met het plaatsen van bomen. Het was echt leuk om volledig ondergedompeld te zijn in zo'n project! En goed om dit gelijk in de praktijk te kunnen leren. Bovendien heb ik veel geleerd van Sanne, de programmamanager Duurzaamheid.



**WESSEL VRIELINK –
STUDENT KLIMAAT &
MANAGEMENT SAXION**

De – hoe **BESPAAR** je **ENERGIE** – krant

We merken allemaal dat het leven duurder wordt. Bijvoorbeeld de boodschappen en ook energie: het kost steeds meer geld. Soms is dat geld al op voordat het eind van de maand in zicht is. Dat is naar. Volkshuisvesting geeft in deze krant tips van en vóór huurders.



Energie voor ieder: ontmoeting helpt!

Volkshuisvesting wil graag van u horen wat u bezighoudt in deze lastige tijd. Daarom komen we de wijken in. Afgelopen zomer stonden we al op de markt bij de Drieslag in Malburgen en bij het winkelcentrum in Klarendal. Dat leverde mooie en zinvolle gesprekken op. Deze winter willen we samen met de andere corporaties, de gemeente en de Energiebank een aantal 'Energie voor ieder'-bijeenkomsten organiseren. We komen langs in de wijken Malburgen, Klarendal, Geitenkamp en Presikhaaf. We nodigen onze huurders daar persoonlijk voor uit.



**We helpen bewoners met tips om energie te besparen.
Dat scheelt ook in de portemonnee.**

aanpak hierop aan. Dit jaar is de onafhankelijk schimmel-expert aangesteld. Bewoners kunnen hem om hulp vragen als ze er met de verhuurder niet uitkomen. Deze hulp is in samenwerking met gemeente, Vivare en Portaal tot stand gekomen. De ervaringen van huurders en de huurorganisaties zijn positief.

Verskillende noodsituaties

Helaas hebben we dit jaar te maken gehad met een paar onverwachte noodsituaties zoals brand en wateroverlast. Door snel te reageren en goede samenwerking met onze partners in de stad lukte het om de mensen op te vangen of te steunen en de gebeurtenissen goed af te handelen.

Naast de technische schade is het ook belangrijk om aandacht te hebben voor de impact van dergelijke situaties voor de getroffen huurders.

Eén van de branden ontstond in een pas verduurzaamd appartement in Immerloo. Dit maakte grote indruk op de omwonende huurders. Uiteraard moest de uitgebrande woning leeg, maar de burens konden gelukkig in hun woning blijven. Op dit soort momenten ontstaan vaak waardevolle gesprekken met huurders over wat ze van hun woonomgeving vinden. Een gezin bleek te willen verhuizen. Na een goed verhuisadvies woont deze huurder nu in een eengezinswoning.

Zoals wij bij noodsituaties op onze partners kunnen rekenen, helpen wij ook hen in geval van nood. Huurders van Portaal in Presikhaaf hielpen we na een grote brand met tijdelijke huisvesting. Een brand die zelfs het landelijke nieuws haalde vanwege de enorme schade in deze verduurzaamde woningen.

Activering en reïntegratie binnen sociaal beheer

We vinden het belangrijk dat iedereen kans heeft op werk, ook mensen die nu door allerlei omstandigheden een afstand tot arbeidsmarkt hebben of ervaren. Daarom hebben we afspraken met schoonmaakbedrijven en groenonderhoudsbedrijven om 10% tot 15% van het werk te laten doen door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. In 2023 was goed merkbaar dat het steeds lastiger wordt voor bedrijven om via de normale weg hiervoor geschikte mensen te krijgen. Daardoor zijn de gewenste percentages vaak niet gehaald.

Van Werkplaats naar Stadsloods

De Werkplaats, gevestigd op onze begane grond, is het afgelopen jaar zelfstandig geworden. Onder de nieuwe naam "De Stadsloods" is dit bedrijf nu één van de vier Arnhemse buurtklusbedrijven. De Stadsloods werkt in de hele stad in wijken waar nog geen Buurtklusbedrijf is. Wijkgerichte buurtklusbedrijven zijn er nu in Malburgen, Geitenkamp en het Spijkerkwartier. De buurtklusbedrijven doen eenvoudige klussen bij maatschappelijk betrokken organisaties. Die worden als het kan samen met, voor en door buurtbewoners gedaan, onder leiding van een ervaren klusser. Daarmee wordt de onderlinge band in de wijk versterkt.

Met subsidie van de gemeente Arnhem doen de buurtklusbedrijven sinds september 2023 ook eenvoudige verduurzamingswerk bij huishoudens die door een energicoach van de Energiebank zijn bezocht. In totaal zijn bijna 500 huishoudens geholpen.

De Stadsloods werkt op dit moment met 2 mensen die via Scalabor zijn gedetacheerd, 6 zzp'ers en 6 deelnemers via een traject met de naam "activerend werk".



MENSEN MAKEN DE STAD

Met zijn motto “Voor de buurt, door de buurt” speelt Stefan Erich als energiecoach én buurtbewoner namens de Energiebank een cruciale rol in Arnhem. Hij zet zich actief in om energiearmoede tegen te gaan in de stad. “Naast het coachen van bewoners over het slimmer omgaan met energie, bundelen we samen met Volkshuisvesting Arnhem écht onze krachten. Zo organiseren we bijvoorbeeld straatacties en klusmiddagen. We nemen de tijd om bij mensen thuis te komen en bouwen een vertrouwensband met hen op.” Stefan is ook actief bij één van de Arnhemse buurtklusbedrijven, onder andere in de aanpak van de verduurzaming in de Verschuerwijk.



**STEFAN ERICH -
ENERGIECOACH IN ARNHEM**

LANGS TWEE SPOREN

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2023



De kern van ons werk is het bieden van goede huisvesting tegen een betaalbare prijs. Dat doen we voor mensen met een niet al te ruime portemonnee en voor een aantal bijzondere doelgroepen die bij het zelfstandig wonen wat extra hulp nodig hebben. We willen onze taak goed en vooral bewonersgericht uitvoeren: toegankelijk en betrouwbaar.

2.1 BETAALBAAR WONEN

Prestatieafpraak aantal betaalbare woningen

De vraag naar betaalbare woningen blijft groot in Arnhem. We hebben in de lokale prestatieafspraken vastgelegd dat corporaties de huidige omvang van de zelfstandige sociale huurvoorraad minimaal behouden, net als de bereikbare woningvoorraad voor de doelgroep die afhankelijk is van huurtoeslag. Dit zijn woningen met een netto maximale

huurprijs van € 693,60 (de zogenaamde tweede aftoppingsgrens). Die woningen zijn, ook door de huurtoeslag, betaalbaar voor mensen uit onze primaire doelgroep. De komende jaren houden wij minimaal 11.100 zelfstandige woningen voor hen beschikbaar. Eind 2023 hadden we 11.534 zelfstandige woningen onder de genoemde huurgrens.

H2

EEN GOED HUIS

**Opbouw van het woningbezit naar type en netto huurprijs
(per 31 december)**

	Aantal woon- eenheden per 31-12-2023	Aandeel woning- bezit 2023	Aandeel woningen met een huur van:				
			t/m € 452,20 <i>goedkoop</i>	1e aftop: € 452,21 t/m € 647,19 <i>betaalbaar</i>	€ 647,20 t/m € 693,60 <i>betaalbaar 3+</i>	€ 693,61 t/m € 808,06 <i>overig sociaal</i>	> € 808,06 <i>vrije sector</i>
eengezinswoningen	5.506	42%	413	3.898	463	614	118
Meergezinswoningen	6.878	54%	1.663	4.738	211	175	91
Intramuraal zorgvastgoed	157	1%	57	65	11	4	20
Subtotaal zelfstandige woonegelegenheden	12.541	97%	2.133	8.701	685	793	229
<i>Totaal betaalbaar (kernvoorraad, incl. 15 woningen in beheer)</i>			11.534				
Onzelfstandige woonegelegenheden	428	3%	413	15	0	0	0
totaal 2023	12.969	100%	2.546	8.716	685	793	229
			19,6%	67,2%	5,3%	6,1%	1,8%
totaal 2022	12.975	100%	2.733	7.674	1.715	560	293
totaal 2021	12.990	100%	3.102	8.282	832	502	272

Toelichting:

Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 808,06 in 2023) horen bij de sociale of gereguleerde huursector. Hoewel we volgens de puntentelling een hogere huur mogen vragen, betalen huurders meestal minder dan de maximaal mogelijke huur. Dat noemen aftoppen en doen we om huurders niet in betalingsproblemen te laten komen. De eerste aftoppingsgrens, die geldt voor een- en tweepersoonshuishoudens, was in 2023 in € 647,19. De tweede aftoppingsgrens, voor drie- of meerpersoonshuishoudens, was € 693,60. Op basis hiervan kunnen huurders, als hun inkomen niet hoog genoeg is, huurtoeslag aanvragen.

Jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2023

De jaarlijkse huuraanpassing van de woningen die bij onze kernvoorraad horen (89%) was in 2023 minimaal. Bijzonder hierbij is de toepassing van de eenmalige huurverlaging in 2023. Hiermee is voor ongeveer 19% van onze totale huurders (3100) de huur verlaagd tot (of net onder) de grens van € 575,03. Deze toepassing heeft een negatief effect op de jaarlijkse indexering van de huurprijs. De huurprijs van onze vrije sectorwoningen (2% van de voorraad) is dit jaar verhoogd met 4,1%.

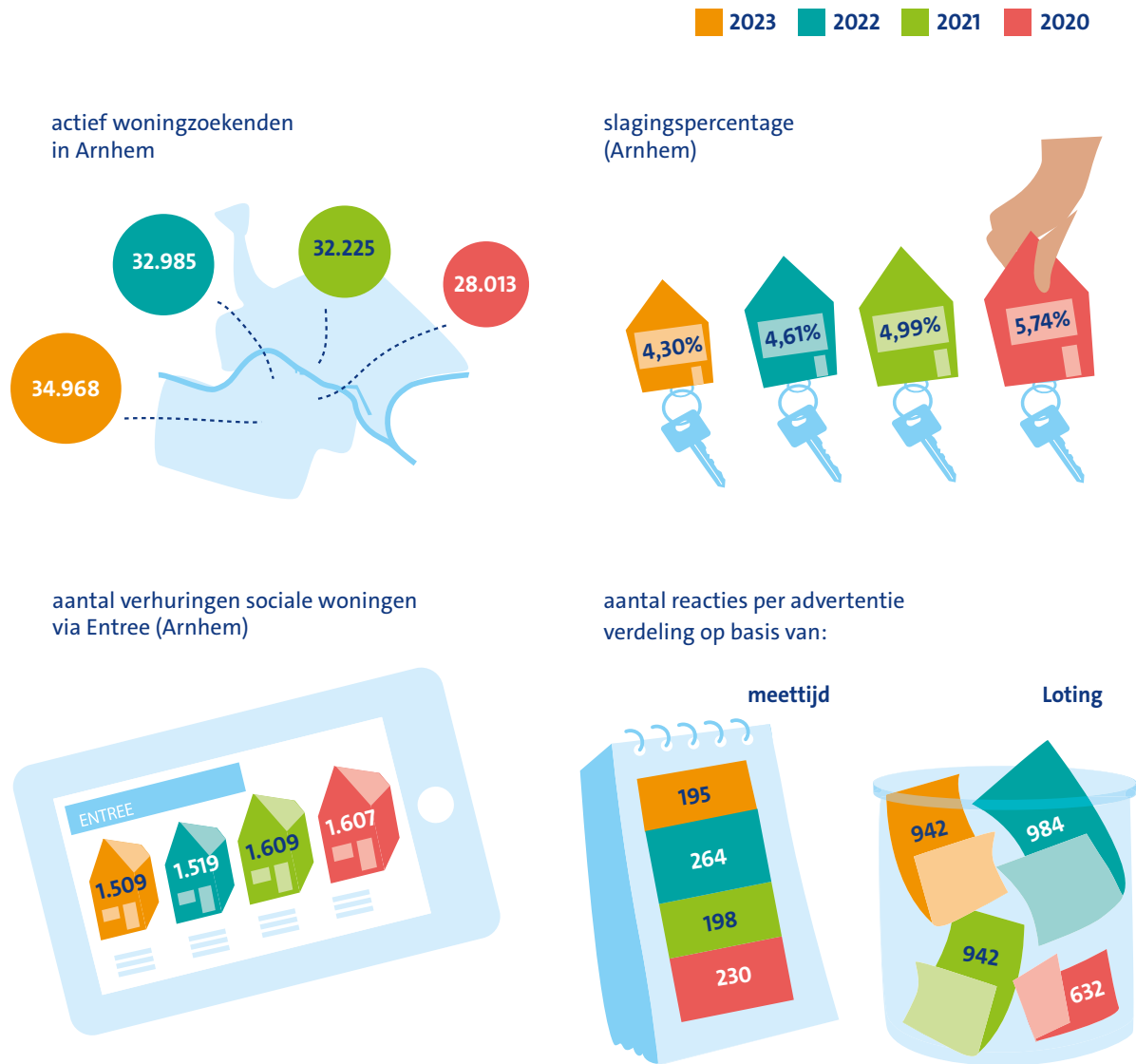
De huursombenadering beperkt de gemiddelde huurontwikkeling van alle (zelfstandige) huurwoningen van een corporatie. Dit betekent dat onze totale groei van de huur aan regels gebonden is. Door de aftopping van huren van een deel van onze woningen bedroeg de effectieve huurverhoging dit jaar 2,06%.

Toewijzing en wettelijk kader

Het rijk stelt inkomenseisen aan de huishoudens die in een sociale huurwoning mogen wonen. Er zijn weinig huurwoningen, als onderdeel van de totale krapte op de woningmarkt. Het is dus belangrijk dat onze huurwoningen bij die Arnhemmers komen die het ook echt nodig hebben, op basis van hun inkomen. Daarnaast is er een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Die moet ervoor zorgen dat een woningzoekende geen woning krijgt die hij of zij niet kan betalen.

Door de wettelijke huurverlaging bij een deel van onze huurders waren de huurinkomsten in 2023 € 1,14 miljoen lager.

Woonruimteverdeling



Verdeling van woningen

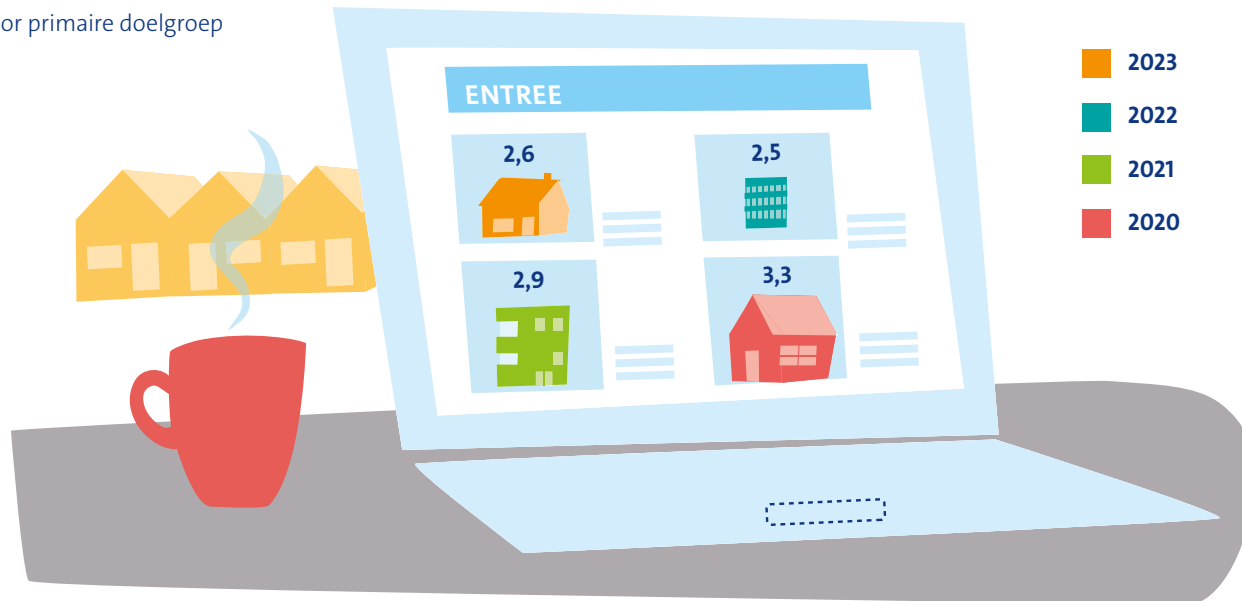
De woningcorporaties in de regio Arnhem-Nijmegen gebruiken dezelfde regels bij de woonruimteverdeling. Woningzoekenden kunnen reageren via de website Entree.nu.

De verdeling van nieuwe verhuringen is als volgt:

- 66% van de nieuwe woningverhuringen is verdeeld op basis van meettijd. Soms met bijzondere voorwaarden of labeling. Dit zijn jongeren onder de 23 jaar, ouderen boven de 55 jaar, grote gezinnen en mensen met urgentie (7,4% binnen dit aandeel).
- 15,7% van de woningen is aangeboden via loting. Met loting hebben bijvoorbeeld jongeren een iets grotere kans om een woning te krijgen.

Slaagkansen in Arnhem

Voor primaire doelgroep



- Zo'n 17,3% van de vrijgekomen woningen boden we aan via directe bemiddeling. Directe bemiddeling is bedoeld voor bijzondere doelgroepen, statushouders of voor experimenten, zoals "Nieuw Cement" in Immerloo.
- Een beperkt percentage (1%) is via directe toewijzing gegaan.

De huisvestingsverordening is eind 2023 afgelopen. Gemeenten en corporaties in onze regio hebben een nieuwe gezamenlijke huisvestingsverordening geschreven voor de jaren 2024 t/m 2027. De aanpassingen moeten zorgen voor een betere verdeling van het tekort aan woningen.

MENSEN MAKEN DE STAD

Naast al het vrijwilligerswerk dat Joop voor verschillende organisaties in Arnhem doet, zijn Joop en zijn vrouw Anke al meer dan 50 jaar huurders van Volkshuisvesting. Zij wonen nu 40 jaar in een eengezinswoning van Volkshuisvesting. "Inmiddels zijn we aardig op leeftijd en wilden we graag kleiner gaan wonen, in een woning zonder trappen. Ik heb dat aangegeven bij Volkshuisvesting en samen hebben we gekeken naar de mogelijkheden. Toen kwam er een heel mooi plekje vrij op het nieuwe Sluiseiland. Het is een hele mooie plek waar we met veel plezier en hopelijk nog vele jaren kunnen wonen."



JOOP EN ANKE TOETER - HUURDERS VOLKSHUISVESTING

Volkshuisvesting participeert in het project "Van groot naar beter" met verhuiscoaches voor ouderen. Veel ouderen wonen ruim en zoeken een kleiner maar prettig alternatief.

Urgentie

Iemand kan om medische of sociale redenen urgentie krijgen door een verzoek in te dienen bij de onafhankelijke urgentiecommissie. Die commissie besluit of iemand voorrang krijgt. Volkshuisvesting diende 142 urgentieaanvragen in. Er hebben zich 764 mensen gemeld om in aanmerking te komen voor urgentie. Met ieder van hen is een gesprek gevoerd.

Ontwikkelingen in de woonruimteverdeling

Opnieuw stijging aantal actief woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden in Arnhem is ook dit jaar gestegen. Dit zijn mensen die minimaal één keer in een jaar reageren op een woning via het woonruimteverdeelsysteem. Ook het aantal reacties per advertentie werd groter. Het aantal woningen dat in Arnhem werd verhuurd door de corporaties was in 2023 bijna gelijk aan het aantal van 2022. Het slagingspercentage verbeterde iets.

Slaagkans primaire doelgroep

De slaagkans – op basis van passend toewijzen – is het aantal verhuringen in een half jaar ten opzichte van het aantal actief woningzoekenden in die periode (op basis van de geadverteerde woningen, zonder bemiddeling). Ons doel is om de slaagkans voor de primaire doelgroep op peil te houden.

Resultaten verhuringen

Het aantal verhuringen was in 2023 hoger dan in 2022. De mutatiegraad was 6,9 % t.o.v. van 6,1% in 2022. Er zijn meer nieuwgebouwde woningen in de verhuur gegaan (68, daarnaast 32 woningen in afwachting van NUTS klaar voor verhuur). Vanuit de renovatieprojecten zijn 84 vrijge-

Verhuringen



houden wisselwoningen teruggaan in de verhuur. We zien een daling in het aantal woningruilen. In 2023 hebben 25 huurders via woningruil hun woonwens kunnen vervullen. Dat waren er in 2022 nog 79. Dit is vergelijkbaar met de hele regio.

Bijna alle sociale huurwoningen zijn toegewezen aan de inkomensgroep tot € 44,035. We voldoen daarmee ruim aan de Europese inkomensnorm. Een heel klein deel (2,4%) van de sociale huurwoningen kwam terecht bij de midden-inkomens. In Immerloo (het eerder genoemde Nieuw Cement) en op Geitenkamp is vanuit sociale overwegingen geprobeerd meer woningen toe te wijzen aan midden-inkomens of huurders die extra gemotiveerd zijn om zich in te zetten voor hun woon- en leefomgeving. Dat aandeel blijft nog wel beperkt.

Als een nieuwe huurder van een sociale huurwoning huurtoeslag kan krijgen zijn wij wettelijk verplicht het inkomen te controleren op passendheid. Dit moesten we bij 610 nieuwe huurders doen, 69,2% van de totale verhuringen. Met een percentage van 98,9% van passende toewijzingen voldoen we ruim aan de wettelijke norm.

Volgens de Huisvestingsverordening mogen corporaties 20% van de vrijgekomen woningen toewijzen als maatwerk. Zoals zichtbaar in de tabel zaten we daar met 20,5% net iets boven.

Verhuurde woningen

	2020	2021	2022	2023
Aantal verhuringen in de sociale sector	991	840	780	880
Aantal verhuringen in de vrije sector	38	27	17	13
Totaal aantal verhuringen	1.029	867	797	893
- % sociaal t.o.v. alle verhuurde woningen	96,3%	96,9%	97,9%	98,5%
Bestaande voorraad, excl. nieuwbouw en aankopen	12.916	12.983	12.971	12.894
Mutatiegraad (op basis van aantal verhuringen in bestaande voorraad)	8,0%	6,7%	6,1%	6,9%

Resultaten toewijzingen staatssteunregeling

	2023
Eenpersoonshuishouden inkomen tot € 44.035	598
Meerpersoonshuishouden inkomen tot € 48.625	261
Eenpersoonshuishouden inkomen boven € 44.035	8
Meerpersoonshuishouden inkomen boven € 48.625	13
Totaal	880
Percentage boven inkomensgrens (norm: maxi 7,5 + 7,5%)	2,4%

Resultaten passend toewijzen

	2020	2021	2022	2023
Sociale huurwoningen passend verhuren aan primaire doelgroep (inkomen onder huurtoeslaggrenzen)	763	610	563	610
Sociale huurwoningen verhuurd aan secundaire doelgroep (inkomen boven huurtoeslaggrenzen)	154	121	113	192
Totaal getoetst	917	731	676	802
Passend toewijzen n.v.t. (o.a. onzelfstandige woonruimte)	74	109	104	78
Totaal verhuringen sociale sector	991	840	780	880

Specificatie verhuringen aan primaire doelgroep in 2023

huishoudgrootte		passend	niet passend	totaal
1 persoon	geen AOW	378	4	382
	wel AOW*	24	0	24
2 personen	geen AOW	92		94
	wel AOW*	3	0	3
3 en meer personen	geen AOW	104	1	105
	wel AOW*	2	0	2
Totaal te verantwoorden toewijzingen		603	5	610
% Passend toegewezen norm \geq 95%		98,9%	0,8%	100,0%
*AOW-pensioengerechtigde leeftijd is op 1-1-2023 66 jaar + 10 maanden				

2.3 HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

Niet alleen veel 'gewone' huurders zijn op zoek naar een huis. Ook de vraag voor huisvesting van mensen met een bijzondere vraag steeg. De gemeente Arnhem, corporaties en zorginstellingen hebben afspraken gemaakt op stedelijk niveau om elk jaar maximaal 120 woningen beschikbaar te stellen voor opvang en doorstroming van kwetsbare volwassenen en jongeren.

De krapte op de woningmarkt, gecombineerd met een toename van bewoners uit kwetsbare doelgroepen heeft echter ook impact op Arnhemse wijken. Het vraagt veel inzet om te werken aan een stabiele woonplek en woonomgeving voor alle bewoners. Om dit voor elkaar te krijgen is de samenwerking met onze maatschappelijke partners is

essentieel. We werken met hen samen bij:

- het bieden van zorg en huisvesting (begeleid wonen) voor mensen met een verstandelijke beperking;
- het begeleiden van mensen met psychische en persoonlijke problemen;
- jeugdzorg voor jongeren die door omstandigheden niet meer thuis kunnen wonen;
- het zorgen voor opvang bij huiselijk geweld;
- het zorgen voor verslaafden en crisisopvang.

Op het gebied van wonen, zorg en welzijn zijn we in Presikhaaf gaan samenwerken met RIBW, Vivare, Rijnstad en de Drie Gasthuizen Groep. We kijken hoe we kwetsbare en vaak oudere bewoners samen beter kunnen ondersteunen. Vanuit deze samenwerking zijn we aangesloten bij het project Digital Health Challenge lab. Dit lab gebruikt digitale technologie binnen gezondheid, zorg en welzijn

om gezondheid, zorg en welzijn te verbeteren of te personaliseren. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik voor zorg op afstand. Voor de toekomst willen we graag een vaste samenwerking die bijdraagt aan de veiligheid, leefbaarheid en draagkracht van de wijk Presikhaaf.

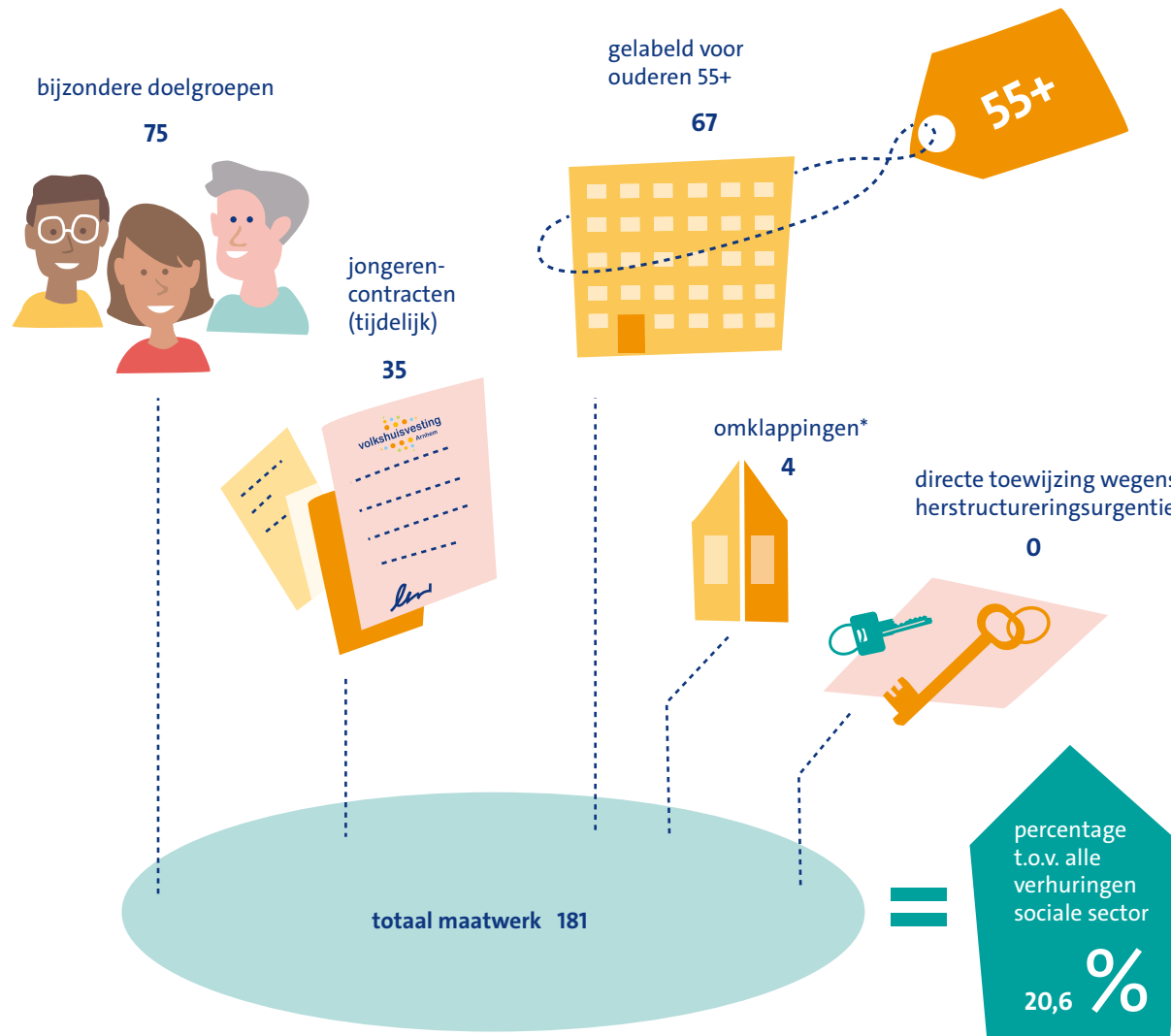
Statushouders

De Arnhemse corporaties zorgen – op verzoek van de gemeente – voor huisvesting van statushouders. In 2023 hebben we 40 huishoudens gehuisvest (103 personen). Daarmee hebben we onze taak niet kunnen vervullen. De gemeente Arnhem heeft een achterstand van 79 personen (22% van totale taakstelling). Die nemen we mee naar 2024.

Dak- en thuislozen

De Arnhemse corporaties hebben afspraken met de RIBW om elk jaar 10 woningen beschikbaar te stellen voor daklozen via het project Housing First. Volkshuisvesting heeft 5 woningen beschikbaar gesteld. Als de verhuur 2 jaar goed loopt (geen overlast of huurschuld), krijgt de bewoner de huurovereenkomst op zijn of haar naam. In 2023 is dat bij 4 huishoudens gelukt.

Maatwerk toewijzingen zelfstandige woningen 2023



*contract dat op naam van begeleidende organisatie staat, kan bij nakomen van afspraken door huurder overgezet worden op naam van de huurder

2.2 WONEN ZONDER FINANCIËLE ZORGEN

We proberen er op verschillende manieren voor te zorgen dat er bij onze huurders geen (grote) huurachterstanden ontstaan. Dit doen we omdat we weten dat het leven met schulden veel stress oplevert en veel gevolgen heeft voor de mensen die ermee te maken hebben. Maar we hebben natuurlijk ook zelf de huurinkomsten nodig om onze woningvoorraad op peil te kunnen houden.

In november hebben we het programma Mind2Pay ingevoerd. Dit digitaal hulpmiddel helpt ons om gerichter huurders met betalingsproblemen te benaderen. We kunnen beter zien wanneer iemand bijvoorbeeld één keer vergeten is te betalen of dat dit vaker voorkomt. Zo kunnen we ons beter richten op de hulp aan huurders die het echt nodig hebben. De eerste resultaten zijn positief. Dat geeft ons het vertrouwen dat er nog betere resultaten voor onze huurders en voor Volkshuisvesting te behalen zijn. Dat leidt tot minder zorgen voor onze huurders en tegelijkertijd hebben wij meer zekerheid t.b.v. onze benodigde huurinkomsten.

Ondanks deze aanpak blijft de financiële situatie van te veel huurders zorgelijk. We zijn er bij betalingsachterstanden nu eerder bij en onderzoeken de situatie en mogelijkheden van de huurder. Op basis daarvan maken we met de huurder duidelijke en lang durende afspraken. Daarbij werken we goed samen met onze maatschappelijke partners. Ook hebben wij in 2023 het initiatief genomen om een conferentie over armoede en schulden met onze partners te organiseren om tot nog betere werkafspraken te komen. Want we weten dat de maatschappelijke kosten van schulden hoog zijn en bij betrokkenen tot allerlei negatieve bijeffecten leiden. Denk aan een kwetsbare gezondheid en eenzaamheid door schaamte.

We kunnen dit niet alleen. Als het nodig is, verwijzen we door voor hulp. Voor het minnelijk traject bij betalingsproblemen zijn we een pilot gestart CorpSupport. Als wij geen contact kunnen krijgen met de huurder of er geen oplossing komt, neemt CorpSupport de zaak over. Dat heeft in 25% van de gevallen alsnog tot een oplossing geleid. Voor de juridische trajecten werken we samen met Syncasso en AVK. Er zijn 116 zaken overgedragen aan AVK. Dit heeft in 14% tot een oplossing geleid.

Beëindigen van het huurcontract

Volkshuisvesting probeert om zo min mogelijk tot huisuitzettingen over te gaan. Helaas was dat in 9 situaties toch nodig door de huurachterstand. Er waren vaak meerdere problemen. Ondanks inzet van onze kant werden deze situaties afspraken niet nagekomen of was contact leggen niet mogelijk. We ontruimen bij huurachterstand alleen als de huurder op geen enkele manier meewerkt aan een oplossing. Dit is volgens afspraken en richtlijnen die met de gemeente Arnhem en onze branchevereniging Aedes zijn gemaakt.

Bij 17 huisuitzettingen was sprake van ernstige overlast. In één geval was sprake van hennepcultuur. We doen ons uiterste best om te voldoen aan onze inspanningsplicht richting omwonenden en dit soort situaties op te lossen. Hier komt ook ons sociaal beheer om de hoek kijken. Bij ontruiming werken we samen met onze maatschappelijk partners. Wanneer dat nodig is, is hulpverlening dan meteen betrokken bij deze huurders met overlast gevende problemen.

In 2023 zijn de definities van achterstanden gewijzigd. De cijfers van vorige jaren zijn aangepast naar de nieuwe definitie (totale bezit in plaats van alleen woningen).



Armoedeconferentie

2.3 DIENSTVERLENING

Huurdersbeloften

Onze visie op dienstverlening en de daarbij horende kernwaarden zijn in 2022 vertaald naar 4 huurdersbeloften. Deze beloften zijn tot stand gekomen in samenwerking met een aantal van onze huurders. De beloften zijn in 2023

verwerkt in onze communicatie-uitingen en opgenomen in onze werkprocessen. Zo zijn ze onderdeel geworden van ons dagelijks handelen.

Mening huurders over onze dienstverlening

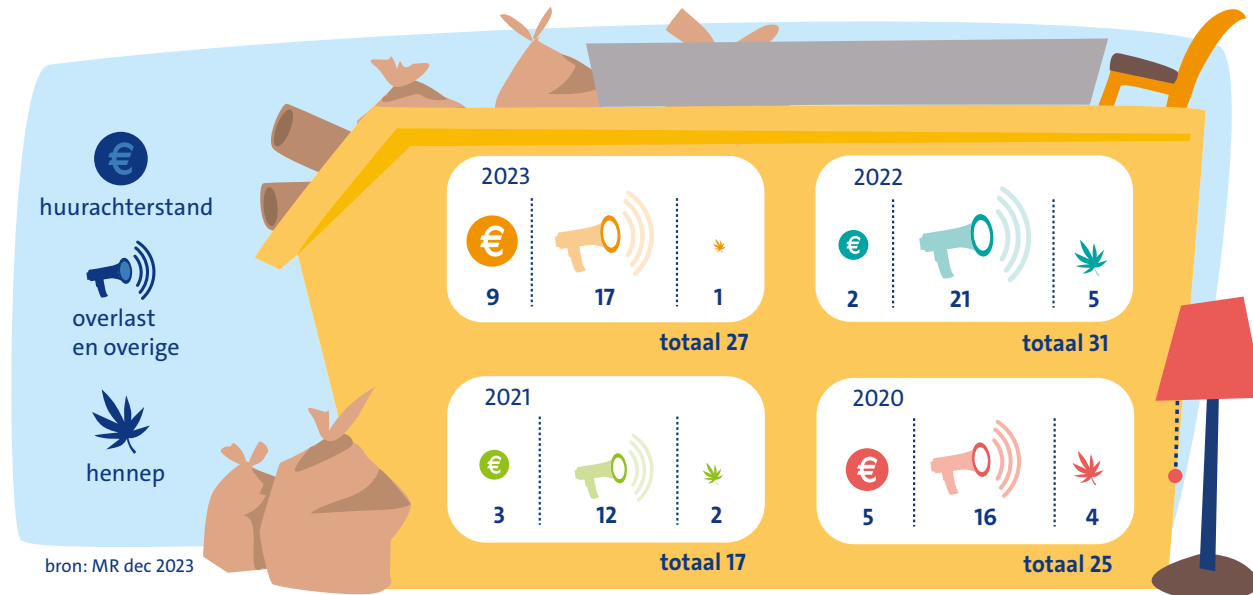
Ook dit jaar leidde de vaste meting van onze dienstverlening tot het huurdersoordeel 'C' in de Aedes Benchmark.

Huurachterstand

in % van de te ontvangen huur

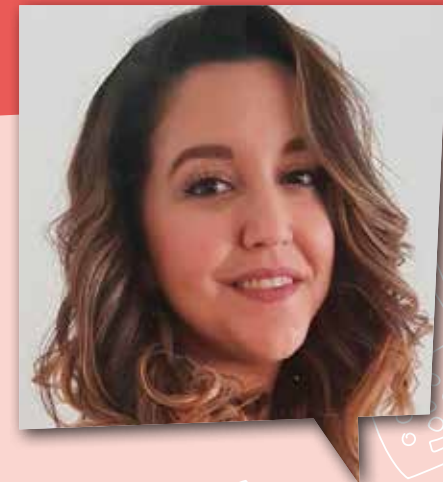


Uitgevoerde ontruimingsvonnissen



MENSEN MAKEN DE STAD

Met ons gloednieuwe betalingssysteem 'Mind 2 Pay' brengen we betalingsachterstanden heel snel in kaart. Afgelopen jaar stapten we over naar dit systeem. Sussanah Soares werkte mee aan deze overstap. "Ik ben heel enthousiast dat we nu met Mind 2 Pay werken! Hiermee hebben we veel kunnen automatiseren, waardoor we meer tijd en energie kunnen steken in de huurders die meer aandacht nodig hebben. Vaak zien we dat bij betalingsachterstanden meer problemen spelen bij bewoners. Nu we hier sneller inzicht in hebben, kunnen we onze bewoners eerder passende hulp bieden."



**SUSSANAH SOARES –
CONSULENT SOCIAAL INCASSEREN**

Wij beloven elkaar:



We maken duidelijke afspraken met elkaar en blijven in contact

- We houden u op de hoogte
- We leggen uit wat we wel of niet doen en waarom
- Wij houden de regie, ook over de werkzaamheden van anderen



Uw kennis en ervaring is belangrijk voor ons

- We nemen de tijd om te luisteren naar uw verhaal over de woning en / of leefomgeving
- Als het kan passen we die kennis toe.



Wij (Volkshuisvesting, huurders en anderen) hebben aandacht en respect voor elkaar

- We nemen de tijd om ons in te leven in uw situatie
- We zijn begripvol
- We geven onze grenzen aan



U kunt ons goed bereiken

- We zijn telefonisch, via e-mail, het klantportaal en ons kantoor bereikbaar.
- Ons kantoor ligt centraal in Arnhem en is tijdens kantooruren zonder afspraak open.
- We reageren snel
- We zijn zichtbaar in de wijk



Wij houden onszelf en onze partners hieraan!



In 2023 hebben we daarom gezorgd dat we meer dagelijks inzicht en overzicht krijgen in de Benchmark-resultaten. Dat doen we met een dashboard. We bouwden een kennisbank met veel informatie zodat onze medewerkers huurders sneller een antwoord kunnen geven op hun vragen. Onze belangrijkste verklaring dat we wat lager scoren t.o.v. de benchmark is dat we de communicatie richting huurders moeten verbeteren, met name als het gaat om het tijdig informeren. Dit is een heel concrete maatregel om dat voor elkaar te krijgen.

We werkten aan een bereikbaarheidsvisie als basis voor het inrichten van onze informatiekanalen. We nodigden huurders uit om ons te vertellen waar we het beter kunnen doen in onze dienstverlening. Een verbeterteam gaat in 2024 verder met meerdere acties op dit gebied. Met als eerste doel om het beter te doen voor onze huurder en met de verwachting dat we daarmee een zichtbaar stijgende lijn in de waarderingscijfers van onze huurders krijgen.

Behandeling van klachten

Soms hebben huurders klachten. Die nemen we altijd serieus. In 2023 hebben we 66 klachten ontvangen. Ongeveer 70% van de klachten was binnen tien dagen afgehandeld.

Bij ingewikkelde klachten duurt het langer dan tien dagen vanwege het onderzoeken, analyseren en advies vragen. De communicatie met de huurder is bij klachten heel belangrijk: bij 15% van de ontvangen klachten is dit een deel van het probleem.

Als een huurder niet tevreden is over de afhandeling van een klacht, dan kan deze naar de onafhankelijke klachtencommissie. Elf huurders hebben dat vorig jaar gedaan.

Rapportcijfers dienstverlening volgens AEDES benchmark



Daarvan zijn 2 klachten ongegrond verklaard en zijn 3 klachten gedeeltelijk gegrond verklaard. Met 5 huurders zijn we er met onderlinge afspraken uitgekomen. Een uitspraak van de commissie was toen niet meer nodig. Één klacht was in 2023 nog niet behandeld.

Klachten	
Ongegrond	2
(gedeeltelijk) Gegrond	3
Onderlinge afspraken na klachtmelding	5
Ingetrokken	1

We hopen uiteraard dat het niet tot een formele klacht hoeft te komen. Het is ieders goed recht om ongenoegen duidelijk te maken. We proberen altijd vroegtijdig in gesprek te gaan als we merken dat bewoners niet tevreden zijn. We ontvangen mensen altijd, zoals bijvoorbeeld gebeurde bij de petitie uit de Verschuerwijk. Diverse bewoners uit Immerloo gingen naar de gemeenteraad naar aanleiding van de afronding van de renovatie daar. We zorgen dat we ook daarbij aanwezig zijn om te luisteren. Ook ontvingen we bewoners uit de Vissenbuurt die in december een kleine demonstratie organiseerden vanwege onrust in de buurt over de toekomst van de woningen daar. Inmiddels werken we daar aan intensieve bewonersparticipatie. Bovendien waren we al in de zomer begonnen om met alle bewoners persoonlijk in gesprek te gaan over de toekomst van hun woning en hun woonwensen.

LANGS TWEE SPOREN

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2023

H3

GOEDE WONINGEN
VOOR NU EN IN DE
TOEKOMST



Vastgoed is het belangrijkste middel om onze doelen te bereiken. We gaan in dit hoofdstuk in op de ontwikkelingen in onze woningportefeuille (al onze woningen), het beheer en onderhoud. Ook gaat het over het toevoegen van kwaliteit, onder meer door woningen te renoveren en te verduurzamen.

3.1 OP WEG NAAR DUURZAME WONINGEN VOOR DE TOEKOMST

In de eerste maanden van het jaar is de jaarlijkse update van onze portefeuillestrategie (2023-2032) uitgevoerd. De Nationale Prestatieafspraken zijn verwerkt in de opzet en doelstellingen. Daarom ligt er een extra accent op uitfasering van woningen met een E, F of G-energielabel (vóór 2029). Verder hanteren we de 'minima-plusgrens' (€575) als nieuwe grens voor onze meest betaalbare woningen. Op basis van het woningbehoefteonderzoek 2022 zijn doelstellingen in benodigde woningtypen en huurniveaus geactualiseerd. Dit onderzoek was ook de basis voor de woningbehoefte in de vernieuwde regionale Woondeal 2.0. De gemeente Arnhem heeft daarin haar opgave aangegeven. Volkshuisvesting draagt bij en zet de koers in de portefeuillestrategie op circa 1.200 nieuwe sociale huurwoningen en zo'n nieuwe 200 woningen in de middenhuur tot en met 2032. Het accent ligt op meer betaalbare appartementen voor de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens. We onderzoeken de mogelijkheden om grotere woningen te splitsen of op een andere manier meer woongelegenheden te creëren, bijvoorbeeld door zogenaamde 'friendscontracten'. Dat zijn contracten waar mensen een woning delen zonder één gezamenlijk huishouden te zijn. Daar gaan we in 2024 mee aan de slag.

Samenstelling vastgoedportefeuille naar type

	eenheden per	eenheden per	eenheden per	eenheden per 31-12-2023		
	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	<i>totaal</i>	<i>waarvan DAEB</i>	<i>waarvan niet-DAEB</i>
Eengezinswoning	5.478	5.478	5.521	5.530	5.195	335
Meergezinswoningen	6.876	6.889	6.833	6.858	6.734	124
Intramuraal zorgvastgoed	360	317	334	337	336	1
Onzelfstandige woongelegenheden	290	306	287	245	245	0
Totaal woongelegenheden	13.004	12.990	12.975	12.970	12.510	460
Bedrijfsonroerend goed	494	484	479	505		507
Maatschappelijk vastgoed	20	17	17	17	17	
Parkeervoorzieningen	448	443	439	440		440
Bergingen	230	226	226	228		228
Overige (GSM, scootmobiel, eigen exploitatie en verkoopvoorraad)				318	318	
Totaal bezit in exploitatie	14.196	14.160	14.136	14.478	12.845	1.633





Directeur Liesbeth van Asten en wethouder Paul Smeulders helpen bij de bouw van 42 sociale huurappartementen aan de Kluiseweg.

Onze woningvoorraad

Eind 2023 hadden we 12.969 woningen in portefeuille, 6 eenheden minder dan een jaar eerder. Binnen de verschillende vastgoedcategorieën waren er beperkt wijzigingen, zoals bijgaande tabel laat zien.

Nieuwbouw

We hebben dit jaar diverse woningen opgeleverd waarvan de bouw in 2022 is gestart. Toen zijn we begonnen met de locaties Gashouderkwartier (72 woningen), KlasseWonen in Schuytgraaf (12 woningen), Sluiseiland in Malburgen-West (49 woningen), Whemedreef in Malburgen-Oost (21 woningen) en Zwanebloemlaan in Malburgen (18 woningen).

Van die 172 woningen zijn er in 2023 zo'n 100 bouwtechnisch opgeleverd. Bij 32 woningen hiervan was het niet mogelijk tijdig de NUTS-aansluiting gereed te hebben. Deze woningen gaan dus helaas pas in 2024 in de verhuur. Door gebrek aan arbeidscapaciteit en netcongestie konden 72 woningen niet volgens planning opgeleverd worden. Dat gebeurt dus in 2024. Dat we woningen niet tijdig op het elektriciteitsnetwerk kunnen aansluiten is een landelijk probleem. Dat krijgt nu in de lokale, regionale en landelijke politiek prioriteit.

In aanbouw

Op twee locaties zijn we gestart met de bouw van nieuwe woningen. In Schuytgraaf (veld 3 Noord, vlakbij het station) bouwen we 86 woningen. Aan de Kluiseweg in Alteveer/Cranevelt realiseren we 42 nieuwe woningen. Bijzonder, maar eigenlijk ook heel gewoon, is dat een aantal van deze appartementen het thuis wordt voor cliënten van Driekracht. Deze bewoners hebben wat ondersteuning nodig bij het zelfstandig wonen en werken. Juist de



MENSEN MAKEN DE STAD

Op de plek van een middeleeuwse huisplaats en een verdwenen sluis ontwikkelden we afgelopen jaar een duurzaam wooneiland genaamd Sluiseiland. “Sluiseiland vormt de verbinding tussen stad en platteland en brengt de rijke cultuurhistorie tot leven. Op Sluiseiland vind je verschillende type grondgebonden koopwoningen en sociale huur appartementen. Hierdoor kunnen we mensen met diverse achtergronden bij elkaar brengen. Zo ontstaat er een nieuw woonmilieu dat aantrekkelijk is voor veel bewoners. Ook is er veel ruimte voor water, natuur en buitenactiviteiten. Het stimuleren van een gezonde woonomgeving voor iedereen was een belangrijk uitgangspunt” aldus Arjenne van Berkum (architect en partner bij FARO). Als Volkshuisvesting werken we daarom met architecten zoals Arjenne om te zorgen ook onze nieuwbouw bijdraagt aan een duurzame en vitale wijk.

wijk 't Cranevelt heeft deze mensen veel moois te bieden door het grote sociale netwerk en de vele activiteiten.

Flexwoningen Presikhaaf

Om de grote druk op de Arnhemse woningmarkt te verlichten hebben we afspraken gemaakt om 150 flexwoningen te realiseren. Dit doen we samen met Vivare op het Merwedeterrein in Presikhaaf, een bijzondere plek in de stad die de komende 15 jaar nog helemaal bedacht en ontwikkeld gaat worden. Als deze woningen niet in de plannen passen, kunnen ze naar een andere plek in de stad verplaatst worden. Daarmee zijn het eigenlijk duurzaam permanente woningen. Om te zorgen dat er ook echt een gemeenschap kan ontstaan zorgen we voor een buurthuis met professioneel beheer. Uiteraard is de

realisatie niet mogelijk zonder intensieve samenwerking met de gemeente. De oplevering is gepland voor 2024.

Aan- en verkoop

Volkshuisvesting heeft 11 woningen verkocht. Daarnaast werden 8 teruggekochte koopgarantwoningen opnieuw verkocht. Ook hebben we zes woningen gekocht om een woningblok goed te kunnen verduurzamen en enkele VvE's te kunnen opheffen.

3.2 BEHEER EN ONDERHOUD

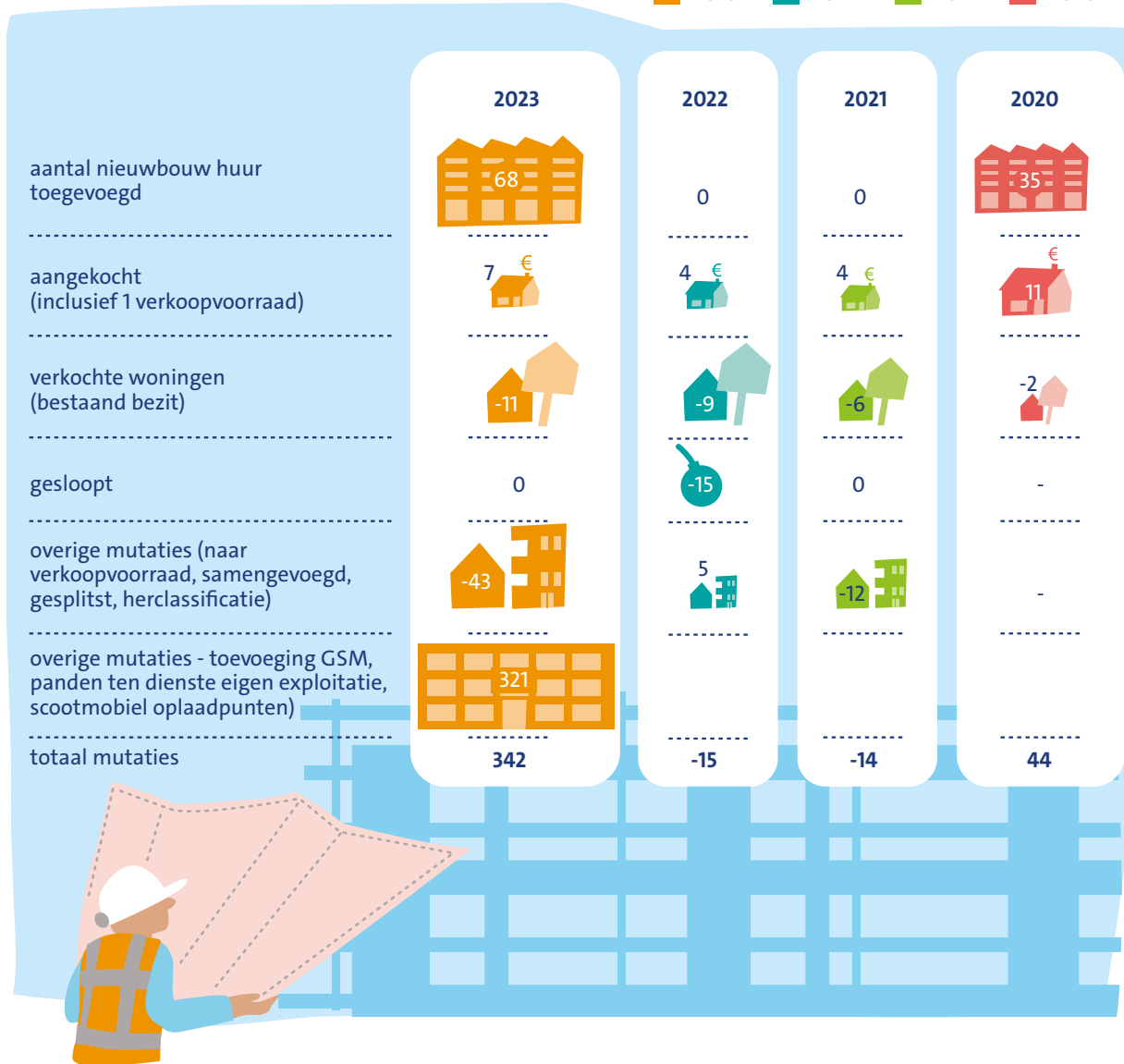
Om ervoor te zorgen dat onze woningen er goed bij staan, hebben we verschillende soorten werkzaamheden



**ARJENNE VAN BERKUM -
ARCHITECT / PARTNER BIJ
FARO ARCHITECTEN**

Veranderingen in de vastgoedportefeuille

2023 2022 2021 2020



uitgevoerd bij een groot deel van de woningen: reparaties, mutatie-onderhoud na huuropzegging, planmatig onderhoud en contractonderhoud.

Reparatieverzoeken

Er zijn 14.869 reparatieverzoeken uitgevoerd. Dit zijn meestal kleine herstelwerkzaamheden in de woning. Conform begroting lagen de kosten van het reparatie-onderhoud rond de € 5.100.000, --.

Het tijdig afhandelen van de reparatieverzoeken blijft net als voorgaand jaar lastig. Door de krapte op de arbeidsmarkt kwamen aannemers te vaak menskracht tekort om de reparaties op tijd uit te voeren.

In 2023 zijn we onder de projectnaam Slimmer Samenwerken gestart met resultaatgericht samenwerken. We hebben 3 aannemers geselecteerd voor het dagelijks onderhoud. Met hen hebben we afspraken gemaakt over:

- de te leveren prestaties;
- uitvoering van reparaties binnen een wenselijke termijn;
- communicatie over wat de huurder mag verwachten bij een reparatie.

Mutatie-onderhoud

Als een woning leegkomt, zijn er vaak werkzaamheden nodig om de woning door te kunnen verhuren. Gemiddeld willen we een woning niet langer dan 18 dagen leeg laten staan. Helaas zijn we daar dit jaar niet in geslaagd. Een woning staat nu gemiddeld 28 dagen leeg voor het doen van onderhoud voordat de woning weer wordt verhuurd. Ook hier speelde het tekort aan gekwalificeerde werknemers bij aannemers ons parten. Er zijn te weinig mensen voor

Onderhoudskosten

(bedragen in € X 1.000)

	2020	2021	2022	2023	"2023 kosten per eenheid (bedragen in €)"
Reparatieonderhoud	5.461	6.020	6.655	5.093	352
Mutatieonderhoud	6.246	5.356	5.381	5.042	348
Planmatig onderhoud	8.742	7.990	13.432	20.727	1.432
Contract onderhoud	2.483	2.683	2.882	3.147	217
Overige onderhoudskosten	1.023	992	895	1.132	78
Totaal onderhoudskosten	23.955	23.041	29.245	35.141	2.427
Kosten per eenheid (bedragen in €)	1.687	1.627	2.069	2.427	

mooie beroepen zoals installateur, tegelzetter of stukadoor. Ook hadden we meer mutatiewoningen waar huurders langer dan 30 jaar hebben gewoond. Dan moet de woning vaak volledig aangepakt worden. De mutatiekosten lagen in 2023 rond de €5.000.000.

Planmatig Onderhoud

Bij planmatig onderhoud zorgen we ervoor dat de buitenkant van de woning volgens basiskwaliteit in stand blijft. Het gaat onder meer om schilderwerk, houtreparaties en het vervangen van dakbedekking. Dit jaar is aan meer dan 2500 woningen onderhoud uitgevoerd. Waar dat mogelijk was, zijn er ook (betere) isolerende maatregelen getroffen. De uitgaven waren hoger dan voorgaande jaren, maar wel lager dan vooraf was ingeschat en begroot. De schaarste aan materialen en arbeidskrachten is ook hier nog steeds merkbaar, net als bij onze andere werkzaamheden. Een

deel van het onderhoud is daardoor nog niet afgerond. Dat gebeurt in 2024.

Als een woning muteert of op verzoek van de huurder wordt onder bepaalde voorwaarden (zoals een slechte technische staat of ouderdom) de badkamer, keuken en toilet vervangen. In 2023 hebben we aanzienlijk meer vervangen. Hiermee is een deel van onze achterstand weggevoerd. De kwaliteit van het interieur van onze woningen is daardoor steeds verder verbeterd.

Contractonderhoud

Via contractonderhoud laten we werkzaamheden aan liften, mechanische ventilatie en centrale verwarming uitvoeren. Dat doen we zowel in de woning als in de centrale ruimten van woongebouwen. Het kan ook gaan om brand- en dakveiligheid. De realisatie lag net als in andere jaren mooi in lijn met de begroting.

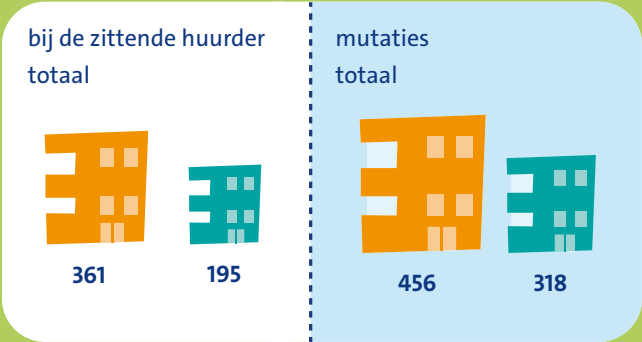
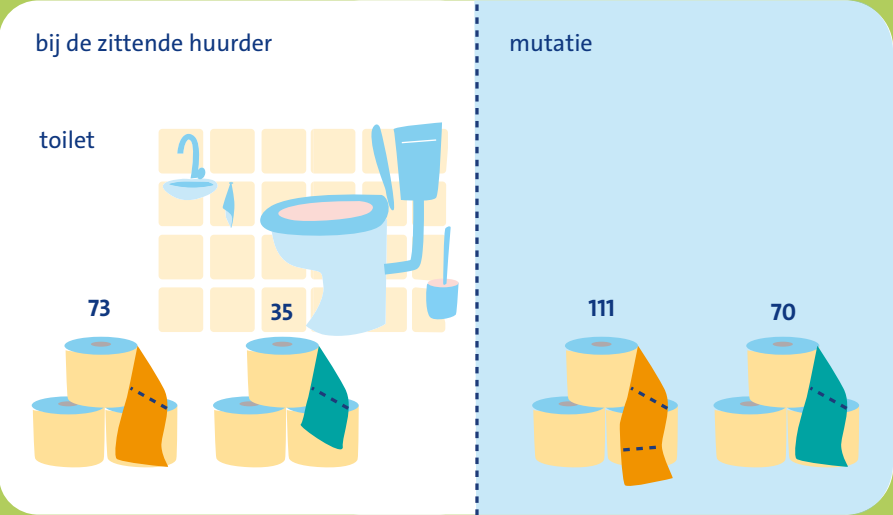
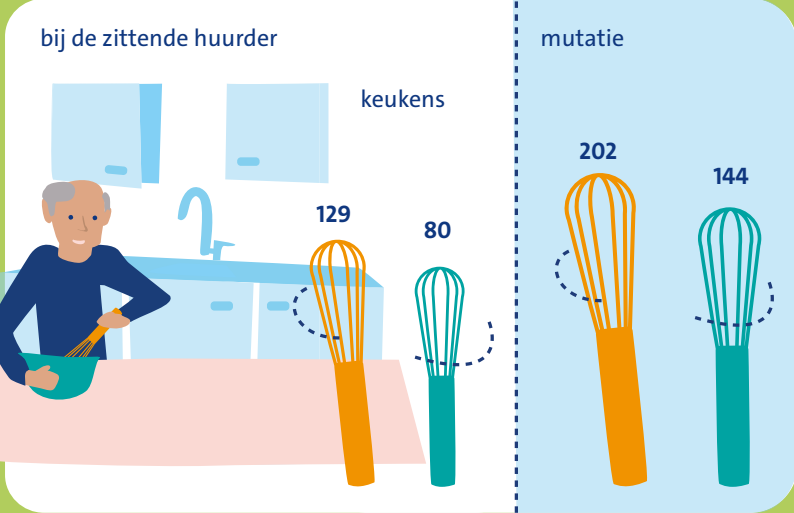
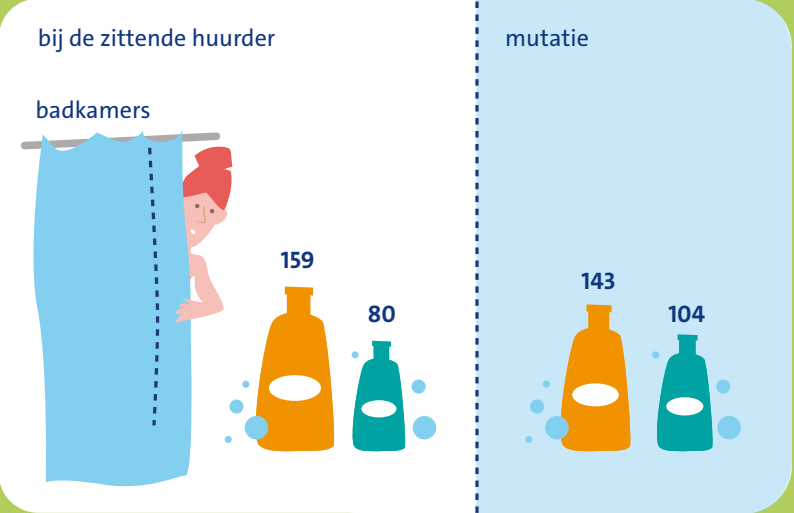
Door de bijzondere architectuur gaan onze mooie, monumentale panden lang mee. Dat is heel duurzaam maar qua techniek niet altijd meer van deze tijd. Juist daardoor is er maatwerk nodig om deze woningen energiezuinig te maken. Volkshuisvesting heeft bijna 1500 woningen met een beschermde of monumentale status. Een van de partners die ons hier afgelopen jaar bij geholpen heeft, is Hemink Groep. “Op korte termijn gaan we aan de slag zodat huurders van monumentale panden in een energiezuinige woning kunnen wonen. Maar door juist ook op langere termijn met Volkshuisvesting samen te werken, kunnen we écht innoveren en overstijgende doelen vaststellen zodat huurders ook in de toekomst comfortabel kunnen blijven wonen met acceptabele woonlasten”, aldus Debora Citgez, directeur Hemink Groep. We werken in deze aanpak onder de naam Slimmer Samenwerken ook samen met aannemer Onderpand.



DEBORA CITGEZ – DIRECTEUR HEMINK

Individuele verbeteringen

2023 2022



3.3 INVESTEREN IN KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Dit jaar zijn er meer dan 555 woningen “verduurzaamd”. De daken, vloeren en wanden van die woningen zijn nu goed geïsoleerd. Technisch noodzakelijk onderhoud is uitgevoerd zoals houtrotherstel en schilderwerk. Daarnaast is ook de binnenkant van de woningen opgeknapt met een nieuwe badkamer, keuken en toilet.

Er zijn voldoende projecten voorbereid om dit hoge aantal woningen ook volgend jaar weer te kunnen opleveren.

Zonnepanelen

We hebben op 313 daken zonnepanelen gelegd. Dit draagt niet alleen bij aan een duurzamer gebruik van de aarde, maar het levert ook een positieve bijdrage aan het terugdringen van de energietoename.

Warmtenetten

Alle 456 woningen in Immerloo zijn dit jaar volledig van het gas afgegaan. Huurders maken geen gebruik meer van fossiele brandstoffen voor warm water en het verwarmen van de woning.

Op een aantal plekken zijn we bezig met de voorbereiding van warmtenetten. Begin 2023 heeft de producent en leverancier van Elderveld en Smart Polder zich uit het project teruggetrokken. In overleg met onze partners, waaronder de gemeente, is besloten een nieuwe aanbesteding uit te voeren. Een nieuwe leverancier is gevonden. Deze is gestart met de eerste voorbereidingen voor Elderveld. Voor Smart Polder wordt eerst onderzocht welk technisch concept de voorkeur heeft, voordat een leverancier hiermee start.

Voor de wijk Malburgen Oost is een Nieuwe Warmte Nul-subsidie aangevraagd en toegezegd. Het doel is om 4.500 woningen aan te sluiten op een warmtenet. Daarvan zijn ruim 2.000 woningen van Volkshuisvesting. Dit project bevindt zich nu in de haalbaarheidsfase.

Duurzaamheidsprojecten

Duurzaamheidsprojecten	Aantal eenheden
Immerloo	240
Vissenbuurt	87
Onder de Linden	70
Siriusdreef	118
Hilversumstraat	11
Kleef Kruid Kroospad	29
Totaal	555

MENSEN MAKEN DE STAD

Het gevoel écht samen te werken bij grote verduurzamingsprojecten. Dat vindt Ellen, projectleider Vastgoed heel inspirerend. “Afgelopen jaar zijn we gestart met het verduurzamen van 135 woningen in Malburgen. De woningen krijgen gemiddeld energielabel A. Dit heeft veel impact op de bewoners. Daarom krijgen huurders inspraak op de aanpassingen voor hun woning. Uiteindelijk zullen bewoners profiteren van meer comfort door minder tocht, betere isolatie en lagere stookkosten. De samenwerking met alle betrokkenen geeft een inspirerende dynamiek.”



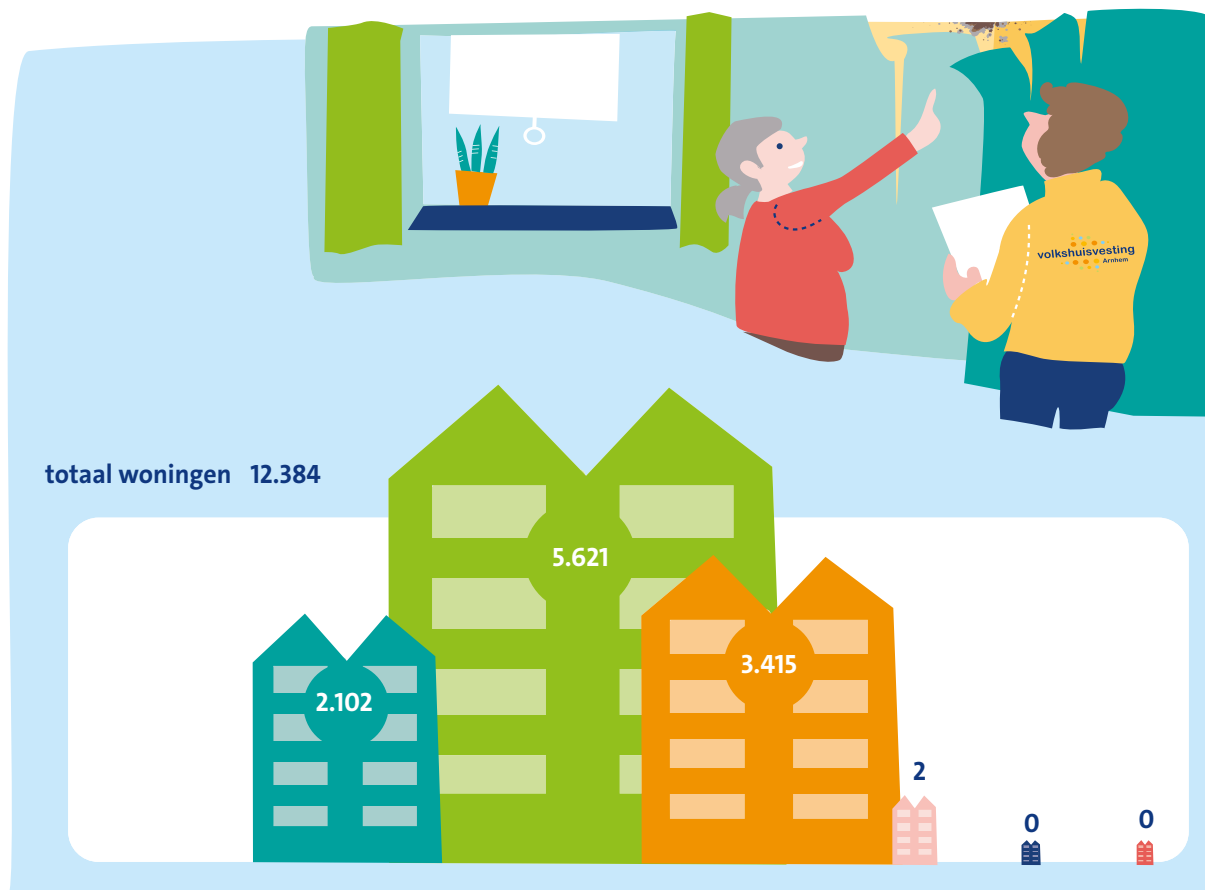
ELLEN SMIT - PROJECTLEIDER VASTGOED



Arnhem ontvangt veel geld uit het Volkshuisvestingsfonds voor de verbetering van Arnhem-Oost. In deze video krijgt o.a. Ellen dit goede nieuws te horen van de wethouder.

<https://www.youtube.com/watch?v=ujsoUxPB2nA>

Conditie score woningen



omschrijving:	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	zeer slecht
conditiescore:	1	2	3	4	5	6

Woningkwaliteit in conditiescore

De technische staat van onze woningen is in beeld gebracht door een externe onafhankelijke partij aan de hand van de norm NEN 2767. Hieruit blijkt dat de meeste woningen in goede tot uitstekende staat zijn, in lijn met de voorgaande jaren. Voor de woningen die zijn gedegradeerd naar de staat 'redelijk' volgt een duurzaamheidsaanpak of planmatig onderhoud om de score weer te laten stijgen.

Tabel: Ontwikkeling gemiddeld aantal woningwaarderingspunten

	2020	2021	2022	2023
Aantal WWS-punten per woning	145,3	146,3	146,7	149,6

bron: MR bezit december

Woningkwaliteit in waarderingspunten

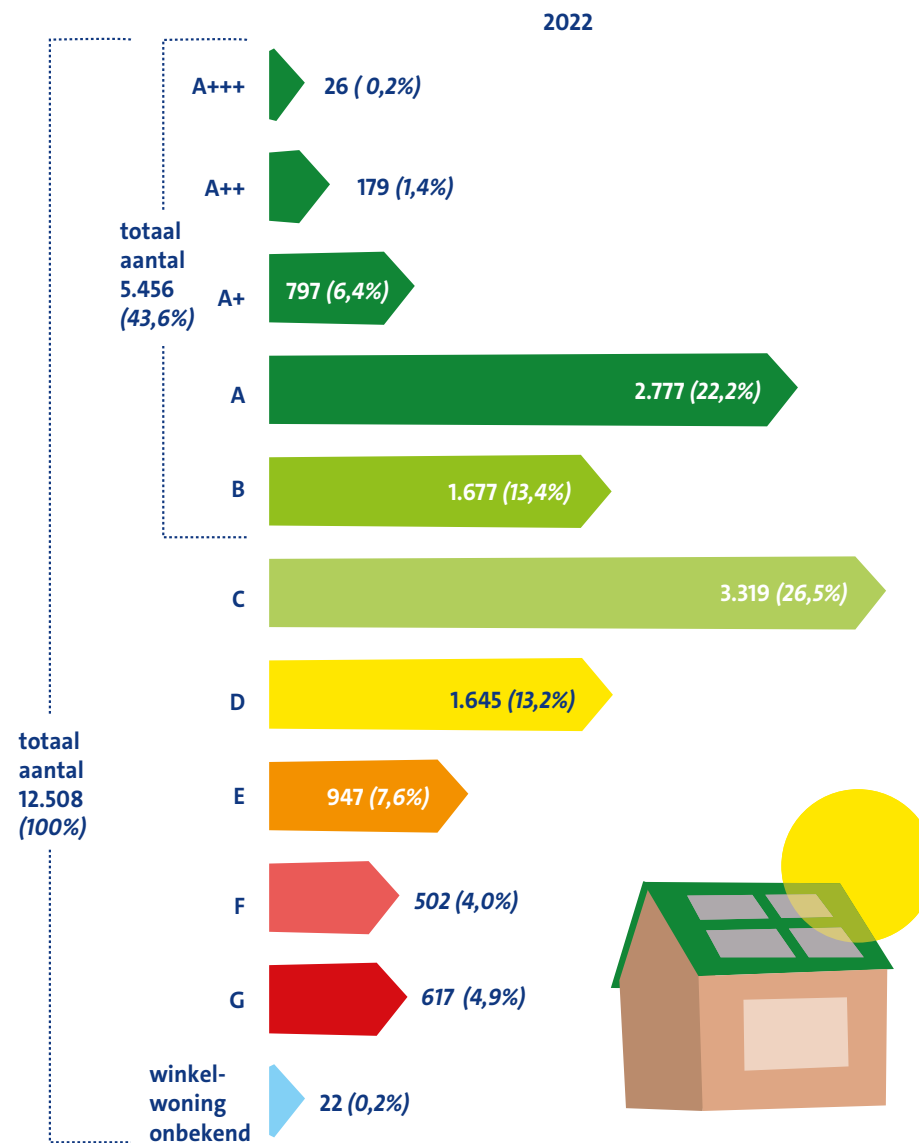
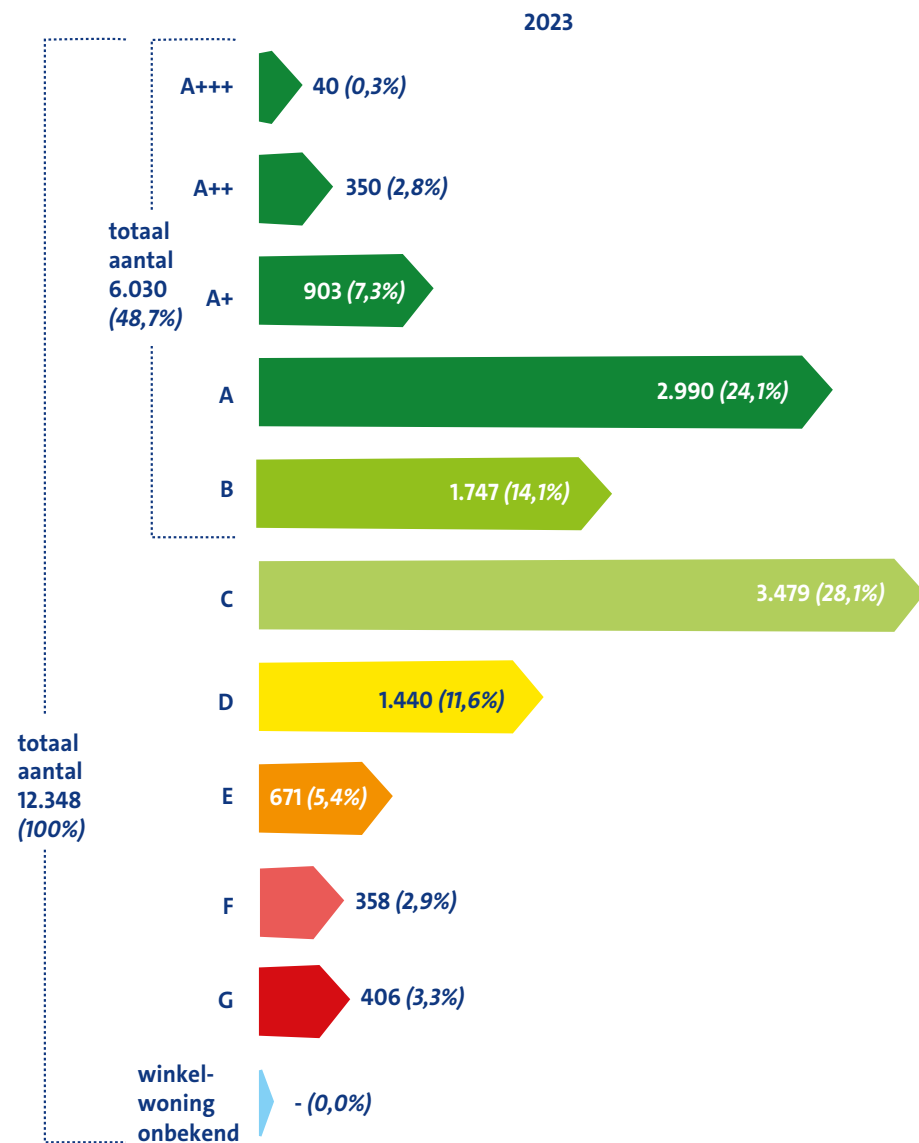
De systematiek van woningwaarderingspunten (WWS-punten) geeft een indicatie van de kwaliteit van onze woningen. Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen in exploitatie was 149,6. Dat is een zeer lichte stijging ten opzichte van 2022.

Energetische woningkwaliteit

Door de inzet van alle duurzaamheidsprojecten is de energetische kwaliteit van onze woningvoorraad fors gestegen. Het aantal woningen met minimaal een B-label is met ruim 570 woningen toegenomen. Ook de minder grote maatregelen hebben geleid tot een daling van de E-, F- en G-labels.

Verdeling energielabels zelfstandige woningen

2023, op basis van NTA8800





3.4 OVERIG VASTGOED

VvE-beheer

In sommige woningcomplexen is er een combinatie van huur- en koopwoningen. Dan ontstaat er een Vereniging van Eigenaren: VvE's. Die kunnen zowel groot als klein zijn. We hebben 59 grotere VvE's. In 25 daarvan levert Volkshuisvesting de bestuurder. Het beheer van 78 kleine VvE's (met name boven- en benedenwoningen) ligt vanaf eind 2023 bij een externe beheerder.

Beheer voor derden

Volkshuisvesting beheert twee appartementencomplexen voor andere eigenaren. Dit zijn de Witte School (Geitenkamp) en wonen-met-zorg-eenheden van de Jacoba van Verschuerstichting aan de Doelenstraat/Ruiterstraat (Centrum).

VvE-beheer

	2020	2021	2022	2023
Volkshuisvesting levert bestuurder aan VvE (aantal VvE's)	27	27	25	25
Aantal woningen	1.172	1.172	1.158	1.156
hiervan aandeel Volkshuisvesting	60%	61%	60%	60%
Volkshuisvesting in extern bestuurde VvE's (aantal VvE's)	34	33	33	34
hierin aantal woningen Volkshuisvesting	174	162	171	172
hierin aantal garages Volkshuisvesting	120	133	133	133
Kleine VvE's (beneden-bovenwoning) - aantal woningen Volkshuisvesting	104	96	80	78

Vastgoed voor maatschappelijke organisaties, bedrijven en winkels

Naast woningen verhuurt Volkshuisvesting ook bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed. In diverse wijken verhuren we wijkcentra aan bewonersgroepen, o.a. in het Spijkerkwartier, Lombok en Presikhaaf. Dit draagt uiteraard bij aan de vitaliteit van wijken door de ontmoetingsfunctie. Ook de ruimtes die we verhuren aan bedrijven, winkeliers en ontwerpers kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van de buurt. Een bekend voorbeeld zijn de winkels en ateliers in het Modekwartier in Arnhem. De huurverhoging werkt hier anders dan bij woningen. Voor het overgrote deel hebben we een huurverhoging van 4,85% doorgevoerd. Voor grote ondernemingen (bijv. huur van meer dan 100 m2 en horeca) en zorginstellingen was het percentage 9,7%.

MENSEN MAKEN DE STAD

Bij Volkshuisvesting geven we jonge talenten graag een kans. Trainee Wesley gaat een uitdagende opdracht niet uit de weg. "In mijn opdracht heb ik te maken met veel verschillende belangen. En dat maakt het juist leuk! In mijn traineeship Verandermanagement ben ik elke dag op zoek naar kansen om de afdeling VvE-beheer als een lopend vuurtje te laten draaien. Afgelopen jaar heb ik samen met de afdeling tijdrovende ad-hoc taken in kaart gebracht. Het meest fascinerende daaraan is het knutsel- en maatwerk dat ermee gepaard gaat."



**WESLEY PLUIM –
TRAINEE VERANDERMANAGEMENT**

LANGS TWEE SPOREN

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2023

H4

ONZE OMGEVING



MENSEN MAKEN DE STAD

Zeven jaar is Arjan Diepstraten bestuurslid van de HOVAR, de huurdersorganisatie van Volkshuisvesting Arnhem. Samen met zijn drie collega's komt hij op voor de algemene belangen van de ruim 12.000 huurders van Volkshuisvesting. "Als Volkshuisvesting wil bouwen, verbouwen en/of verduurzamen, stellen wij onszelf eerst de vraag: kunnen wij dit verantwoorden aan de huurders? Wat zijn hun rechten en plichten en liggen die in lijn met de plannen? Ik ben een beetje in de functie gerold 7 jaar geleden, maar ik heb er nooit spijt van gehad. Sterker nog: ik doe het nu met nog meer energie dan toen ik begon."



**ARJAN DIEPSTRATEN -
VOORZITTER HOVAR**

Onze doelen realiseren we niet alleen. "Samen werkt" slaat dan ook niet alleen op onze eigen organisatie, maar ook op onze verbinding met partners. We zijn afhankelijk van anderen om onze doelen te realiseren. Uiteraard legt de wetgever ons bepaalde taken op, maar we maken ook wederzijdse afspraken op nationaal, regionaal en lokaal niveau.

Om alle doelen te realiseren en problemen aan te pakken is samenwerking tussen mensen en organisaties nodig. In dit hoofdstuk geven we aan binnen welke context we ons werk doen en met wie we daarvoor samenwerkingen aangaan.

4.1 ONTWIKKELINGEN IN BELEID

Rijksbeleid, nationale prestatieafspraken en regionaal beleid

In 2022 waren er maar liefst zes landelijke beleidsprogramma's voortkomend uit de Nationale Woon- en Bouwagenda en werden de Nationale prestatieafspraken (NPA) tussen Aedes, Woonbond, VNG en Rijk ondertekend. Ook werd de vernieuwde Woondeal 2.0 opgeleverd. Hierin staan de regionale afspraken op het gebied van woningbouw, huisvesting aandachtsgroepen, duurzaam bouwen en leefbaarheid.

In 2023 is vooral uitwerking gegeven aan deze beleidsprogramma's. Zo is de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen als koploperregio aan de slag gegaan met het maken van een regionale woonzorgvisie (Een thuis voor iedereen). Wetsvoorstellen gericht op meer regie vanuit het Rijk op de uitvoering van de volkshuisvesting en verdere regels voor het middenhuursegment zijn vanwege het ontslag van het kabinet Rutte IV (7 juli 2023) uitgesteld. We hopen dat dit niet tot stagnatie op termijn leidt.

Belangrijk voor onze investeringsmogelijkheden is uiteraard dat de afschaffing van de verhuurderheffing begin 2023 daadwerkelijk is doorgevoerd. Door veel partijen, waaron-

der branche-organisatie AEDES, is daar lang voor gepleit. Het was één van de meest omstreden maatregelen die in de afgelopen 10 jaar is ingevoerd, juist omdat het de mogelijkheden tot het bouwen van nieuwe woningen en de verduurzaming in die periode onder druk heeft gezet.

Regionale huisvestingsverordening

In het najaar van 2023 hebben alle 18 gemeenten in onze regio een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld. Die wordt begin 2024 van kracht. Daarmee is de gelijke basis voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen gecontinueerd. De nieuwe verordening geeft meer ruimte voor specifieke eisen/voorwaarden, waardoor meer maatwerk mogelijk is.

Nieuwe Woonvisie

De gemeente Arnhem heeft in 2023 een nieuwe Woonvisie gemaakt voor de periode 2024-2029. Daarbij zijn veel partners geraadpleegd. Aan het eind van het jaar was de Woonvisie gereed voor goedkeuring in de gemeenteraad. In de ambitieuze visie wil de gemeente de corporaties in positie brengen om hun aandeel in de lokale volkshuisvestelijke opgaves te kunnen oppakken. Daarbij streeft de gemeente naar een eerlijker verdeling van sociale huurwoningen over de stad zodat wijken minder eenzijdig worden en de verschillen tussen wijken kleiner. Dit is een ambitie die we

onderschrijven. Zeker door de eerste zin van de Woonvisie die ons werk als motto centraal stelt: “het ideaal van de goede volkshuisvesting”.

Deze woonvisie vormt de basis voor de nieuwe lokale prestatie-afspraken die we voor de periode 2025-2028 willen gaan maken. Die hebben we ook dit jaar weer met de gemeente gemaakt, samen met de huurdersorganisaties en de collega-corporaties Vivare en Portaal. De onderlinge samenwerking hierin is goed. Het belang van de stad staat voortdurend voorop.

4.2 HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ BELEID EN BEHEER

We betrekken onze huurders op formele en informele manieren. Op beleidsniveau vindt er overleg plaats met de Hovar (Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem). De Hovar geeft gevraagd en ongevraagd advies over onze plannen en over beleidsbesluiten die onze huurders aangaan. Ook ondersteunt de Hovar de bewonerscommissies, projectcommissies en klankbordgroepen in de wijken. Deze organisatie neemt dan ook een bijzondere plek in in onze samenwerking.

Activiteiten HOVAR en bewonerscommissies



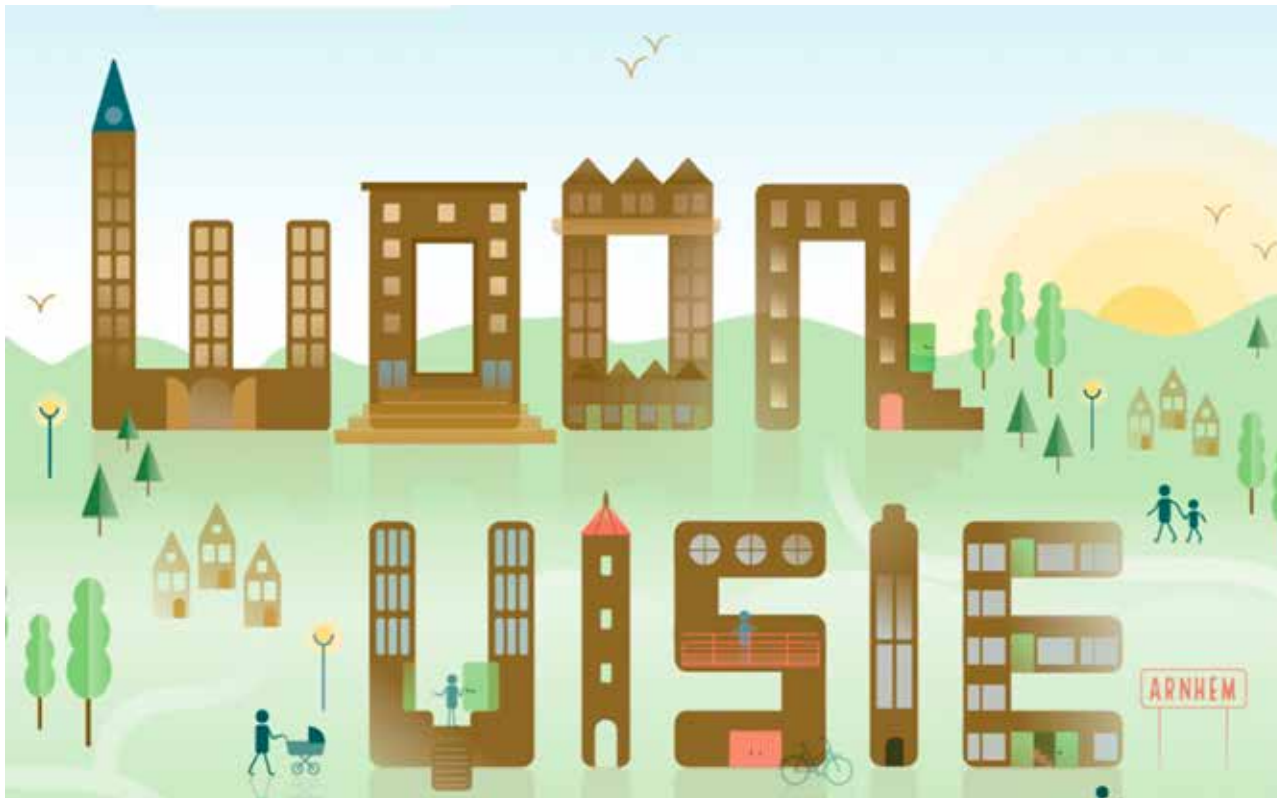
Naast de gewone bestuursoverleggen bespreken we op andere momenten met de HOVAR meerdere onderwerpen. De HOVAR gaf positief advies op:

- Het sociaal Statuut. Dit statuut geeft de rechten en plichten weer bij het uitvoeren van het groot onderhoudsproject. Op basis van het advies van de HOVAR wordt het Sociaal Statuut nu verder geactualiseerd);
- Aanpassing van het huurbeleid;
- De samenwerkingsovereenkomst.

Naast de formele adviesaanvragen is ook informeel advies gevraagd over ons portfoliebeleid en over de mogelijkheden van inkomensafhankelijke huurverhoging. Andere onderwerpen waren:

- Informeel advies aanpassing toewijzingsbeleid Enserve (positief);
- Informeel advies bereikbaarheidsvisie lopend;
- Aanpassen algemene huurvoorwaarden (recht op informatie en overleg);
- Advies onkosten en overlastvergoeding (positief);
- Advies aanpassing Reglement Servicefonds (lopend).

Deze adviezen worden meegenomen bij de verdere ontwikkeling van de thema's. Veel tijd en inspanning vanuit de HOVAR is gaan zitten in het mee opstellen van de jaarlijks



terugkerende prestatieafspraken die de corporaties, huurdersverenigingen en de gemeente met elkaar maken.

De HOVAR is gekoppeld aan projectcommissies of klankbordgroepen van diverse duurzaamheidsprojecten in bijvoorbeeld Immerloo en Kleefkruidstraat-Kroospad. Op deze manier staat de HOVAR de overleggroepen bij tijdens een project.

De hoeveelheid taken waarbij de HOVAR betrokken is, vroeg om uitbreiding van het bestuur. Daar hebben wij de HOVAR dit jaar bij ondersteund. Dat heeft geleid tot de komst van twee nieuwe bestuursleden. Er is ook afscheid genomen van één bestuurslid. De HOVAR blijft op zoek naar nieuwe leden om het goede werk te kunnen blijven doen. Door het beter afbakenen van rol/taakverantwoordelijkheid gaan we proberen de samenwerking in 2024 minder belastend te laten zijn voor de huurdersorganisatie.

Bewonerscommissies

De bewonerscommissies overleggen met ons op straat- of gebouwniveau over allerlei zaken die met het wonen te maken hebben. Als ergens een groot onderhoudsproject start, worden projectcommissies en klankbordgroepen opgezet. Gelukkig spreken we ook veel bewoners op een informele manier. We onderhouden bijvoorbeeld de verbinding met verschillende contactpersonen uit onze wijken. Ook houden we enquêtes na het afronden van een onderhoudsproject en doen we elke maand een klantwaardering-meting via onderzoeksbureau USP Marketing Consultancy. Zo krijgen we de juiste aandachtspunten in beeld om onze werkwijze te verbeteren.



Na twee coronajaren hebben we dit jaar de bewonerscommissies weer kunnen ontvangen voor een najaarsbijeenkomst. Na een welgemeend dankwoord aan de commissies en de HOVAR voor hun inzet dat jaar, is iedereen bijgepraat over ons financiële huishoudboekje (FMR) en onze aanpak op de energiearmoede. De HOVAR heeft het voorstel gedaan om de samenwerking met de bewonerscommissies in 2023 te versterken.

4.3 MAATSCHAPPELIJKE SAMENWERKING

Er zijn eigenlijk geen ontwikkelingen en projecten in de stad waarbij we niet samenwerken met andere organisaties. Dat doen we in geformaliseerde overleggen waarin we concrete

afspraken maken. We nemen deel aan lokale, regionale en soms zelfs landelijke samenwerkingsverbanden waarin we zaken afstemmen en kennis en kunde uitwisselen. Ook zijn er diverse convenanten en overeenkomsten waarin we ons samen met partners verplichten om bepaalde maatschappelijke opgaven in gezamenlijkheid uit te voeren. Daarnaast werkt Volkshuisvesting mee aan wijkschetsen, handelingskaders en uitvoeringsprogramma's in onze wijken en kennen we ook tijdelijke samenwerkingen op projectniveau. Dit alles doen we breed in de organisatie, op bestuurs- en uitvoeringsniveau. Het vermogen tot samenwerken is dus een belangrijke competentie voor al onze medewerkers. Zie bijlage 2 'Geformaliseerde overleggen' op pagina 89, voor een overzicht van de samenwerkingen waaraan we deelnemen.

LANGS TWEE SPOREN

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2023

H5

DE COLLEGA'S
BINNEN
VOLKSHUISVESTING



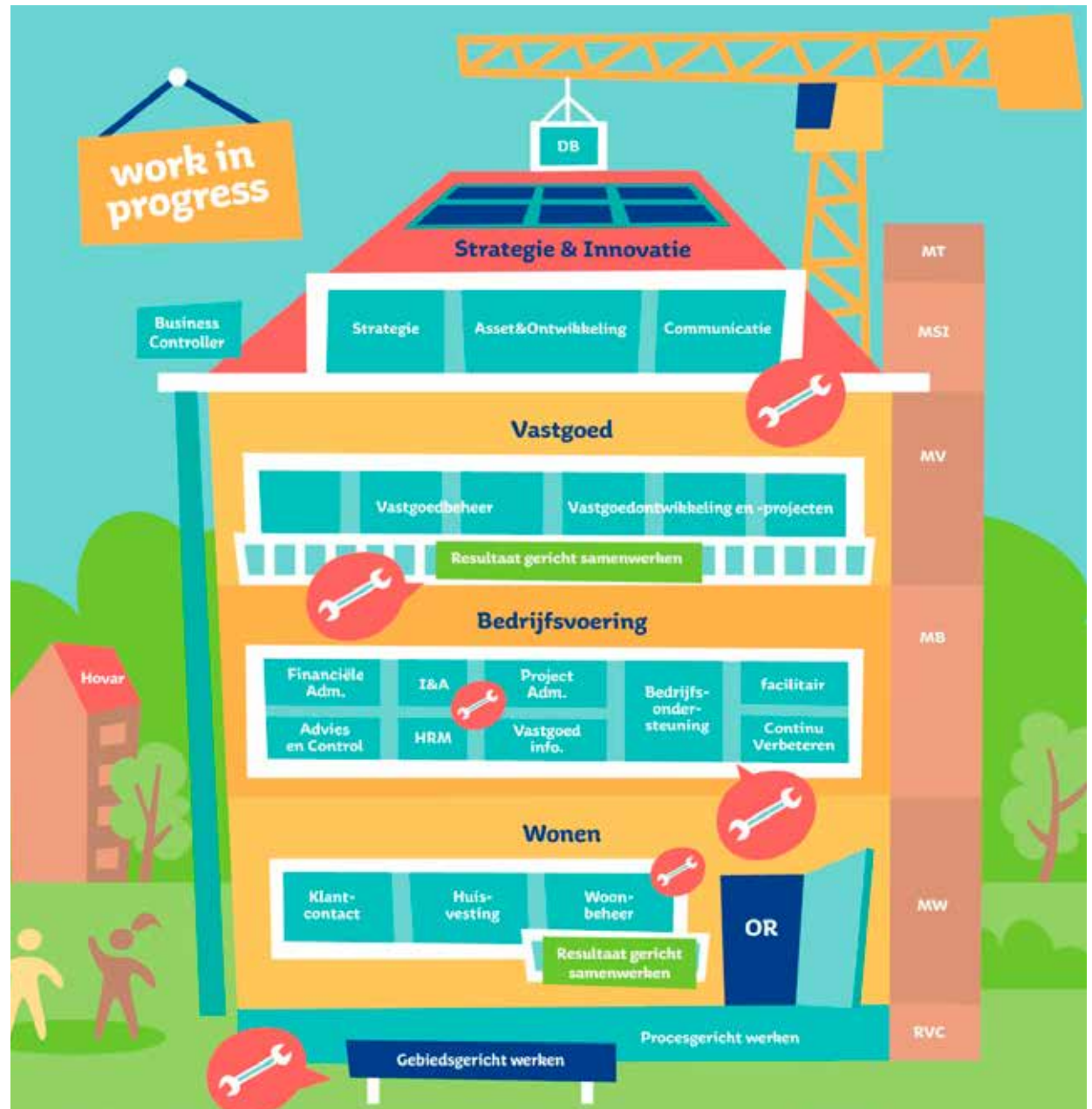
Om onze maatschappelijke opgaven uit te kunnen voeren is een vitale, wendbare en slimme organisatie nodig. Dat doen we met vakbekwame mensen, de juiste mix aan deskundigheid en heldere en transparante werkwijzen. Vitaal is daarmee een kernwoord waarnaar we streven in onze wijken én in onze organisatie. Want dan zijn we in staat om energiek en veerkrachtig om te gaan met de vele en snelle ontwikkelingen in onze buitenwereld. Dagelijks doen we dat met ruim 170 collega's en de vele partners waarmee we verbonden zijn.

5.1 ORGANISATIEONTWIKKELING

In 2023 zijn we verdergegaan met het versterken van onze organisatie. Daarbij zoeken we steeds meer naar de dwarsverbanden tussen afdelingen en teams om onze maatschappelijke doelen te halen. Waar nodig voeren we verbeteringen door. Dit symboliseren we door aan "ons huis" te sleutelen als metafoor voor onze organisatie. Tijdens de maandelijkse Kantoorpraat met alle collega's bespreken we telkens belangrijke en actuele ontwikkelingen in en buiten onze organisatie.

Belangrijke verbeteringen in werkwijzen in 2023 waren:

- Slimmer samenwerken: hoe gaat resultaatgericht samenwerken in de bouwketen als regiecorporatie. Pilots met aannemers voor het onderhoud en de aanpak van onze monumentale woningen zijn begonnen.
- Gebiedsgericht werken door functiesplitsing van de rol van sociaal projectleider in wijkregisseur en projectconsulent;
- Het inrichten van een Kennisbank bij Klantbeheer om op die manier de vragen van onze huurders direct



goed en met zo min mogelijk schakels te kunnen afhandelen;

- Het opstellen van een bereikbaarheidsvisie om onze in 2022 opgestelde klantbelofte verder invulling te geven;
- Digitale(re), datagedreven organisatie. In 2023 hebben we bijvoorbeeld mindzpay geïntroduceerd in ons incassoproces.

In 2023 hebben we bovendien een aantal voorgenomen inrichtingskeuzes uitgevoerd:

- Eigenstandige en centrale positie voor de afdeling Strategie en Innovatie als denktank voor de organisatie onder leiding van een nieuwe manager. Communicatie is ook bij deze manager ondergebracht;
- Samenvoeging afdelingen F&C en Bedrijfsvoering met 1 manager en 2 teamleiders;
- Herpositionering functies teams Vastgoedadvies en Vastgoedondersteuning;

In de steigers: op weg naar een nieuwe manier van werken

We zullen onszelf opnieuw moeten blijven uitvinden in de huidige hybride, digitale context. We hebben in 2023 gewerkt aan een nieuw kantoorconcept. Dit moet resulteren in een kantoor waar ontmoeting en inspiratie centraal staan en plekken in de wijk waar we dichterbij onze huurders en partners kunnen werken. Een andere inrichting en werkwijze kan de soms ‘onzichtbare wandjes’ tussen afdelingen doorbreken, kortere lijnen en snellere afstemming bewerkstelligen. En we merken dat alleen al het nadenken over een nieuwe inrichting tot verbinding leidt tussen afdelingen. Vanuit alle afdelingen hebben we ambassadeurs om te kijken hoe we willen werken. We hebben het project “In de steigers” genoemd.

Omvang van de formatie (eind van het jaar)

	2020	2021	2022	2023
Aantal medewerkers in loondienst	144	144	151	152
Aantal FTE in loondienst	127,3	129,3	136,6	136,6
Aantal inhuurkrachten	15	9	13	24
Aantal FTE inhuurkrachten	9,9	8,5	9,2	17,6
Aantal medewerkers Inhuur direct op project	0	0	11	13
Aantal FTE inhuur direct op project	0,0	0,0	8,4	7,8
Aantal medewerkers Inhuur direct op project	0	11	13	10
Aantal FTE inhuur direct op project	0,0	8,4	7,8	6,9
Totaal medewerkers incl. inhuur	159	164	177	186
Totaal FTE incl. inhuur	137,2	146,2	153,6	161,1



Onze huisband met medewerkers treedt op tijdens de zomerbarbecue, verzorgd door het cateringbedrijf van onze collega Farley.

Verbinding in de organisatie

De combinatie van flexibel werken en het verwelkomen van 21 nieuwe collega's, 20 uitstromende collega's en de externe inhuur van diverse vakkundige mensen (34) vroeg om aandacht voor onderlinge verbinding en ontmoeting. Een

onmisbaar ingrediënt voor Samen Werkt! is de genoemde Kantoorpraat. Ook zijn er verschillende activiteiten georganiseerd waar collega's elkaar ook ontspannen treffen zoals de wijk safari, een zomerborrel met de VHV-huisband, een bedrijfsfeest en eindejaarsborrel.

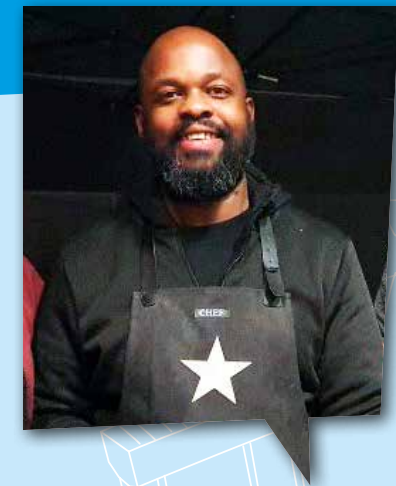
Instream, doorstroom, uitstroom

aantal medewerkers, 2023



MENSEN MAKEN DE STAD

“Ik wilde graag iets voor collega’s doen. Ik heb onze directeur Liesbeth verteld wat mijn hobby is, namelijk barbecueën! Ik vroeg hoe zij het zou vinden als ik voor onze collega’s een groot barbecuefeest organiseer. Ze moest er een nachtje over slapen, maar de volgende ochtend voor acht uur ging mijn telefoon met de mededeling van Liesbeth: Ja! Jij mag het barbecuefeest gaan organiseren. Mijn dag kon niet meer stuk. Het resultaat? Het beste barbecuefeest van Volkshuisvesting ooit, al zeg ik het zelf. Dit was een unieke kans bij Volkshuisvesting die ik met beide handen heb aangegrepen. Ik ben trots, blij en vooral dankbaar voor deze mogelijkheid. Het was een geweldig feest.”



FARLEY IGNATIUS - ALLROUND ONDERHOUDSVAKMAN

5.2 STRATEGISCH HRM

5.2.1. Selectie en werving

Willen wij ons maatschappelijk belangrijke werk goed doen,



dan hebben we gekwalificeerde mensen nodig. Deze mensen vinden, binden én behouden blijft in een krappe arbeidsmarkt een uitdaging. We zijn daarom een arbeidsmarktcampagne gestart.

https://www.youtube.com/watch?v=_cfySqPFFg4

We hebben onze vacatures goed kunnen invullen, al blijven we in deze krappe arbeidsmarkt ook afhankelijk van recruiters en de inhuur van diverse vakexperts.

Onze groei was een bewuste keuze voor het realiseren van onze ambities. Inzet is om te komen tot een passende en meer overwogen balans tussen flexibele inhuur en collega's vast in dienst.

5.2.2. Functiegebouw

We zijn in de loop van dit jaar gestart met het project 'nieuw huis van functies'. We maken deze overstap om een toekomstbestendig functiehuis te hebben dat ruimte biedt voor talenten en ambities van medewerkers en dat de belangrijkste opgaven en bedrijfsactiviteiten borgt. We hebben daartoe in 2023 eerst alle functies geactualiseerd. Deze worden vervolgens in 2024 omgezet naar generieke functieprofielen. Wij worden bij dit proces ondersteund door adviesbureau Atrivé.

5.2.3 Opfrissen secundaire arbeidsvoorwaarden

We hebben in samenspraak met de Ondernemingsraad de secundaire arbeidsvoorwaarden doorlopen. Er zijn drie

herzieningen doorgevoerd:

- We hebben het fietsenplan aangepast. We zijn gaan samenwerken met Lease a Bike. Medewerkers krijgen een keuze uit alle fietstypen; of het nu een stadsfiets, e-bike, mountainbike, racefiets, bakfiets of speed pedelec is.
- Nieuwe medewerkers kunnen nu direct na hun aanstelling meedoen aan het Woondiensten Cafeteria systeem. Dat was eerst pas na een half jaar.
- De regeling bereikbaarheidsdienst hebben we uitgebreid met een artikel over bereikbaarheid kerst en oud & nieuw voor andere functies.

5.3 FIT VOOR DE TOEKOMST

Naast het vinden en binden van nieuwe collega's is en blijft het behoud én de ontwikkeling van collega's een speerpunt. We willen mensen stimuleren om gezond, gemotiveerd, competent, productief en digitaal vaardig te werken. Duurzame inzetbaarheid is bij ons gebaseerd op de onderdelen: loopbaan/ontwikkeling en vitaliteit.

Loopbaan / ontwikkelen

Op onderdelen in de organisatie is steeds meer gebruik gemaakt van ontwikkelassessments, Flow loopbaanwijzer, trainingen en coaching, zowel gericht op professionele als persoonlijke ontwikkeling en effectiviteit. Deze inzet hebben we planmatig uitgebouwd. Samen met andere corporaties uit de regio hebben wij vanuit het regionale samenwerkingsverband Kracht in Mobiliteit de SLIM-subsidie aangevraagd en toegekend gekregen. Medewerkers van deelnemende woningcorporaties kunnen nu gebruik maken van een ACT-meting (de analytical competence tool). Dit is een unieke en innovatieve methode die een persoonlijke analyse maakt

van natuurlijke talenten en competenties. Op basis daarvan bepalen medewerkers in samenspraak hun opleidingsbehoefte. In 2023 hebben 31 medewerkers van deze mogelijkheden gebruik gemaakt. Daarmee hadden we de meeste deelnemers aan dit traject. In 2024 gaan we daar mee verder.

Vitaliteit

Ook dit jaar is iedereen weer uitgenodigd om deel te nemen aan verschillende activiteiten en workshops in de Week van de Vitaliteit (september 2023). Doel van deze week is mensen bewust maken van het belang van hun eigen vitaliteit. In 2023 was het thema veerkracht.

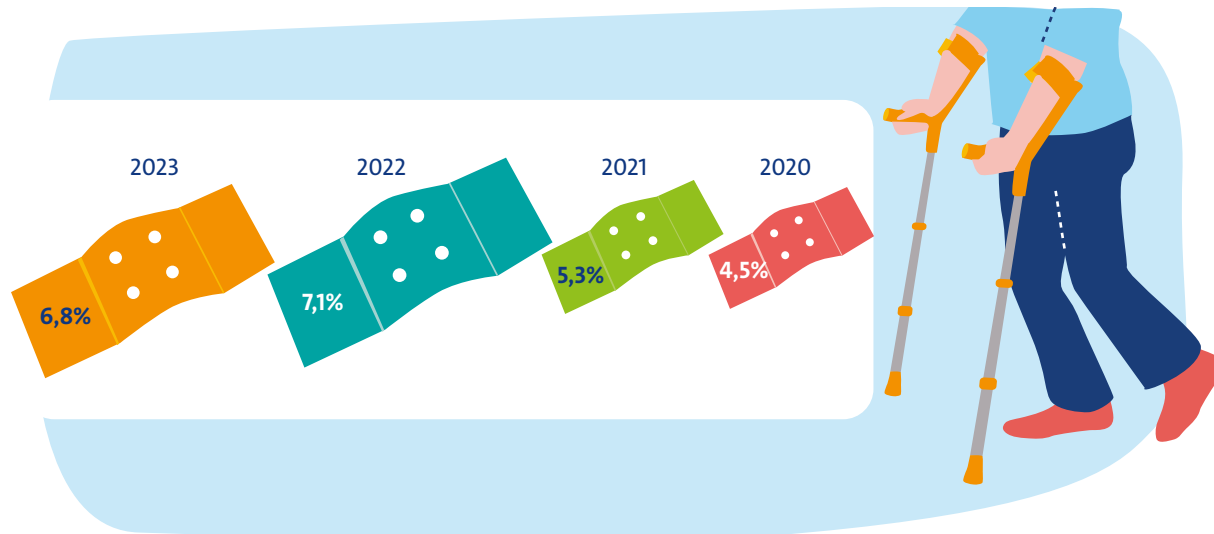
Verzuim

Conform de landelijke trend is ook bij ons het verzuim helaas nog steeds hoog, ook al is het iets gedaald. Wat opvalt is de mate van psychisch verzuim in combinatie met een aantal langdurig uitgevallen collega's. In samenspraak met Zorg voor de Zaak werken we nu met een POB (praktijkondersteuner bedrijfsarts) naast de bedrijfsarts. Daarnaast hebben we een portal met Zorg voor de Zaak zodat alle gegevens rondom het verzuim kunnen worden ingezien en opgeslagen.

5.4 BEDRIJFSVOERING

Met onze bedrijfsvoering ondersteunen we onze medewerkers met het doel om zo veel mogelijk direct aandacht te besteden aan onze huurders. Dat doen we uiteraard door onze middelen zo zorgvuldig mogelijk in te zetten en door efficiënte processen. Daarom werken we onder meer aan goede digitale ondersteuning, onderlinge informatievoorziening en verankering van wet- en regelgeving in onze dagelijkse werkzaamheden.

Ziekteverzuim



bron: cf. MR ziekteverzuim t/m dec

Elke afdeling werkt aan Informatisering & Automatisering

Informatisering en automatisering is een onderwerp van de hele organisatie. Met de organisatie en een extern adviesbureau stelden we een nieuwe informatiestrategie op. Deze I-Visie, die begin 2024 wordt vastgesteld, helpt ons bij het werken aan het verbeteren en bij de tijd houden van onze informatievoorziening. Samen met de organisatie gaan we werken aan verschillende thema's. Denk aan het digitaal vaardiger, wendbaar en weerbaarder maken en houden van onze collega's. Maar ook aan het beter bedienen van onze klanten, doordat we sneller en gemakkelijker informatie voor en over de klant uit onze systemen kunnen ophalen. En deze informatie ook beter digitaal beschikbaar maken voor klanten die het prettig vinden om hun zaken zoveel mogelijk online zelf te regelen.

I&A projecten in 2023

In 2023 hebben we met de organisatie een aantal projecten uitgevoerd. Een nieuwe versie van ons bedrijfsinformatiesysteem werkt prettiger voor onze collega's en geeft meer mogelijkheden voor de toekomst. Het aantal softwarebots dat werk automatiseert waar veel herhaling in zit, is in 2023 gegroeid naar dertig. Zo houden onze collega's meer tijd over voor ander werk, bijvoorbeeld meer contact met onze bewoners in de stad. We zijn ook gestart met een project dat beter digitaal samenwerken gaat bevorderen. Daarbij maken we gebruik van de Microsoft 365 oplossingen die het online samen werken aan digitale documenten mogelijk maakt. We besteden veel aandacht aan het goed laten aansluiten van alle digitale mogelijkheden aan wat onze collega's echt kunnen gebruiken voor hun werk.

MENSEN MAKEN DE STAD

Kelly Gerritsen en Michel van Dalen zijn iedere dag bezig met informatievoorziening en digitalisering bij Volkshuisvesting. Met het team hebben ze een visie ontwikkeld op deze belangrijke thema's en hier doelen aan gekoppeld. Een daarvan was de realisatie van een nieuw klantportaal: "Het geeft veel energie om onze collega's te helpen met dit nieuwe portaal", aldus Kelly. "Ook is een belangrijke eerste stap in het vernieuwen van onze systemen dat we een moderne versie van ons informatiesysteem hebben ingevoerd om bewoners beter en sneller te kunnen ondersteunen," aldus Michiel. "Huurders kunnen dan nog sneller geholpen worden."



KELLY GERRITSEN EN MICHEL VAN DALEN – VOLKSHUISVESTING DIGITALISEERT

De ondernemingsraad in 2023

De ondernemingsraad (OR) zet zich in voor goed en veilig werken in een gezonde organisatie. Dit doen ze door regelmatig overleg te voeren met de directeur-bestuurder over alle zaken die hierbij van belang zijn. In het overleg vertolkt de OR de stem van de medewerkers.

Samenstelling

Begin 2023 bestond de OR uit vijf leden: Gerda Koopmans (voorzitter), Alexander de Jonge Oudraat (vicevoorzitter), Barry Heijse (Arbo), Gerdien Verhagen (communicatie) en Chrissy Lubberhuizen (secretaris). Medio 2023 heeft Marc Barenburg zich bij de OR aangesloten en heeft Chrissy Lubberhuizen afscheid genomen. Babische Smits liep mee als trainee maar is geen lid geworden.

Vergaderfrequentie

De OR vergadert één keer in de drie weken. Om de twee maanden was er een formeel overleg met de bestuurder en de bestuurssecretaris. In de tussenliggende maanden vonden informele bijeenkomsten met de bestuurder plaats over onderwerpen die op dat moment actueel waren. Daarnaast sprak de OR met twee leden van de raad van commissarissen (RvC) en de bestuurder. Het overleg met de RvC zonder bestuurder vond begin 2024 plaats.

Belangrijkste gespreksonderwerpen in 2023 waren:

- De doorontwikkeling functie PL Sociale Ontwikkeling (Adviesaanvraag)
- Aanpassen fietsleaseplan (Adviesaanvraag)
- Klokkenluidersregeling (Instemmingsverzoek)
- Bereikbaarheidsdienst Kerst en Oud & nieuw (Instemmingsverzoek)
- Spelregels aanpassen functiehuis (Instemmingsverzoek)
- Ziekteverzuim (ter informatie)

Daarnaast heeft de OR de volgende onderwerpen onder de aandacht gebracht bij de directeur-bestuurder:

- Hoge werkdruk binnen de organisatie
- Ontevredenheid op de werkvloer bij Wonen door onvoldoende zichtbaarheid verbeteracties. De OR heeft ook een bijeenkomst georganiseerd voor nieuwe collega's om te luisteren naar hun eerste werkervaringen bij Volkshuisvesting.
- Zorg om vertrek, ziekte en daarmee aansturing van het team HRM
- Verbeteren secundaire arbeidsvoorwaarden

Contact met de achterban

De OR vindt het erg belangrijk om goed contact te hebben met de achterban. De OR-leden zijn altijd beschikbaar om vragen van collega's te beantwoorden. De OR is de stem van de werknemers; de OR-leden zetten zich in om deze zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. Ze moedigen collega's aan om hen te benaderen voor zaken waar zij met hun team niet uitkomen of die ze niet willen of kunnen bespreken. In 2024 is hiervoor ook de gelegenheid tijdens het OR Café.





MENSEN MAKEN DE STAD

Vrijwel alle vacatures zetten we ook intern open. Hans greep zijn kans toen de functie van assetmanager vrij kwam. Na twaalf en half jaar met veel plezier als controller gewerkt te hebben wist hij dat het tijd was voor een nieuwe uitdaging.

“In mijn huidige rol heb ik een directere invloed op allerlei onderwerpen die onze huurders raken, bijvoorbeeld het uitvoeren het vertalen van het huurbeleid naar ons bezit. Samen met collega’s hebben we in 2023 veel woningen (digitaal) bekeken om te onderzoeken of deze beter passen in een andere huurcategorie. Hierbij moet je denken aan wat grotere eengezinswoningen die eigenlijk meer geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens. Of andersom: grote, kwalitatief goede woningen kunnen soms beter doorgroeien naar de vrije sector. In deze rol zie ik veel directer resultaat van mijn werk. Daar krijg ik energie van. In mijn dagelijkse werk heb ik veel contact met verschillende collega’s en externen. De dag vliegt voorbij en ik vind het heerlijk om met een positieve instelling samen naar een doel toe te werken: en dat is om zoveel mogelijk mensen een passende woning aan te kunnen bieden en toewerken naar een vitale wijk.”



**HANS BRUINS -
ASSETMANAGER VOLKSHUISVESTING**

LANGS TWEE SPOREN

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2023

H6

FINANCIEEL BELEID



Op basis van ons jaarplan met alle activiteiten maken we een begroting. De financiële doorrekening van onze lange-termijn-plannen zetten we in de Financiële Meerjaren Raming (FMR). Hier rekenen we onze plannen door voor de komende tien jaar. Daarmee toetsen we of onze plannen ook op langere termijn financieerbaar zijn en we onze doelen ook blijvend kunnen realiseren. De financiële vertaling van onze activiteiten is te vinden in de jaarrekening, deel 3 van dit jaarverslag.

6.1 RESULTAAT, KASTROMEN EN KENGETALLEN

Over 2023 bedroeg het resultaat € -122,1 mln. Dit resultaat wordt grotendeels verklaard door de waardedaling van ons vastgoed (zie hoofdstuk 5.2), die € 105,0 mln. bedroeg. De fluctuatie in marktwaarde is afhankelijk van verschillende factoren. Voor 2023 is de ontwikkeling onder andere bepaald door de gestegen WOZ-waarden. Waardestijging is overigens een winst die wij alleen kunnen realiseren door ons bezit te verkopen. Dit past niet bij onze volkshuisvestelijke doelstelling en is bovendien niet mogelijk vanuit onder meer wettelijke en regionale afspraken.

In de jaarrekening is het resultaat gepresenteerd op basis van de functionele indeling. In dit hoofdstuk presenteren wij het resultaat op basis van de categoriale indeling. Deze opstelling geeft een splitsing weer tussen resultaatcomponenten zonder en met waarderings-effecten. Hieruit blijkt dat het resultaat dat voorkomt uit exploitatie € 15,0 mln. bedraagt en dat het restant bestaat uit waardemutaties.

De opbrengsten uit exploitatie zijn in 2023 hoger dan in

Winst- en verliesrekening (bedragen x € 1.000)

	2023	2022	23 t.o.v.22
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	86.060	85.059	1.001
Opbrengsten servicecontracten	4.101	5.224	-1.123
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	1.393	1.237	156
Overheidsbijdragen	41	25	16
Overige bedrijfsopbrengsten	1.076	315	761
Bedrijfsopbrengsten	92.671	91.860	811
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedport.	-105.124	109.373	-214.497
Overige waardeveranderingen	-32.575	-34.449	1.874
Waardeveranderingen vastgoedportefeuile	-137.699	74.924	-212.623
Afschrijvingen op imm. en mat. vaste activa	-1.305	-746	-559
Personeelskosten	-8.694	-8.561	-133
Onderhoudslasten	-35.141	-28.745	-6.396
Leefbaarheid	-916	-1.264	348
Lasten servicecontracten	-4.273	-5.159	886
Verhuurdersheffing	0	-6.348	6.348
Belastingen	-5.054	-4.705	-349
Overige bedrijfslasten	-14.036	-8.018	-6.018
Bedrijfslasten	-69.419	-63.546	-5.873
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	2.850	830	2.020
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VoV	-2.286	-567	-1.719
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	141	234	-93
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.451	-6.707	-744
Totaal financiële baten en lasten	-6.746	-6.210	-536
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-913	-4.361	3.448
Resultaat boekjaar	-122.106	92.667	-214.773

2022. Dit komt met name door hogere huuropbrengsten door nieuwe verhuringen waarbij de huur wordt opgetrokken naar de nieuwe streefhuur.

De kosten pakten lager uit dan in 2022. Dit komt onder meer doordat de verhuurdersheffing is afgeschaft waardoor heffingen en belastingen zijn gedaald. Verder waren de onderhoudsuitgaven hoger dan in 2022, met name doordat wij meer woningen aan het verduurzamen zijn waarbij wij gelijktijdig het onderhoud uitvoeren. Hierdoor is ook de belastinglast gedaald en is er een lager fiscaal resultaat door de hogere onderhoudslasten.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB; DAEB = Diensten van algemeen economisch belang) bedroeg € 1.913 mln. (2022: € 2.000 mln.) op een balanstotaal van € 2.012 mln. (2022: € 2.084 mln.). Zie ook hoofdstuk 5.2. Het eigen vermogen nam af naar € 1.489 mln. (2022: € 1.611 mln.). De beleidswaarde (de marktwaarde op basis van onze eigen kasstromen en normen in plaats van de maximaal haalbare kasstromen) muteerde in 2023 met € -34 mln. van € 892 mln. naar € 858 mln.

Onze financiële sturing is met name gericht op de operationele kasstroom. Deze bedroeg over 2023 € 11,8 mln. en lag daarmee hoger dan het jaar ervoor.

De investeringskasstroom over 2023 was hoger dan in 2022, voornamelijk door meer uitgaven aan nieuwbouw en verduurzaming. De desinvesteringskasstroom was lager dan in 2022, doordat we in 2022 een aantal grondposities hebben verkocht. Bovendien is de omvang van het saldo liquide middelen in 2023 toegenomen met € 1,3 mln.

Kasstromen (bedragen x € 1.000)

	2023	2022	23 t.o.v.22
- inkomend	94.871	91.219	3.652
- uitgaand	-83.083	-75.756	-7.327
kasstroom uit operationele activiteiten	11.788	15.463	-3.675
- Verkoop woningen	3.568	3.689	-121
- Koopgarant/overig	5.736	10.553	-4.817
Verkopen	9.304	14.242	-4.938
- Nieuwbouw	-32.475	-11.784	-20.691
- Verduurzaming	-31.453	-13.732	-17.721
- Overig	-5.056	-3.686	-1.370
Investerings	-68.984	-29.202	-39.782
Financiële vaste activa	17	1.648	-1.631
Kasstroom uit (des)investerings	-59.663	-13.312	-46.351
- Nieuwe leningen	75.000	2.000	73.000
- Aflossingen	-25.845	-2.781	-23.064
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	49.155	-781	49.936
Saldo mutatie liquide middelen	1.280	1.370	-90

Met het huidige beleid blijft Volkshuisvesting tot en met 2028 binnen de externe normen. In onze meerjarenbegroting zijn substantiële investeringsplannen opgenomen voor verduurzaming en nieuwbouw. Deze zijn mede gebaseerd op de in 2022 gemaakte 'Nationale prestatieafspraken'. Op basis van deze afspraken wordt in ruil voor het afschaffen van de verhuurderheffing per 2023 meer

en sneller geïnvesteerd in nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. De plannen leiden tot een toenemende 'Loan to Value' en dalende solvabiliteit. Doordat de waarde van ons bezit (beleidswaarde) ook toeneemt, blijven we evenwel ruim binnen de grenzen die onze toezichthouders stellen. Voor de plannen moet echter ook fors bijgeleend worden. Dat leidt tot hogere rentelasten. Temeer omdat de

Financiële ratio's 2022- 2028

DAEB	norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Intrest Dekkings Ratio	>=1,4	2,38	1,77	2,27	1,83	2,01	2,21	1,91
Loan to Value (Beleidswaarde)	<85%	44,5	52,4	48,7	53,6	57,2	58,1	59,4
Solvabiliteit	>15%	52,5	46,0	50,0	47,3	44,3	44,0	42,3
Dekkingsratio	<70%	18,5	22,6	24,5	27,6	30,1	31,7	33,0
niet-DAEB								
niet-DAEB	norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Intrest Dekkings Ratio	>=1,8	21,58	34,3	30,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Loan to Value (Beleidswaarde)	<75%	3,7	2,9	-14,0	-22,3	-33,1	-33,1	-26,2
Solvabiliteit	>40%	82,1	79,4	99,5	105,6	111,8	108,9	110,3
Dekkingsratio	<70%	3,3	2,4	-12,4	-19,6	-28,7	-28,8	-23,1
TOTAAL								
TOTAAL	norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Intrest Dekkings Ratio	>=1,4	2,81	2,35	2,46	2,00	2,15	2,33	2,04
Loan to Value (Beleidswaarde)	<85%	38,3	45,6	41,0	44,9	48,3	49,7	51,3
Solvabiliteit	>15%	51,6	45,4	49,2	46,5	43,6	43,2	41,8
Dekkingsratio	<70%	17,4	21,0	22,0	24,5	26,7	28,4	29,8
Onderpandsratio	<70%	17,2	21,0	22,0	24,5	26,7	28,4	29,8

marktrentes zijn gestegen. Met name de 'intrest dekkingsratio' neemt daardoor af en neigt op termijn naar de ondergrens. Met name investeringen in bestaand bezit zijn vrijwel geheel onrendabel, aangezien de huuropbrengsten hierbij nauwelijks toenemen. Deze investeringen zijn dus steeds minder uit de operationele kasstroom te betalen waardoor het verdienmodel van corporaties op termijn onder druk staat.

6.2 WAARDERING VASTGOED

In de jaarrekening zijn de mutaties gedurende het jaar duidelijk toegelicht.

Volkshuisvesting waardeert het bezit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. We maken hierbij groten-deels gebruik van de zogenaamde basisvariant. Dat geldt niet voor het bedrijfsonroerend goed en het pand aan de

Akkerwindestraat 71; daar passen we de full-variant toe. Beide varianten worden modelmatig berekend. Voor de full-variant keurt de taxateur enkele vrijheidsgraden goed zoals markthuur en disconteringsvoet. De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. In 2023 daalde de marktwaarde in verhuurde staat naar € 1.912,8 mln. (2022: € 2.000,3 mln.). Dat is per saldo een afname van € 87,5 mln.

De afslagen om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen, zijn bij elkaar opgeteld 55,2%, waardoor de beleidswaarde 44,8% van de marktwaarde bedroeg. De realisatie van dit verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde was sterk afhankelijk van het beleid van Volkshuisvesting. De mogelijkheden voor Volkshuisvesting om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen.

De waardering van het vastgoed was in overeenstemming met het 'Handboek Modelmatig Waarderen' dat is voorgeschreven in de Woningwet. De realisatie van de genoemde ongerealiseerde herwaardering was sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de corporatie. 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. Dat komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. De inschatting is dat de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet (of pas op zeer lange termijn) realiseerbaar is.

6.3 TREASURY

Door met name uitvoering in projecten hebben we in 2023 voor € 60 mln. aan nieuwe vaste leningen aangetrokken. De rente waartegen deze leningen zijn aangetrokken lag lager dan begroot. Ook zijn de leningen later gestort dan gepland. Hierdoor vallen de rentekosten lager uit. Naast € 2,4 mln. aan periodieke aflossingen vonden er in 2023 twee eindaflossingen plaats (totaal € 8,4 mln.). Per saldo is de schuldrest van de portefeuille in 2023 dus met € 49,2 mln. toegenomen van € 341,6 mln. naar € 390,8 mln. Onze vermogenskostenvoet is gestegen van 2,47% ultimo 2022 naar 2,58% ultimo 2023. De gemiddelde rente op de totale WSW portefeuille lag medio 2023 op 2,78%.

Maandelijks opnames en terugplaatsingen binnen onze leningen met variabele hoofdsom zijn in bovenstaande opsomming niet meegenomen. In 2023 is in totaal € 15 mln. opgenomen en ook weer teruggeplaatst. Zowel het begin als het eindsaldo van de leningen met variabele hoofdsom bedroeg € 2 mln. totaal. Dit bedrag zit uiteraard wel in de schuldrest van € 390,8 mln.

6.4 FISCAAL BELEID

Doordat de laatste compensabele verliezen in 2021 volledig verrekend waren, moesten we vennootschapsbelasting betalen. De acute vennootschapsbelastinglast 2023 bedroeg € 1,5 miljoen (2022: 2,9 miljoen).

Marktwaardeontwikkeling

(bedragen x € 1.000)

		2023	%	2022	%
	Marktwaarde per 31 december vorig verslagjaar	2.000.304	100%	1.889.060	100%
1	Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling	-121.896	-6,1%	102.267	5,4%
2	Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek	-47.589	-2,4%	12.145	0,6%
	Autonome waardemutatie	-207.739	-10,4%	114.412	6,1%
3	Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting	82.009	4,1%	-3.168	-0,2%
	Totale waardemutatie	-87.476	-4,4%	111.244	5,9%
	Marktwaarde per 31 december verslagjaar	1.912.828	95,6%	2.000.304	105,9%
	- waarvan 8.1.1 vastgoed in exploitatie DAEB	1.766.312		1.846.710	
	- waarvan 8.1.2 vastgoed in exploitatie niet-DAEB	146.516		153.594	
		1.912.828		2.000.304	

Toelichting daling marktwaarde

1. Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling
-/- € 121,9 mln.
De voornaamste oorzaken van deze daling zijn:
 - Door verslechterde marktomstandigheden muteert de disconteringsvoet. Dit heeft een marktwaardedaling tot gevolg van -/- € 65,7 mln.
 - De macro-economische parameters verslechteren door met o.a. een stijging in de bouwkosten. Dit heeft een totale marktwaardedaling tot gevolg van -/- €58,3 mln.

2. Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek
-/- € 47,16 mln.
De voornaamste oorzaken van deze daling zijn:
 - De verhoging van de overdrachtskosten van 8% naar 10,4% (-€ 46,4 mln).
3. Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting +/- € 82 mln.
De voornaamste oorzaken van deze stijging zijn:
 - De stijging van de markthuurlast die potentieel voor het bezit gevraagd kan worden +/- 126,9 mln.
 - De stijging van de WOZ waarde van het bezit +/- 122,8 mln.

Van marktwaarde naar beleidswaarde

(bedragen x € 1.000)

	2023	%	2022	%
Marktwaarde per 31 december	1.912.828	100%	2.000.304	100%
Stap 1: beschikbaarheid	246.414	12,9%	310.690	15,5%
Stap 2: betaalbaarheid	-699.172	-36,6%	-845.863	-42,3%
Stap 3: kwaliteit	-531.205	-27,8%	-536.351	-26,8%
Stap 4: beheer	-71.315	-3,7%	-36.667	-1,8%
Totaal van afslagen	-1.055.278	-55,2%	-1.108.191	-55,4%
Beleidswaarde per 31 december	857.550	44,8%	892.113	44,6%
- waarvan vastgoed in exploitatie DAEB	739.160		755.865	
- waarvan vastgoed in exploitatie niet-DAEB	118.390		136.248	
	857.550		892.113	

De beleidswaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Er wordt aansluiting gezocht bij het eigen beleid door op vier onderdelen de marktwaardeberekening aan te passen: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. De marktwaarde is gebaseerd op het maximaliseren van de

waarde; door de sociale doelstellingen van Volkshuisvesting is de beleidswaarde lager. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bedraagt ultimo 2023 € 1,06 miljard. Deze afslagen zijn verder toegelicht in bijgaande tabel. Op de volgende bladzijde lichten we dit stapsgewijs toe.

Maatschappelijke bijdrage

(indeling volgens BTIV/Woningwet; bedragen x € 1.000)

	2023	2022
Totale uitgaven	1.453	1.148
Per wooneigenheid, in €	€ 116	€ 92

6.5 KADER EN OORDEEL TOEZICHTHOUDERS

Beoordeling door Autoriteit woningcorporaties

De Aw concludeert in haar 'Toezichtbrief 2023' dat het door haar uitgevoerde onderzoek geen aanleiding gaf om een nader onderzoek in te stellen. De risico-inschatting was laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Beoordeling WSW

Het WSW vond Volkshuisvesting een financieel voldoende gezonde corporatie. Wij hebben een actuele portefeuillestrategie en inzicht in onze opgave. Deze opgave en onze ambities zijn zeer fors en vragen de inzet van ons eigen vermogen. Onze huidige financiële positie geeft voornamelijk deze ruimte. De voorspelbaarheid en slagkracht van onze organisatie blijven een verhoogd risico. Daar liggen dan ook onze inspanningen die de komende jaren dienen te leiden tot daadwerkelijke realisatie.

6.6 VERBINDINGEN

In 2023 was er geen sprake van verbindingen.

6.7 MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

In de bijgaande tabel staat de maatschappelijke bijdrage van 2023.

6.8 DE STAPPEN VAN MARKTWAARDE NAAR BELEIDSWAARDE

Stap 1: beschikbaarheid

De marktwaarde van alleen uitponden is € 1.824 (2022 € 1.679 mln.).

De marktwaarde van alleen exploiteren is € 1.820 mln. (2022 € 1.985 mln.).

De marktwaarde op basis van de hoogste waarde per complex is € 1.913 mln. (2021 € 2.000 mln.).

De totale opslag die in deze stap plaatsvindt is € 246 mln. (2022 opslag € 311 mln.). Dit wordt met name veroorzaakt doordat de overdrachtsbelasting is verhoogd van 8% naar 10,4% (De (fictieve) marktpartij verdient bij het gelijk houden van de overige parameters de overdrachtsbelasting niet terug. Vandaar dat hier sprake is van een opslag.

Stap 2: betaalbaarheid

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploteer-scenario de mutatiehuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur) en wordt in deze stap het eigen beleid voor de jaarlijkse huurstijging verwerkt.

Voor onze woningen is de gemiddelde aanbiedhuur van € 663 (2022 € 627) en de *contracthuur* is € 544 (2022 € 537). In de marktwaarde wordt bij mutatie de huidige huur opgetrokken naar de markthuur (voor gereguleerde eenheden is dit gemaximeerd tot de maximale huur op basis van het WWS stelsel).

Het optrekken naar beleidsmatige huur in plaats van de markthuur resulteert in een afslag van € 699 mln. (2022 € 846 mln.).

Stap 3: kwaliteit

Het onderhoudsbeleid van Volkshuisvesting wijkt af van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een eigen onderhoudsnorm.

Deze onderhoudsnorm bestaat uit twee delen, directe onderhoudskosten en indirecte (toegerekende) onderhoudskosten. Deze norm moet voldoende zijn om het bezit in stand te houden.

Directe onderhoudskosten

Volkshuisvesting baseert de directe onderhoudslasten op de MeerJaren-Onderhouds-Prognose (MJOP). Met deze MJOP wordt het gemiddelde van de ingerekende onderhoudslasten voor de komende 15 jaar berekend. Dit resulteert in een directe onderhoudsnorm van € 2.710 per eenheid (2022 € 2.612 per eenheid). De stijging van de norm voor onderhoud wordt veroorzaakt door indexatie, hogere ingerekende onderhoudskosten bij verduurzamingsprojecten en het inrekenen van verduurzamingsmaatregelen bij VvE's.

Indirecte onderhoudskosten

Voor indirecte onderhoudskosten berekent Volkshuisvesting de onderhoudskosten van de functionele winst- en verliesrekening in (9.1.6 lasten onderhoudsactiviteiten). Hier vindt de toerekening plaats van de onderhoudsactiviteiten van diverse afdelingen. Voor deze toerekening is de jaarrekening van 2023 gebruikt. De toerekening in deze stap bedraagt € 355 (2022 € 307)

In totaal rekent Volkshuisvesting dus € 2.710 + € 355 = € 3.065 (2022 € 2.919) in voor onderhoudslasten. De afslag die plaats vindt in deze stap is € 531 mln. (2022 € 537 mln.).

Stap 4: beheer

De beheerkosten kunnen afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen. Deze stap vervangt de hierna genoemde componenten uit de DCF-berekening, met één norm die aansluit bij de langjarige kosten voor beheer:

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

Voor deze beheerlasten rekent Volkshuisvesting de beheerlasten van de functionele winst- en verliesrekening in (9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten en 9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit verminderd met de verhuurderheffing). Hier vindt de toerekening plaats van de beheeractiviteiten van diverse afdelingen. Voor deze toerekening is de jaarrekening van 2022 gebruikt. De toerekening in deze stap bedraagt € 1.020 (2022 € 883). De afslag die plaats vindt in deze stap is € 71 mln. (2022 € 37 mln.).

De afslagen om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen, zijn bij elkaar opgeteld 55,2%, waardoor de beleidswaarde 44,8% van de marktwaarde bedroeg. De realisatie van dit verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde was sterk afhankelijk van het beleid van Volkshuisvesting. De mogelijkheden voor Volkshuisvesting om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen.

De waardering van het vastgoed was in overeenstemming met het 'Handboek Modelmatig Waarderen' dat is voorgescreven in de Woningwet. De realisatie van de genoemde ongerealiseerde herwaardering was sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de corporatie. 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. Dat komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. De inschatting is dat de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet (of pas op zeer lange termijn) realiseerbaar is.

LANGS TWEE SPOREN

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2023

H7

GOED BESTUUR



ONZE BESTUURDER BLIKT TERUG EN VOORUIT

Terugblik 2023

In Arnhem is in 2023 hard gewerkt aan lokale kaders. Zo heeft de gemeente Arnhem, na een uitgebreid participatieproces, een Woonvisie opgesteld waarin het College van B&W nadrukkelijk kiest voor de ongedeelde stad. De corporaties krijgen in deze visie een belangrijke rol. Ook in de wijkaanpak in Arnhem Oost zijn stappen gezet. Bij beide ontwikkelingen zijn we nauw betrokken. Ze bieden de mogelijkheid om invulling te geven aan onze ambitie van vitale wijken. Ook vorig jaar hebben onze medewerkers zich weer volop ingezet voor onze stad en onze huurders. Dat wordt door onze partners en huurders herkend. En hoewel onze visitatie net in het nieuwe jaar plaatsvond: dit is wat de visitatiecommissie ook bij hen hoorde. Iets om trots op te zijn.

We zijn ervan overtuigd dat samenwerking de sleutel is om alle ambities te realiseren. We mogen ons dan ook gelukkig prijzen dat we in een stad werken waar organisaties elkaar zowel in officiële vergaderingen, maar vaak ook informeel en tussendoor, weten te vinden om problemen op te lossen. Het zorgt voor wederzijds begrip.

Maar naast het formuleren van goede voornemens en hernieuwde ambities is 2023 voor Volkshuisvesting ook het jaar waarin we op stoom zijn gekomen met de woningbouwproductie. Na jaren van voorbereiding konden we dit jaar daadwerkelijk 100 nieuwe woningen bouwtechnisch opleveren. Helaas konden we nog niet aan alle nieuwe huurders een sleutel overhandigen. Niet overal konden we namelijk al energie leveren door o.a. het probleem van netcongestie. Ook in de verduurzaming zijn we op dreef. Van het leggen van zonnepanelen tot het compleet renoveren van woningen: we maken behoorlijke sprongen hierin. En dat doen we ook meer en meer samen met bewoners. In de Van Verschuerwijk werken we intensief samen met huur-

ders, het Buurtklusbedrijf en aannemers. Daar hebben we een mooi woord voor gevonden: “verbuurtsamen”.

Afgelopen jaar hebben we behoorlijk zitten puzzelen om onze toekomstige opgaven en beschikbare middelen meer in balans te krijgen. Daarbij helpt het dat we niet langer te maken hebben met de verhuurdersheffing. De opgaven zijn en blijven immers groot en daarmee ook de investeringen die de samenleving van ons vraagt. Dat betekent dat we scherper kijken naar zowel uitgaven als inkomsten om te voorkomen dat we onverantwoorde risico's nemen te zorgen dat we ook in de toekomst huurders een goed thuis kunnen bieden.

We hebben er onder andere voor gekozen om ons huurbeleid gericht in te zetten. Daarmee willen we een bijdrage leveren aan de ongedeelde stad. Diverse onderzoeken tonen immers aan dat de veerkracht in verschillende wijken in de stad al enkele decennia onder druk staat. Die trend willen we echt keren: door nieuwe woningen toe te voegen, meer differentiatie in instroom te bewerkstelligen en de huidige woningvoorraad te verduurzamen. Dat levert huurders vooral meer wooncomfort op en op termijn ook lagere woonlasten. Door meer inkomsten te genereren kunnen we dit ook voor elkaar krijgen.

Toekomstparagraaf

Wonen blijft ook de komende jaren op de politieke agenda staan. Corporaties spelen een onmisbare rol in het behalen van maatschappelijke doelstellingen op dit vlak. En daar gaan we voluit voor. Maar daarbij gaat het niet alleen om de kwantitatieve doelstellingen. Naast stenen en geld gaat het ons vooral om het ‘samenleven’ met elkaar. Daar hebben we – onder de noemer van Samen Werkt! – de afgelopen jaren ook sterk op ingezet.

Natuurlijk gaan we daarmee door. We intensiveren de samenwerking met partijen als het gaat om het behalen van doelen. We blijven zoeken naar (andere) manieren om de grote opgave rondom het verduurzamen aan te pakken en gaan door met gebiedsgericht werken. Daarmee hopen we meer aan te sluiten bij de geleefde en beleefde werkelijkheid van onze bewoners en veerkrachtige en vitale gemeenschappen te creëren.

Natuurlijk is het spannend of we in het benodigde tempo kunnen blijven (ver)bouwen. Net zoals het spannend is of we daarvoor langdurig genoeg middelen hebben. We werken er dagelijks aan daarin de juiste balans te vinden: nu het optimale doen en zo ook in de toekomst waarborgen dat we dat kunnen blijven doen. Juist daarom is onze organisatiekracht en de aandacht voor de mensen in deze complexe tijden het belangrijkste. Aandacht en kracht laten zich moeilijk kwantificeren: het is eigenlijk onbeperkt voorhanden. Dat is ook wat we met de term *Verbuurtsamen* willen bewerkstelligen: met aandacht en gezamenlijke organisatiekracht onze ambities realiseren.

We denken daarmee ook bestendiger en weerbaarder te zijn voor de grote dynamiek om ons heen. De uitdagingen als het gaat om klimaat en maatschappelijke uitdagingen blijven onverminderd groot. In maatschappelijke en daarmee politiek roerige tijden kunnen we veel niet beïnvloeden. Maar we weten dat onverwachte ontwikkelingen in de wereld en de (inter)nationale politiek gevolgen hebben voor ons dagelijks leven en werk. Als we gezamenlijk onze koers richting een duurzame stad met vitale en veerkrachtige wijken in het vizier houden, kunnen we daar in het hier en nu voortdurend op bijsturen zonder uit balans te raken.

Liesbeth van Asten

7.1 VISIE

Goed bestuur, ook wel aangeduid met 'good governance', is het besturingsproces in ruime zin, inclusief intern en extern toezicht, verantwoording en medezeggenschap. Dit is geen set aan spelregels, maar bevat ook de cultuur van met elkaar omgaan. Dat betekent voor ons:

- effectief toezicht,
- transparante inrichting van de organisatie,
- open dialoog met belanghebbenden,
- integer handelen en naleven van geldende wet- en regelgeving,
- goede beheersing van risico's,
- het afleggen van verantwoording hierover.

We onderschrijven dan ook de Governancecode Woningcorporaties.

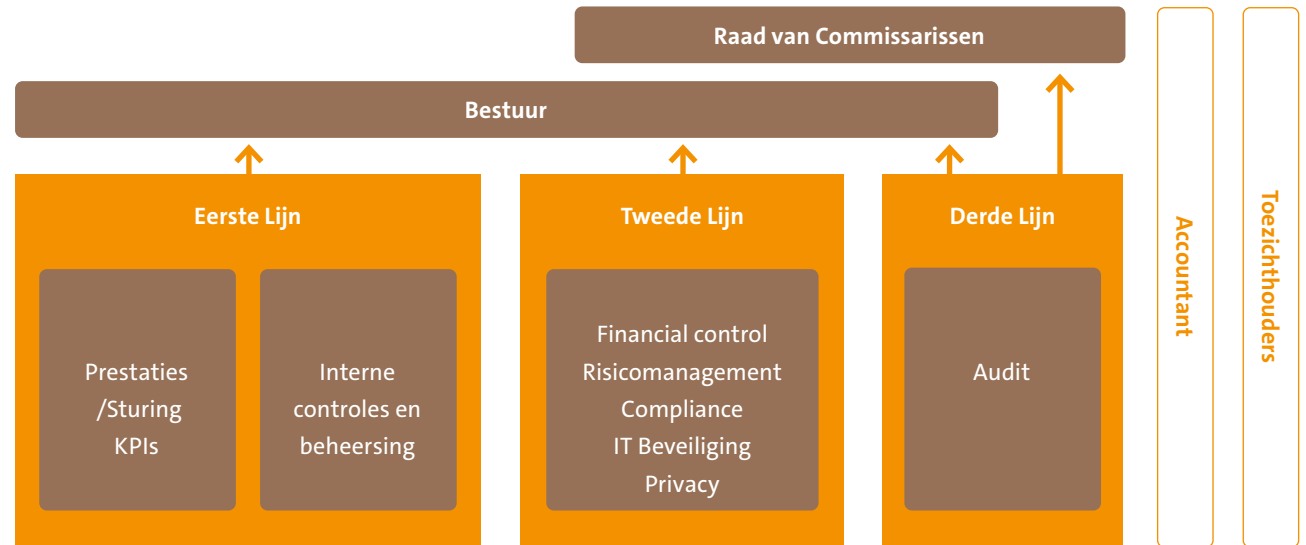
7.2 GOVERNANCE

Volkshuisvesting Arnhem is een stichting en kent een raad van commissarissen (RvC) met vijf leden en een bestuurder. In de statuten staan de bepalingen voor het bestuur en RvC rond benoeming, taken, onverenigbaarheden en bevoegdheden. De werkwijze van RvC is uitgewerkt in reglementen. Deze staan op onze website.

Bestuur

Onze governance structuur is ingericht volgens het tweelagen-bestuursmodel met één directeur-bestuurder. Die legt verantwoording af aan een Raad van Commissarissen. De Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties vormen een belangrijke leidraad en bieden kaders bij de

Het Three lines model



wijze van toezicht en verantwoording. Belangrijkste uitgangspunt bij het vervullen van deze rollen is het bewaken van de balans tussen de volkshuisvestelijke doelen en de financiële en juridische kaders en risico's. Het behalen van maatschappelijke resultaten staat voorop.

De organisatie bestaat uit de afdelingen Wonen, Vastgoed, Bedrijfsvoering en Strategie & Innovatie. De managers van deze afdelingen vormen samen met de directeur-bestuurder het managementteam. De directeur-bestuurder is, in samenwerking met het managementteam, verantwoordelijk voor de strategische koers gericht op het zorgen voor tevreden bewoners, belanghebbenden en medewerkers door maximaal en transparant maatschappelijk presteren. Het managementteam neemt besluiten zoveel mogelijk

gezamenlijk. Uiteraard is de bestuurder statutair eindverantwoordelijk voor de bestuursbesluiten.

Binnen de organisatie zijn er naast functionele afdelingen met leidinggevendend ook multidisciplinaire teams. Die nemen zelfstandig of in gezamenlijkheid verantwoordelijkheid voor het goede verloop van bedrijfsprocessen. De organisatie is en blijft in beweging. Control is dicht bij de primaire werkprocessen georganiseerd. Daarnaast is er een business controller die vanuit een onafhankelijke positie op bedrijfsniveau acteert en de bestuurder adviseert. De business controller heeft ook een directe relatie met de RvC.

Volkshuisvesting heeft control ingericht aan de hand van het Three Lines Model. Voor het effectief functioneren hiervan

moet aan een aantal randvoorwaarden voldaan zijn, die grofweg in te delen zijn in structuur en cultuur. Het Three Lines Model moet enerzijds goed verankerd zijn in de governancestructuur. Dit gaat over de statuten en reglementen, de overlegstructuur en de beleidskaders in de organisatie. Anderzijds moeten de houding en het gedrag in de organisatie aansluiten op de principes van het Three Lines Model.

Het bestuur is belast met het besturen van de stichting en legt hierover, via tertiaalrapportages, verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC en de auditcommissie. Ook worden via de tertiaalrapportage de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

Samenstelling bestuur en nevenfuncties

Per 1 september 2018 is Liesbeth van Asten als (enige) bestuurder aangesteld. Op 1 september 2022 is zij herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Zij vervulde de volgende aan werk gerelateerde nevenfuncties:

- Lid bestuur Entree
- Lid bestuur Woonkr8

Niet-werk gerelateerde nevenfunctie: Lid bestuur Spiegelloos.

Remuneratie bestuur

Periode	Naam	Totale bezoldiging	WNT-norm 2023 Klasse H maximum
01-01-2023 t/m 31-12-2023	Mevr. E.W.M. van Asten	€ 210.472	€ 223.000

Permanente educatie

Bestuurders zijn verplicht om over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten (punten voor Permanente Educatie) te behalen. Er is geen minimaal aantal te behalen PE-punten per jaar. Liesbeth van Asten heeft in de afgelopen jaren de volgende PE-punten opgebouwd:

2021	83,5
2022	82
2023	49

Strijdige belangen

Elke vorm of schijn van belangenverstremming tussen Volkshuisvesting Arnhem en de bestuurder wordt vermeden. In 2023 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder, zoals bedoeld in artikel 3.7 van de Governancecode Woningcorporaties.

Klokkenluiderregeling

Volkshuisvesting Arnhem hecht er veel waarde aan dat haar werknemers op een passende en veilige manier melding kunnen maken van vermoedens van ernstige misstanden binnen de organisatie. In 2023 is de Regeling melden vermoeden misstand en inbreuk op het Unierecht versie 1.0 vastgesteld ter vervanging van de klokkenluidersregeling

uit 2014. De nieuwe regeling voldoet inhoudelijk aan de gestelde eisen van de gedeeltelijk in werking getreden nieuwe Wet bescherming klokkenluiders.

Volkshuisvesting Arnhem heeft 2 interne vertrouwenspersonen en 1 externe vertrouwenspersoon.

Meldingen in 2023

De twee interne vertrouwenspersonen zijn zes keer benaderd door collega's. Hierbij ging het vooral om zaken waar bejegening een rol speelt. Thema's: spanning in samenwerking, niet veilig voelen om iets te bespreken met teamleider/collega, niet gehoord voelen door teamleider en onbegrip over handelen van collega's in een zakelijke situatie. De vertrouwenspersoon bood een luisterend oor, hielp bij het formuleren van het probleem en de mogelijke aanpak en informeerde - indien afgesproken - achteraf naar de resultaten van de aanpak door de collega. Er zijn geen formele klachten ingediend (op basis van het protocol).

7.3 TOEZICHT

Intern toezicht

Het interne toezicht is belegd bij de RvC. De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en treedt op als werkgever, adviseur en klankbord voor de bestuurder. Daarnaast benoemt de RvC de externe accountant en geeft zij de externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. Ook keurt ze de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Volkshuisvesting elke vier jaar laat uitvoeren. De RvC heeft een apart verslag opgesteld, zie hoofdstuk 8.

Extern toezicht

Volkshuisvesting Arnhem heeft te maken met de volgende externe toezichthouders:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van woningcorporaties en op hun financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties. De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd om het toezicht op de sector effectiever en efficiënter te maken.

Op 6 september 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden over de opgave en de ambities. Op 9 oktober 2023 ontvingen wij de jaarlijkse toezichtsbrief gebaseerd op het gezamenlijke beoordelingskader. Het basisonderzoek gaf geen aanleiding voor nader onderzoek. De risico-inschatting is benoemd als 'laag' op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dan ook dat de Autoriteit ons geen interventies oplegt of toezichtafspraken maakt. De Aw constateert dat Volkshuisvesting Arnhem een goede financiële uitgangspositie heeft om de opgave waar te kunnen maken. De Aw spreekt het vertrouwen uit dat Volkshuisvesting Arnhem in staat zal zijn om meer realistisch te groeien.

Er zijn in het verslagjaar geen formele meldingen gedaan bij de Aw.

- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat Volkshuisvesting Arnhem tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers. Deze garanties worden alleen

verstrekt als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan ten aanzien van de kasstroom en de kwaliteit van het onderpand. Als 'hoeder van de borg' ziet het WSW erop toe dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

In november heeft een gesprek plaatsgevonden in het kader van de jaarlijkse risicobeoordeling. Het WSW ziet Volkshuisvesting Arnhem als een stabiele corporatie. Er is sprake van een bestendige strategie. Het transitieprogramma voor de komende jaren is en blijft fors, maar lijkt door een betere spreiding organisatorisch haalbaarder. Het WSW concludeert dat er sprake is van een positieve ontwikkeling van de voorspelbaarheid en de slagkracht. Gespreksonderwerpen voor 2024 zijn benoemd: nieuw ondernemingsplan om strategie actueel te houden, voorspelbaarheid, beheersing en realisatie blijven aandachtspunten en verdere aanscherping inzicht technische kwaliteit bestaande voorraad en onderhoudsopgave.

- De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Datalekken en de acties en nadere beheersing die wij hierop treffen, melden wij indien nodig bij de AP.

Meldingen in 2023

In 2023 heeft Volkshuisvesting 9 (beveiligings)incidenten geregistreerd. Daarvan is in één geval melding gedaan bij de AP. De melding ging over het wereldwijde datalek bij Enghouse/NEBU waar USP Marketing Consultancy door getroffen is. Volkshuisvesting Arnhem is voor haar marktonderzoeken klant van USP.

- De externe accountant EY controleert in opdracht van de RvC de jaarrekening en andere verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet. De accountant rapporteert aan de bestuurder en de RvC over de bevindingen.
- De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). In aanvulling op het al genoemde externe toezicht visiteert een visitatiecommissie Volkshuisvesting Arnhem eens in de vier jaar. Een externe, onafhankelijke organisatie beoordeelt dan hoe we ons werk doen.

In 2020 heeft Volkshuisvesting Arnhem een visitatie laten uitvoeren over de periode 2015-2019. Volgens de Governancecode en de woningwet moet de corporatie zich elke 4 jaar laten visiteren. Dat betekent dat Volkshuisvesting Arnhem weer een visitatie moet laten uitvoeren over de periode 2020-2023. De voorbereidingen voor de visitatie zijn na de zomer opgestart. Het nieuwe visitatierapport moet op 24 april 2024 gepubliceerd zijn. Zie voor verdere toelichting hoofdstuk 8, paragraaf 8.3.

Ook collega-corporaties, gemeente Arnhem, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

7.4 RISICOMANAGEMENT, FRAUDEPREVENTIE, INTEGRITEIT EN COMPLIANCE

Volkshuisvesting is een maatschappelijk ondernemer en bij ondernemen horen risico's. Risico's zijn niet te voorkomen, maar wel te signaleren en te beheersen.

Risicobereidheid

Risicocategorie	Risicobereidheid	Toelichting
Strategisch	Neutraal/offensief	Om de maatschappelijke doelen te realiseren zal soms wat scherper aan de wind gevaren moeten worden. Dit vraagt een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen.
Financieel	Laag	Financiële continuïteit is een randvoorwaarde om te ondernemen en mag in geen geval in gevaar komen. De normen van Aw/WSW gelden om die reden als harde ondergrens.
Operationeel	Neutraal	Volkshuisvesting streeft naar een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering, gericht op de realisatie van strategische operationele doelstellingen. Kernrisico's die de realisatie in gevaar brengen worden gemonitord en aantoonbaar beheerst.
Compliance	Zeer laag	Volkshuisvesting streeft ernaar te voldoen aan alle wet- en regelgeving die van toepassing is. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet en alle daaraan gerelateerde wet- en regelgeving. Op het gebied van integriteit is het uitgangspunt eenduidig: alle medewerkers van Volkshuisvesting handelen integer. Ten aanzien van fraude: Volkshuisvesting accepteert geen fraude van haar medewerkers, partners of huurders. Bij fraudedetectie wordt altijd actie ondernomen.

Het realiseren van de maatschappelijke doelen staat bij ons als woningcorporatie voorop, waarbij financiële continuïteit een randvoorwaarde is. In paragraaf 6.1 zijn de ratio's opgenomen waaruit blijkt dat Volkshuisvesting, met het huidige beleid, t/m 2028 binnen de externe normen blijft. Daaruit blijken geen risico's ten aanzien van de continuïteitsveronderstelling. Op basis van het voorgaande en de toekomstparagraaf van de directeur-bestuurder in hoofdstuk 7 blijken tevens geen risico's ten aanzien van de continuïteit. Bij onze taakopdracht past een behoedzame (defensieve/ neutrale) houding ten aanzien van risico's. Op onderdelen

is een neutrale of offensieve opstelling nodig of wenselijk om de volkshuisvestelijke doelen te halen. Volkshuisvesting heeft in 2023 de risicobereidheid niet bijgesteld. Deze risicofilosofie is een integraal onderdeel van de bestuursfilosofie van de organisatie en bepaalt de risicobereidheid voor iedere maatschappelijke opgave.

Risicomanagement

Risicomanagement zorgt ervoor dat risico's worden geïdentificeerd en dat tijdig de juiste beheersmaatregelen genomen kunnen worden. In 2023 is uitvoering gegeven aan

het beleid voor risicomanagement door een update van het risicojaarplan. Hierbij hebben wij de risicofilosofie en het risicoprofiel voor de verschillende strategische risico's uiteengezet. De samenhang tussen de risicofilosofie, onze maatschappelijke opgaven en de identificatie en beheersing van risico's is hierdoor gewaarborgd. Ten opzichte van 2022 is de risicobeoordeling per risico gewijzigd naar aanleiding van actuele ontwikkelingen. Er zijn twee strategische risico's niet meer opgenomen (disbalans tussen opgaven en middelen en de interne en externe fraudeur). Daarnaast hebben wij de beheersmaatregelen aangevuld en nieuwe nog te nemen beheersmaatregelen geformuleerd om nog meer in control te komen. Aan het einde van dit hoofdstuk lichten wij op pagina 70 de geïdentificeerde risico's strategische risico's toe.

Fraudepreventie

Volkshuisvesting is zich bewust van de frauderisico's die de organisatie loopt. Waar nodig treffen we passende beheersmaatregelen. Hierbij zorgen we ervoor dat er steeds sprake is van een passende mix aan hard en soft controls. Dit vormt een integraal onderdeel van ons risicomanagementproces. In 2023 heeft er een frauderisico analyse plaatsgevonden op MT-niveau. Deze analyse geeft inzicht in de frauderisico's die Volkshuisvesting loopt, de wijze waarop wij deze risico's analyseren, de keuzes die we maken in beheersmaatregelen en de wijze waarop wij de effectiviteit daarvan toetsen.

De belangrijkste geïdentificeerde frauderisico's die we hier zien, zijn o.a. frauderisico's bij acquisitie, inkoop en aanbesteding en woningtoewijzingen. We hebben beleid en instructies ter preventie en beheersmaatregelen in onze administratieve organisatie, met bijbehorende controle-

mechanismen. Soms gericht op fraude, soms op misbruik, maar meestal gericht op het voorkomen of ontdekken van onbewuste fouten en slordigheden.

Integriteit

Ons beleidskader rond integriteit bestaat uit de integriteitscode, een Governance code, een Klachtenreglement, Vertrouwenspersoon en een Klokkenluidersregeling. Verder hebben wij bij het aannemen van nieuwe collega's een screeningsbeleid, vragen wij een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) en hanteren wij een uitvoeringsrichtlijn voor nevenactiviteiten.

Bij Volkshuisvesting steken we veel energie in het versterken van het bewustzijn van integriteit bij onze mensen. Dat doen we door:

- te zorgen dat de persoonlijke waarden en normen van medewerkers, managers, bestuurder en commissarissen in de pas lopen met onze formele documenten zoals statuten, richtlijnen, visies en plannen,
- nevenfuncties vooraf ter goedkeuring voor te leggen. Nevenfuncties van commissarissen en de bestuurder publiceren wij op onze website,
- het goede voorbeeld te geven,
- in alle openheid samen te kunnen praten over dilemma's en twijfels,
- kritisch te zijn op ons eigen gedrag en elkaar aan te spreken op gedrag dat niet past bij onze code,
- het samen bespreken van actuele voorvallen en daarvan te leren,
- een goede controlstructuur met onder meer maatregelen op het gebied van project- en procesmanagement, risicomangement, administratie organisatie, interne controle en compliance.

Compliance

Het voldoen aan wet- en regelgeving is uiteraard de norm. Op basis van integriteit heeft naleving een belangrijke plek in het handelen van alle medewerkers. Vanuit de business controller wordt dit ondersteund door te faciliteren met een systeem van toezicht en borging van de naleving van extern geldende wet- en regelgeving en interne regels en normen. Onder compliance verstaan we het geheel van maatregelen dat zich richt op de implementatie, handhaving en naleving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels. Doel is om te voorkomen dat onze reputatie en integriteit worden aangetast. Onderdeel van compliance is ook het versterken van onze integriteit, governance, organisatie en datakwaliteit.

Hierbij zien de business controller en afdeling control toe op de naleving van wet- en regelgeving en eigen regels en normen. De afdeling control signaleert ontwikkelingen in wet- en regelgeving, schat (eventuele) risico's in en adviseert de organisatie waar nodig om maatregelen te nemen voor bijstelling van werkprocessen en procedures.

Met betrekking tot compliance worden door verschillende externe instellingen jaarlijks onderzoeken gedaan. Zie paragraaf 7.3 extern toezicht.

7.5 PRIVACY

Informatiebeveiliging is een belangrijk onderwerp omdat wij werken met gevoelige en vertrouwelijke gegevens van onze huurders, stakeholders, medewerkers en leveranciers. Wij zijn ons bewust van de dreigingen en risico's die horen bij het gebruik van informatie- en communicatietechnolo-

gie, zoals cyberaanvallen, malware, phishing, ransomware en datalekken. Wij nemen daarom voortdurend maatregelen om onze informatie en systemen te beschermen tegen ongeautoriseerde toegang, wijziging, verlies of vernietiging. Wij volgen de best practices en normen op het gebied van informatiebeveiliging, zoals de "Baseline Informatiebeveiliging (woning) Corporaties" (BIC). Wij hebben een informatiebeveiligingsbeleid en een informatiebeveiligingsplan opgesteld, waarin wij onze doelstellingen, verantwoordelijkheden, maatregelen en procedures vastleggen.

- Belangrijke mijlpalen in 2023 zijn:
 - Beperking rechten op laptops, waardoor laptops minder kwetsbaar zijn,
 - Inrichting beveiliging IT-infrastructuur (SOC|SIEM),
 - Periodieke rapportage over het slagen van offside back-ups & restore van deze back-ups,
 - Cyber Incident Response Plan (concept).

Dit jaar is weer een awarenesskalender opgesteld. Daarin plannen we de activiteiten die we op het gebied van bewustwording van medewerkers uitvoeren. Zo is weer iedere maand een phishingsimulatie uitgevoerd. Medewerkers worden zo getraind in het herkennen van en omgaan met phishingberichten. De score is in de loop van het jaar aanzienlijk verbeterd. Ter ondersteuning is ook een posteractie uitgevoerd: 'Word geen slachtoffer van phishing-email'.

We hebben iedere collega een boekje gegeven met informatie over wat zij zelf kunnen doen om veiliger te werken.





7.6 WEGING STRATEGISCHE RISICO'S

Gebeurtenis met risico	Maatregelen	Risico = kans x impact	
		Kans	Impact
Doelstelling: inclusief samenleven in vitale wijken			
1.1 Toenemende kwetsbaarheid huurders	<ul style="list-style-type: none"> - in clusterplannen wordt hieraan aandacht besteed - contacten onderhouden met zorgpartijen en sociale wijkteams - aanvullende begeleidingsafspraken voor cliënten - bewaken van betalingsachterstanden 	4	4
Doelstelling: Betaalbare woonlasten			
2.1 Betaalbaarheid onder druk	<ul style="list-style-type: none"> - huurbeleid volgt de inflatie - uitvoeren van de inkomensstoets - inzet op verduurzamen van de woning. Dit draagt bij aan een lagere energierekening 	4	3
2.2 Onvoldoende betaalbare woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> - met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het behoud van de kernvoorraad (huur tot 2e aftoppingsgrens) - 700 woningen voegen wij toe aan de kernvoorraad, waarvan 241 woningen in 2024 - met de gemeente Arnhem en Vivare is gekeken om op korte termijn flexwoningen te realiseren om de vraagdruk te verlagen. Deze worden in 2024 op het Merwedeterrein (Presikhaaf) gebouwd. - de afdeling strategie is door de portefeuillestrategie en clusterplannen betrokken bij het tot stand komen van projectplannen (vastgoedontwikkeling en duurzaamheid) - de gemeente Arnhem heeft een doelgroepenverordening i.o.m. woningcorporaties vastgesteld bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties voor primaire doelgroepen - Volkshuisvesting heeft de interne ambitie om aan de nationale prestatieafspraken te voldoen 	3	3
Doelstelling: Meer woningen en nieuwe woonconcepten			
3.1 Onvoldoende geschikte bouwlocaties	<ul style="list-style-type: none"> - contact onderhouden met de gemeente - samen optrekken met partners in de stad - hanteren van een acquisitieplan - er is input geleverd voor de doelroepenverordening - we nemen deel aan de kerngroep 'versnelling onder leiding van Woningmakers 	4	4
3.2 Projecten worden duurder	<ul style="list-style-type: none"> - projectbesluiten (Go/No Go) worden genomen in het MT - jaarlijks herzien van calculatierecepten - naleving investeringsstatuut, procuratieregeling en inkoopbeleid - externe kostendeskundigen worden ingezet bij de voorbereiding van projecten 	3	3
3.3 Vertraging in de ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> - contact onderhouden met de gemeente - gedegen voorbereidingen van projecten - informatieavonden organiseren voor bewoners - samenwerking met partners (waaronder de gemeente) is geïntensiveerd - realistisch begroten en plannen 	3	3
3.4 Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	<ul style="list-style-type: none"> - contact onderhouden met de gemeente - bijeenkomsten bijwonen van diverse netwerken - samen optrekken met andere woningcorporaties in de stad 	3	3

Gebeurtenis met risico	Maatregelen	Risico = kans x impact	
		Kans	Impact
Doelstelling: Duurzamer gebruik van de aarde			
4.1 Te ambitieuze duurzaamheidsopgave	<ul style="list-style-type: none"> - kiezen voor technieken die zich bewezen hebben - duurzaamheidsbeleid is van kracht - capaciteit en kennis in de organisatie opgeschaald (duurzaamheidsadviseur, projectmanager en programma-manager duurzaamheid) - experimenteren met nieuwe technieken en meedoen aan pilots. Hierbij werken we samen met allerlei partijen - versnelling proces en meer gebruik extern ontwikkelde kennis: ketensamenwerking en RGS - aanbieden energicoaching en energieboxen aan huurders - focus op verduurzaming d.m.v. onder andere isolatiemaatregelen, aanbrengen van zonnepanelen, aanpak van onze EFG-labels en uitvoeren van renovatieprojecten. 	3	3
Doelstelling: Mogelijk maken			
5.1 Toenemende lastendruk	<ul style="list-style-type: none"> - intern strengere signaleringsnormen hanteren dan het Aw/WSW stelt - scenarioanalyses toepassen in het doorrekenen van financiële meerjarenramingen - basis op orde brengen, efficiënter werken 	4	4
5.2 Toenemende rentelasten	<ul style="list-style-type: none"> - treasury commissie wordt toegepast - hanteren van een treasury jaarplan - spreiden van inkoopmomenten - periodiek worden er liquiditeitsprognoses opgesteld 	4	4
5.3 Onvoldoende kwaliteit en kwantiteit in de organisatie	<ul style="list-style-type: none"> - strategisch HRM krijgt permanent aandacht - strategisch kader van kracht 	4	3
5.4 Onvoldoende benutten (mogelijke en huidige) ICT en digitalisering	<ul style="list-style-type: none"> - ICT is geoutsourced - informatiebeleidsplan, datakwaliteitsbeleid en informatiebeveiligingsplan zijn van kracht - basiscurcus Empire 	4	3
5.5 Inbreuk op onze bedrijfscontinuïteit	<ul style="list-style-type: none"> - cyberrisico verzekering is van kracht - businesscontinuïteitsplan en informatiebeveiligingsplan is van kracht - beveiligingsincidenten worden geregistreerd en gerapporteerd - penetratietesten en bewustwordingstests dmv phishingsmails 	2	3
5.6 Onvoldoende governance	<ul style="list-style-type: none"> - contact onderhouden met Aw/WSW - intern en extern wordt er inzicht gegeven in hoe wij besturen en toezicht houden - zorgen dat wij voldoen aan alle eisen die worden gesteld aan goed bestuur, toezicht en governance 	1	3

Legenda: (kans x impact)

Kans 1 = Onwaarschijnlijk, doet zich zelden voor
Kans 2 = Mogelijk, doet zich regelmatig voor

Impact 1 = Minimaal
Impact 2 = Matig

Kans 3 = Waarschijnlijk, doet zich vaak voor
Kans 4 = Zeer waarschijnlijk, doet zich continu voor

Impact 3 = Groot
Impact 4 = Zeer groot

LANGS TWEE SPOREN

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2023

H8

VERSLAG RAAD VAN
COMMISSARISSEN



Volkshuisvesting Arnhem is een stichting die wordt bestuurd door één bestuurder. De raad van commissarissen (RvC), bestaande uit 5 leden, houdt toezicht op het realiseren van de maatschappelijke en statutaire doelstelling, de besturing en op de algemene gang van zaken. De raad beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur.

De RvC staat het bestuur met raad ter zijde en doet dat op een manier die getoetst kan worden aan de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Governancecode woningcorporaties 2020 en de eigen visie op toezicht. De statuten (vastgesteld in 2022) geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de raad en het bestuur. Deze zijn uitgewerkt in reglementen die op de website van Volkshuisvesting Arnhem staan. In dit hoofdstuk legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2023 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken.

Algemene reflectie op 2023

In een pas verschenen kinderboek vraagt een panda aan een kleine draak wat het meest belangrijk is, het doel of de reis. De kleine draak denkt even na en antwoordt: het gezelschap! Een belangrijk besef. Uiteraard heeft de corporatie haar doelen en zijn de plannen om er te komen van groot belang. Het zijn uiteindelijk de mensen die het met elkaar vormgeven op alle niveaus. Zonder deze samenwerking van getalenteerde mensen op alle niveaus wordt geen doel bereikt. Een reflectie van de raad van commissarissen kan daarom niet anders dan beginnen met het verwoorden van dit besef en de waardering voor het managementteam en alle medewerkers evenals het noemen van de doelgroep waarvoor we ons collectief in zetten.

Bestaansrecht ontleend aan huurdersbelang

Ook de RvC van Volkshuisvesting ontleent haar bestaansrecht primair aan het huurdersbelang. Daarmee zijn we als

RvC dienend. Onze meervoudige rol van toezichthouders, werkgever, netwerkbieder en adviseur/sparringpartner stond ook in 2023 in het teken van die opgave. Hoe vullen we onze rol zo in dat we voor de bestuurder, MT en de medewerkers van Volkshuisvesting de condities scheppen om het huurdersbelang te dienen én de talenten daartoe zo goed mogelijk in te zetten?

Wat hebben onze huurders nodig, hoe sluiten wij aan bij hen en bij hun leefomgeving? Hoe betaalbaar, comfortabel en duurzaam is hun woning? Worden zij op tijd en goed geholpen, bijvoorbeeld met het onderhoud van hun woning? Vinden we de juiste balans tussen individuele wensen en collectieve mogelijkheden? Tussen wensen en noodzaak? Hoe spelen wij in op actuele ontwikkelingen zoals (dreigende) energiearmoede? Benutten we de kwaliteiten van de Volkshuisvesting-medewerkers voldoende? Wat is nodig om goede mensen te behouden voor de organisatie? Een lichte frustratie waar je als RvC mee moet leren omgaan is dat je eigenlijk altijd meer zou willen doen, meer gesprekken voeren met huurders, met medewerkers.

Kwaliteit van het collectief

We ontwikkelden ons als RvC-team het afgelopen jaar door in onze samenwerking. De diversiteit van achtergronden van de leden versterkte wederom de kwaliteit van het collectief. Niets blijft ongezegd, we kunnen dit aan als team. Zowel onderling als in de relatie met de bestuurder. De sfeer tijdens de vergaderingen is constructief scherp.

Scherp aan de wind zeilen

Roerige tijden doen een sterk beroep op leiderschap op alle niveaus, op scherp aan de wind zeilen. Daartoe daagde 2023 uit. Als RvC kijken we dan ook terug op een jaar waar ieder in dit proces haar en zijn verantwoordelijkheid nam, waar er weer mogelijke verbeteringen zichtbaar werden en waar de goede gesprekken zijn gevoerd. Alles ten dienste van onze huurders en van de samenwerking als corporatie met partners in de regio.

8.1 BESTUREN EN TOEZICHTHOUDEN

De raad handelt op basis van verantwoordelijkheden die door wet, regelgeving en de statuten aan hem zijn toegekend. In de toezichtvisie beschrijft de raad op welke wijze de taken worden ingevuld en hoe wordt samengewerkt met het bestuur. De visie is kaderstellend in de positionering en de inrichting van het toezicht. Zie hieronder ook de schematische weergave van dit toezichtkader.

Met inachtneming van de volledige lijst van verantwoordelijkheden die in de governancecode zijn opgenomen, is de RvC in hoofdzaak gericht op:

1. Realisatie van de doelstellingen van Volkshuisvesting en de volkshuisvestelijke opgaven van Volkshuisvesting in Arnhem.
2. Strategie en risico's, verbonden aan de activiteiten van Volkshuisvesting.
3. Formeel toezicht op naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.
4. Formeel toezicht op uitvoering van het goedgekeurde meerjarenplan en de begroting.

5. Het terzijde staan van het bestuur bij ontwerp en uitvoering van beleid.
6. Werkgever zijn van de bestuurder.

De raad kent drie commissies: de auditcommissie, de commissie mens & maatschappij en de selectie- en remuneratiecommissie. Conform de woningwet heeft Volkshuisvesting Arnhem een onafhankelijke businesscontroller. Zij geeft bestuur en raad gevraagd en ongevraagd advies.

Toezicht op strategie

De RvC vervult zijn taak in dienst van de samenleving, de woningcorporatie én de huurders en woningzoekenden van Volkshuisvesting Arnhem. De centrale vraag is steeds: doet Volkshuisvesting Arnhem het maximale binnen de maatschappelijke verantwoordelijkheid zoals geformuleerd in statuten, strategische visie en ondernemingsplan? Het opzoeken van grenzen wordt hierbij niet geschuwd.

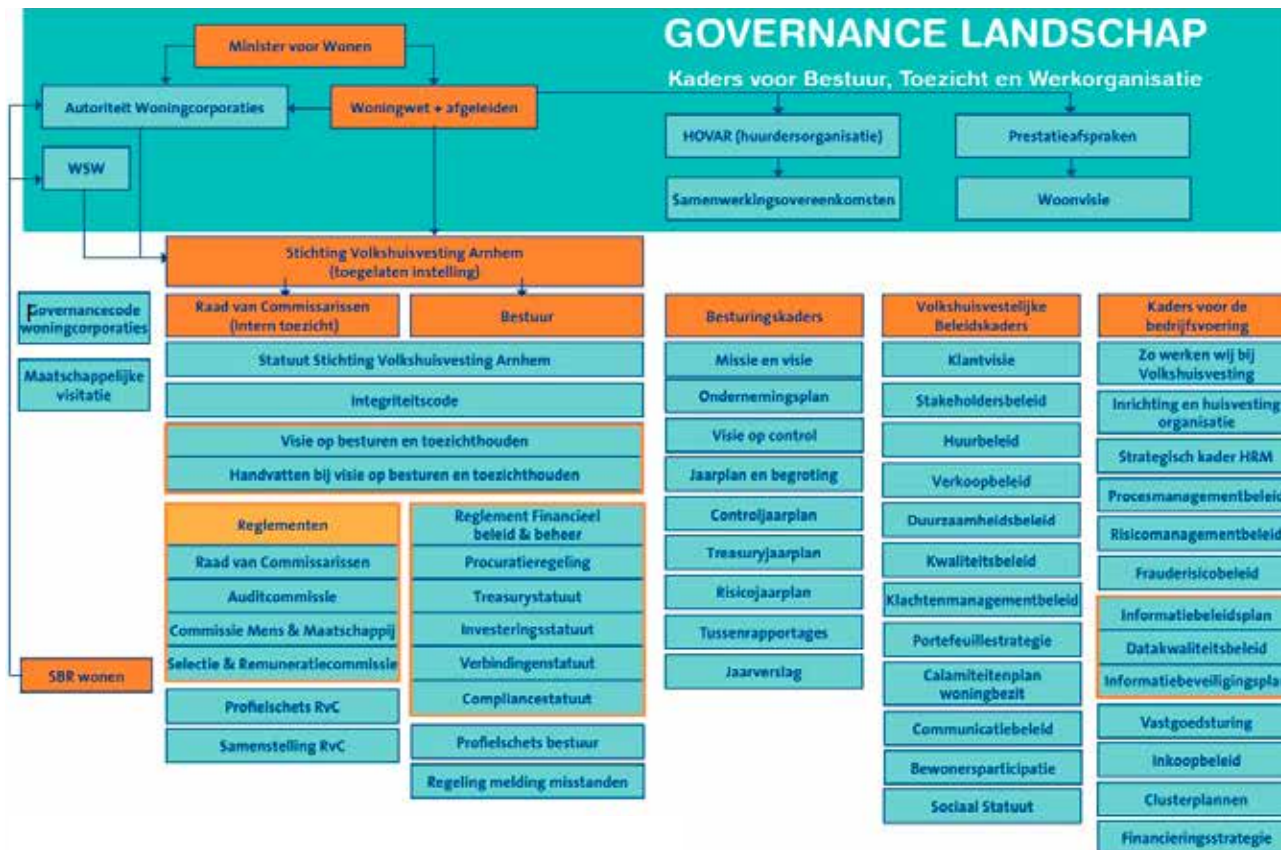
Tot de taken van de RvC behoort de bewaking van de uitvoering van en advisering over de ondernemingsstrategie van Volkshuisvesting Arnhem. Om de voortgang en realisatie van deze strategie te kunnen volgen, is deze strategie vertaald in strategische KPI's. Over deze KPI's wordt gerapporteerd in de tertiaalrapportages die in de raad ter bespreking komen.

We naderen het laatste jaar van het huidige ondernemingsplan. Daarmee is 2024 een jaar waarin de balans wordt opgemaakt en Volkshuisvesting Arnhem zich opmaakt voor een nieuwe periode van volkshuisvesting. In november heeft de raad gesproken over de opgaven en uitdagingen die voor ons liggen en de route om te komen tot een nieuw ondernemingsplan. Begin 2024 wordt het traject om te komen tot een nieuw ondernemingsplan uitgewerkt. De RvC staat de bestuurder en organisatie hierin terzijde met haar denkracht en geeft daarmee invulling aan haar adviesrol.

Toezicht op beheersing van financiële en operationele prestaties

De RvC ontvangt ieder jaar ter goedkeuring de begroting voor het volgende jaar en de financiële meerjarenraming (FMR) voor de komende vijf jaar. Deze FMR is de financiële vertaling van de strategie. Het vormt elk jaar de basis voor de prognose aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). In verband met de veranderende context is voor de FMR 2024 en verder een raming voor 10 jaar opgesteld.

In de vergadering van 25 september 2023 is de concept kaderbrief besproken. In de kaderbrief zijn de gehanteerde uitgangspunten en de aangeleverde input voor de FMR



2024 e.v. beschreven. Vandaaruit is het navolgbaar hoe de begroting en FMR zijn opgebouwd. Op 27 november 2023 zijn het jaarplan en de begroting voor 2024 beoordeeld op de actualiteit van de doelen en de maatschappelijke relevantie en zijn deze goedgekeurd. Ook de financiële meerjarenraming is goedgekeurd door de RvC.

Op basis van de tertiaalrapportage is na ieder tertiaal in de vergaderingen van de commissie mens en maatschappij, auditcommissie en de RvC uitgebreid gesproken over de financiële situatie van Volkshuisvesting Arnhem en de operationele prestaties. Hierdoor krijgt de raad goed inzicht in de stand van zaken waarmee Volkshuisvesting Arnhem wordt geconfronteerd.

Jaarrekening en jaarverslag 2022

De auditcommissie heeft de concept-jaarrekening, het concept-jaarverslag 2022 en het accountantsverslag besproken met de bestuurder en de accountant. De jaarstukken zijn in de RvC vergadering van 22 mei 2023 vastgesteld. De raad verleende het bestuur formeel decharge voor het financiële beleid en beheer over 2022.

Investeringsstatuut

Begin 2021 is het investeringsstatuut vastgesteld en goedgekeurd. In het investeringsstatuut is onder andere de projectfasering beschreven, evenals het proces en het toetsingskader. Bij de vaststelling van het investeringsstatuut is afgesproken om in 2022, na een jaar praktijkervaring, de werking te evalueren en het document te herijken. Deze herijking heeft in 2023 plaatsgevonden. De raad heeft op 25 september 2023 goedkeuring gegeven op het investeringsstatuut. Voor de raad is het herijkte investeringsstatuut een duidelijk financieel kompas voor de keuzes die gemaakt worden.

Het proces bij vastgoedprojecten bestaat uit zes fasen. Na elke fase is er een besluitvormingsmoment. Deze fasering geldt zowel voor investeringen in bestaand vastgoed als voor investeringen in nieuwbouw. De RvC geeft goedkeuring op het fasedocument 'resultaat definitiefase' en het 'definitief investeringsvoorstel' (besluit tot realisatie). De (vastgoed) projecten worden vooraf door de auditcommissie besproken en voorzien van een advies aan de raad. Het overzicht van de in 2023 genomen vastgoed en projectbesluiten is opgenomen onder paragraaf 8.4.

Toezicht op risicobeheersing

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. De bestuurder is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De RvC houdt hier toezicht op door de risico's, die door Volkshuisvesting Arnhem, WSW, Aw en de accountant zijn benoemd, te beoordelen en te bespreken. Rapportage over de trends en de beheersing van de risico's vindt gedurende het jaar plaats in de tertiaalrapportages. De accountant (EY) meldt in de managementletter 2023 dat in opzet en bestaan er voor de belangrijkste risico's voldoende interne beheersingsmaatregelen in de organisatie aanwezig zijn. De "tone at the top" is passend voor het identificeren en aanpakken van risico's, EY ziet een organisatie die goed op de hoogte is van de (sector-)ontwikkelingen en die (nieuwe) risico's snel onderkent; hiervoor zijn in opzet adequate beheersmaatregelen ontworpen.

Toezicht op treasury

Het reglement financieel beheer en beleid, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan geven de structuur en uitgangspunten aan voor de treasuryactiviteiten van Volkshuisvesting Arnhem. De auditcommissie bespreekt het treasuryjaarplan en de rapportages, zodat er overzicht

van en inzicht in de treasuryactiviteiten is. De RvC heeft op 27 november 2023 het treasuryjaarplan 2024 goedgekeurd.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Tijdens alle raadsvergaderingen is er expliciet aandacht voor de 'Huurder en Wonen'. Onderwerpen die in 2023 specifieke aandacht kregen waren flexwonen, huurprijsbeleid, portefeuillestrategie, het Bod en de prestatieafspraken. Deze onderwerpen zijn vooraf besproken met de commissie mens en maatschappij en voorzien van een advies aan de raad.

Portefeuillestrategie

Met de komst van de Nationale Prestatie afspraken is Volkshuisvesting weer op de agenda gekomen van het Rijk. Dit vertaalt zich in nieuwe wet- en regelgeving. Het aantal woningzoekenden groeit, evenals het belang van de verduurzamingsopgave. De uitdagingen voor Volkshuisvesting Arnhem zijn groot. Belangrijkste keuze die we hebben gemaakt is om onze ambities zoveel mogelijk waar te maken en niet in te moeten boeten op kwaliteit. In de beschikbaarheid doen we wat we hebben afgesproken met onze partners in de stad (conform het bod). De concept portefeuillestrategie is in de vergadering van april met de raad besproken en in de vergadering van 26 juni 2023 door de raad goedgekeurd. De raad heeft meegegeven niet sec in woningen te denken maar in wonen en leven in de wijken. Op andere manieren naar vraagstukken kijken, waardoor er andere perspectieven komen. En vandaaruit andere wegen verkennen met partijen om doelstellingen te realiseren.

Flexwonen

In samenwerking met Vivare en de gemeente is het doel om 148 verplaatsbare appartementen op het Merwedeterrein

te realiseren in 2023/2024. In januari 2023 heeft de raad goedkeuring gegeven op de definitiefase, in september 2023 goedkeuring op de samenwerkingsovereenkomst en in november 2023 goedkeuring op het besluit tot realisatie. Het project flexwonen is een belangrijk project waar, naast het werken aan beschikbaarheid, leren en samenwerken centraal staan.

Huurprijsbeleid

Vanwege nieuwe kaders en wetgeving op nationaal niveau en de huidige maatschappelijke en economische dynamiek, resulterend in een grote opgave, waarbij borging van de financiële continuïteit extra accent nodig heeft, is het huurprijsbeleid geactualiseerd. Het huurprijsbeleid is besproken in de commissie mens en maatschappij en de auditcommissie. De raad heeft het huurprijsbeleid in de vergadering op 26 juni 2023 goedgekeurd onder voorbehoud van een positief advies van de HOVAR. Het positieve advies van de HOVAR is in juli ontvangen.

Prestatieafspraken

De woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken. Er is een nieuwe, nog niet vastgestelde, Arnhemse woonvisie. Daarom is in 2023 afgesproken om de prestatieafspraken die eind 2022 zijn vastgesteld ongewijzigd te laten en via een addendum alleen een aantal noodzakelijke wijzigingen door te voeren. Het traject om te komen tot deze prestatieafspraken is realistisch opgepakt. De raad ziet voorliggende prestatieafspraken in een addendum als een handige tussenfase. De HOVAR is nauw betrokken geweest en staat positief tegenover deze prestatieafspraken.

Komend jaar komt er veel samen: ondernemingsplan, woonvisie en langjarige prestatieafspraken. De raad ziet dit

als een goed moment om de samenwerking tussen betrokken partijen te optimaliseren.

8.2 VERGADERINGEN

De RvC is in 2023 zes keer bijeengekomen in de vorm van een reguliere besluitvormende vergadering. Tijdens de zelfevaluatie in december 2022 is afgesproken om in 2023 een thema centraal te stellen en tijdens vergaderingen een invalshoek van dit thema te bespreken. Tevens vergadert de raad op een locatie in de wijk als combinatie met een werkbezoek en deelname aan een bijeenkomst en om zo meer in contact te komen met huurders en stakeholders. In 2023 stond het thema 'Gebiedsgericht werken' centraal en zijn tijdens diverse vergaderingen de volgende onderwerpen besproken:

Januari - Malburgen-Oost

De Raad is meegenomen in de verduurzamingsopgave van cluster Watermunt-Weegbree en parallel daaraan de route naar een nieuw ontwikkelplan voor de wijk Malburgen. De bijeenkomst vond plaats in Huis voor de Wijk.

April – Energietransitie

Tijdens deze vergadering was de raad te gast bij Connectr op Industriepark Kleefse Waard. Een plek waar innovaties op het gebied van energietransitie versneld worden toegepast en opgeschaald. De raad is met medewerkers van Volkshuisvesting Arnhem en medewerkers van de gemeente in gesprek gegaan over de energietransitie in de dagelijkse praktijk. Ervaringen als het gaat om samenwerking, innovaties, risico's en dilemma's zijn gedeeld. De raad is geïnformeerd over hoe te komen tot een afwegingskader voor toekomstige projecten.

Juni – Wonen, Welzijn en Zorg

Veel ontwikkelingen in de samenleving krijgen hun ruimtelijke weerslag in de wijk. Daar speelt zich de 'geleefde werkelijkheid' af en daar liggen ook de opgaven die we met meerdere partijen op moeten pakken. Het sluit aan bij onze missie: werk maken van goed en betaalbaar wonen in vitale wijken. Tijdens deze bijeenkomst, in aanwezigheid van bestuurders van zorginstellingen, verhuiscoach en de MT-leden van Volkshuisvesting Arnhem, is het samenwonen in de wijk belicht. Hoe kunnen bewoners, verhuurder, zorgpartijen en welzijnspartijen samen optrekken als het gaat om samenwonen.

September - Participatie en buurtinitiatieven

In ons ondernemingsplan "Samen werkt" staat dat het belang van de huurder voorop moet staan. We geven aan dat de huurder in de lead is en dat hij onze gids is als het gaat om leefbaarheid. Tijdens deze bijeenkomst in wijkcentrum de Lommerd is, in aanwezigheid van medewerkers van het buurtklusbedrijf, Presikhaaf University, HOVAR en MT-leden van Volkshuisvesting Arnhem, besproken (zie interview in kader met Nehkomi Veldt) wat we op het gebied van participatie hebben bereikt en hoe we dit in de komende jaren kunnen versterken.

November – Afweging aankoop

De Arnhemse woningbouwopgave is groot. In de nieuwe Ontwerp Woonvisie wordt het beleid van de afgelopen jaren doorgezet waarin corporaties in positie zijn gebracht. De raad heeft tijdens deze themabijeenkomst gesproken over de mogelijkheden van Volkshuisvesting Arnhem om bij te dragen aan deze opgave. De opgave in de stad centraal stellen en zoeken naar manieren waarop samenwerking impact krijgt.



Huurders van Volkshuisvesting werkten mee aan onze campagne "Mensen maken de stad".

Zelfevaluatie

De geplande zelfevaluatie op 11 december 2023, onder begeleiding van Ineke Verdonkschot en Pelle Engel van Phyleon, is wegens ziekte van een van de RvC-leden uitgesteld naar februari 2024. De raad acht het van belang de zelfevaluatie voltallig uit te voeren.

8.3 GOVERNANCE

De RvC van Volkshuisvesting houdt zich volledig aan de Governancecode Woningcorporaties, van de principes en bepalingen wordt niet afgeweken. Met de verwijzing naar de commissarissenpool van de VTW voldoet de RvC aan naleving van de belet- en ontstentenis regeling in de statuten (artikel 15.4b).

De RvC heeft aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Ze heeft een kritische en open geest en daarnaast zijn durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aanwezig die zorgen voor een gezonde cultuur waarin groepsdenken wordt vermeden. Risico's, verbonden aan hun activiteiten, zijn onderwerp van gesprek. De diversiteit van achtergronden van de RvC leden versterkt de kwaliteit van het collectief. Niets blijft ongezegd. De sfeer tijdens de vergaderingen is constructief en scherp. De commissies ondersteunen het toezicht door de RvC, adviseert de RvC en bereidt de besluitvorming door de RvC voor.

De RvC is open, aanspreekbaar en geëngageerd. Binnen en buiten de organisatie wordt actief contact gezocht met belanghebbenden om informatie op te halen. Dit gebeurt

middels meelopen met medewerkers op de werkvloer, deelname aan interne overleggen en tijdens themabijeenkomsten in aanwezigheid van stakeholders.

Onze governance-documenten zijn gepubliceerd op onze website: <https://www.volkshuisvesting.nl/over-ons/onze-verantwoording/index.xml> (intern toezicht en bestuur).



Visitatie

Vanuit onze maatschappelijke grondslag en ambities is het belangrijk om periodiek onze prestaties te laten beoordelen en ons te verantwoorden. Dit gebeurt enerzijds vanuit klanttevredenheidsonderzoeken en de Aedes Benchmark en anderzijds vanuit de maatschappelijke visitatie. In 2020 heeft Volkshuisvesting Arnhem een visitatie laten uitvoeren over de periode 2015-2019. Volgens de Governancecode en de woningwet moet de corporatie zich elke 4 jaar laten visiteren. Dat betekent dat Volkshuisvesting Arnhem weer een visitatie moet laten uitvoeren over de periode 2020-2023. De voorbereidingen voor de visitatie zijn na de zomer gestart. Het nieuwe visitatierapport moet op 24 april 2024 gepubliceerd zijn.

De selectiecommissie (bestaande uit 2 RvC leden, de bestuurder, manager Strategie en Innovatie en bestuurssecretaris) heeft in oktober met 2 bureaus een kennismakingsgesprek gehad. De opdracht is verleend aan Procorp. Procorp onderscheidt zich duidelijk door hun creatieve aanpak, accent op de samenwerkingen onderzoeken, nadruk op een lerende aanpak en hun ideeën over het koppelen van de visitatie aan het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan.

In november heeft een startgesprek plaatsgevonden in aanwezigheid van de visitatiecommissie, 2 RvC-leden, bestuurder en MT van Volkshuisvesting Arnhem. De visitatiedagen vinden plaats op 24 en 25 januari 2024.

8.4 BESLUITEN

De raad heeft in 2023 besloten (tot) c.q. vastgesteld:

- Jaarstukken 2022
- Decharge bestuur
- Controleplan en opdrachtbevestiging controle boekjaar 2023 door Ernst & Young (EY)
- Bij belet of ontstentenis wordt beroep gedaan op de commissarissenpool van VTW
- Opdracht werving en selectie lid RvC op voordracht huurders aan werving en selectiebureau Whyz
- Functieprofiel lid RvC op voordracht van de huurders
- Benoeming Lucelle van Hövell tot Westerflier-Wolberink tot lid van de RvC op voordracht van de huurders
- Begeleiding zelfevaluatie door Phyleon
- Opdracht uitvoering visitatie over 2020-2023 door Procorp
- Remuneratie en arbeidsvoorwaarden en vergoedingen van bestuur en toezicht 2024

De raad heeft in 2023 onder meer goedgekeurd:

- Financieringsstrategie
- Huurprijsbeleid
- Portefeuillestrategie 2023-2032, update 2023
- Bod voor de gemeente Arnhem t.b.v. prestatieafspraken 2024
- Procuratieregeling update 2023
- Investeringsstatuut, herijking d.d. september 2023

- FMR/begroting/kaderbrief 2024, treasuryjaarplan 2024 en het jaarplan 2024
- Regeling melden vermoeden misstand en inbreuk op het Unierecht versie 1.0
- Definitiefase Flexwonen Merwedeterrein
- SOK Flexwonen Merwedeterrein
- Voorbereiding BTR Flexwonen Merwedeterrein
- Definitiefase Watermuntstraat e.o.
- Definitiefase Weegbreestraat e.o.
- Besluit tot realisatie Watermuntstraat e.o.
- Besluit tot realisatie Weegbreestraat e.o.
- Besluit tot realisatie Kleefkruidstraat-Kroospad
- Initiatief & definitiefase Eusebiusbuitensingel
- Definitiefase Akkerwindestraat inclusief sloopbesluit
- Definitiefase Ereprijslaan
- Voortgang realisatiefase onderhoud en verduurzaming project Onder de Linden, extra budget
- Veld 3 Noord Schuytgraaf, nieuwbouw, voorbereidingsfase met besluit tot realisatie
- Intentieovereenkomst 34 appartementen Novartis
- Intentieovereenkomst Rietgrachtstraat

In iedere vergadering neemt de raad de tijd voor een goed gesprek over actuele thema's. Daaraan nemen vaak deskundigen uit de eigen organisatie deel. In 2023 is, ter aanvulling op de themabijeenkomsten zoals beschreven onder 8.3 vergaderingen, onder meer gesproken over:

- De managementletter 2023
- Klachtenrapportage 2022
- Sociaal jaarverslag 2022
- Verantwoordingsrapportages (tussenrapportages en eindrapportage)
- Samenwerking in de teams en afdelingen en met de HOVAR en OR

- Regionale ontwikkelingen
- Vissenbuurt, voorkeursscenario sloop
- Verduurzamingsopgaven
- Prestatieafspraken 2024
- Jaarplan 2024
- Kaderbrief begroting en FMR 2024 e.v.
- Portefeuillestrategie 2023-2032
- Huurprijsbeleid
- Flexwonen Merwedeterrein
- Resultaat Gericht Samenwerken (RGS)
- Onderzoek funderingsproblematiek

De commissies

Binnen de RvC zijn drie commissies samengesteld:

- De Auditcommissie
- De Commissie mens & maatschappij
- De Selectie- en remuneratiecommissie

De Auditcommissie

De auditcommissie ondersteunt het toezicht door de RvC, adviseert de RvC en bereidt de besluitvorming door de RvC voor. De auditcommissie is in 2023 zes keer bijeengekomen voor een reguliere vergadering en een keer voor een presentatie over de investeringsopgave. De bijeenkomsten zijn qua planning en inhoud afgestemd op de reguliere vergaderingen van de RvC. De verslagen van de vergaderingen worden geagendeerd in de RvC-vergaderingen. Aan de commissievergaderingen nemen behalve twee commissarissen ook deel: de bestuurder, de businesscontroller en de manager bedrijfsvoering. Ook nemen, afhankelijk van de agendapunten, MT-leden of projectmanagers van Volkshuisvesting Arnhem deel.

De auditcommissie bespreekt, ter voorbereiding op besluit-

MENSEN MAKEN DE STAD

Bijdragen aan de ontwikkeling van jongeren in de wijk Presikhaaf en streven naar kansengelijkheid voor kinderen en jongeren. Dat is de missie van Presikhaaf University. Nehkomi Veldt, professional bij Presikhaaf University en tevens huurder van Volkshuisvesting, zet zich met hart en ziel in om bij te dragen aan deze missie. "Ik ben zelf opgegroeid in de wijk Presikhaaf en ik woon er nog steeds. Tijdens mijn jeugd heb ik verschillende tegenslagen gehad, maar gelukkig ben ik goed terecht gekomen. Een sociaal vangnet is daarin erg belangrijk geweest voor mij. Voor mij was mijn familie dat sociale vangnet. Door mij in te zetten voor Presikhaaf University hoop ik dat ik voor andere kinderen en jongeren uit de wijk ook kan bijdragen aan dat sociale vangnet en dat zij zich verder kunnen ontwikkelen. Ik hoop dat ik een soort 'oudere broer' kan zijn voor hen.

Als huurder van Volkshuisvesting hoop ik een brug te kunnen slaan tussen jongeren en gezinnen die huren bij Volkshuisvesting en de organisatie. Ik

help hen graag verder, bijvoorbeeld als zij de Nederlandse taal niet goed beheersen. Omdat ik zelf huurder ben, weet ik net iets beter bij wie ze moeten zijn als ze vragen hebben of tegen dingen aanlopen."



NEHKOMI VELDT - PRESIKHAAF UNIVERSITY



Huurders van Volkshuisvesting werkten mee aan onze campagne "Mensen maken de stad".

vorming in de RvC, onder meer de portefeuillestrategie, treasuryrapportages en de vastgoedprojecten. Daarnaast stond in 2023 ICT-beheer en informatiebeveiliging verdiepend op de agenda. De commissie heeft met de regisseur ICT-beheer & informatiebeveiliging en de informatiemanager gesproken over de stappen die Volkshuisvesting Arnhem zet om cyberrisico's te beperken en over interne en externe ontwikkelingen met betrekking tot de automatiseringsomgeving. Een Cyber Incident Response Plan (CIRP) is in Q4 2023 opgesteld en wordt begin 2024 met de auditcommissie besproken.

Gezien onze maatschappelijke missie - goed en betaalbaar wonen in vitale wijken – is het belangrijk dat we koers houden en stabiel doorbouwen, ook in dure tijden. De afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd om aan de opgaven te kunnen werken. Bij het realiseren van de opgaven zijn financiën voorwaardelijk. De auditcommissie heeft in februari een presentatie bijgewoond over het thema 'door-investeren in dure tijden'.

In september is het controleplan en de opdrachtbevestiging controle boekjaar 2023 met de accountant (Ernst & Young) besproken. Daarbij is stilgestaan bij de samenwerking. De samenwerking wordt als prettig, open, positief en kritisch ervaren. Het contract met EY is gesloten voor de periode 2020-2024. In 2023 is de selectie voor een nieuwe accountant gestart.

In mei heeft er een overleg tussen de auditcommissie en de accountant plaatsgevonden over de financiële risico's en de onafhankelijkheid van EY. Dit in afwezigheid van de bestuurder. Ook de businesscontroller en de auditcommissie hebben in mei hun jaarlijkse overleg gehad. De risico's zijn uitgebreid besproken aan de hand van de bevindingen van

de businesscontroller. De lijn tussen de businesscontroller en de auditcommissie, accountant en RvC wordt door alle partijen als voldoende open en onafhankelijk ervaren.

De commissie mens & maatschappij

De commissie mens & maatschappij ondersteunt het toezicht door de RvC, adviseert de RvC en bereidt de besluitvorming door de RvC voor. De commissie heeft conform het reglement als doel inspirerend te zijn voor de organisatie en verdiepend voor en formeel adviserend aan de RvC. Zij bespreekt de (vitale) spanning tussen maatschappelijke ontwikkelingen, de doelstelling en agenda van de RvC en die van bestuur en organisatie. Dit doet ze met als doel het realiseren van de resultaten vanuit de dimensie maatschappelijke meerwaarde. De commissie mens & maatschappij is in 2023 vier keer bijeengekomen. De agenda wordt, mede op basis van de jaaragenda, voorbereid door de voorzitter van de commissie samen met de bestuurder. De verslagen worden geagendeerd in de RvC-vergaderingen. Aan de besprekingen van de commissie namen dit jaar, behalve de bestuurder en de twee commissarissen ook deel: de businesscontroller, de manager Wonen en de manager Strategie en Innovatie. Bij een aantal onderwerpen nam een gast, uit een van de teams, deel aan de vergadering en thematisch projectleiders en managers als grotere groep. De commissie bestond tot 12 oktober 2023 uit Ella van Lingen (voorzitter) en Kristien Baartmans (lid). De tweede benoemingstermijn van Kristien Baartmans liep tot 12 oktober 2023. Vanaf 12 oktober 2023 is Lucelle van Hövell tot Westerflie-Wolberink, met haar toetreden tot de RvC, ook lid van de commissie mens en maatschappij.

Thema's die verdiepend zijn besproken, waren onder andere: Interactie tussen huurders en medewerkers van VHV,

communicatie en relatie-strategie, klantervaringen, samenwerkingsdilemma's, huurachterstanden, verduurzaming en handelingskader Immerloo, concept portefeuillestrategie, huurprijsbeleid, jaarplan en FMR en de concept Woonvisie. Tevens zijn de verschillende themabijeenkomsten met de commissie mens en maatschappij voorgesproken. De commissie heeft suggesties gedaan om de programma's te verbreden en verdiepen.

In september stond de vergadering in het teken van het thema 'Huurder in de lead'. Dit was de laatste commissievergadering in aanwezigheid van Kristien Baartmans. Dit thema sloot prachtig aan bij de rol die zij in de afgelopen 8 jaar heeft vervuld als huurderscommissaris binnen de RvC van Volkshuisvesting Arnhem. Bij deze bespreking hebben medewerkers van Volkshuisvesting Arnhem verteld over hun relatie en contact met de huurder. In deze vergadering is de brede bijeenkomst (begin oktober) over dit thema met een afvaardiging van Hovar en externe partijen voorbereid. De uitwisseling was inspirerend voor zowel medewerkers als voor de leden van de commissie.

De commissie mens & maatschappij reflecteert zowel op onderwerpen uit de jaarlijkse beleidscyclus als op specifieke onderwerpen, benoemd in het ondernemingsplan en uitgewerkt in jaarplannen. Om gericht inhoud te geven aan haar adviserende rol aan de plenaire RvC werkt de commissie met een jaaragenda. Deze bevat onderwerpen die een mix vormen van 'mens en organisatie'-gerelateerde en 'maatschappij'-gerelateerde zaken.

De selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt het toezicht door de RvC, adviseert de RvC en bereidt de

Schema met termijnen en functies

Naam	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Herbenoemd in	Zittings-periode tot	Functie/ Commissie
E. Koenen	M	1958	07-2022		2026	- Voorzitter RvC - Lid Selectie & Remuneratiecommissie
B. Krikke	M	1966	2017	2021	2025	- Lid RvC - Voorzitter Auditcommissie - Huurderscommissaris
E. van Lingen	V	1963	2018	2022	2026	- Lid RvC - Voorzitter Commissie Mens en Maatschappij - Voorzitter Selectie & Remuneratiecommissie per 12-10-2023
K. Lodhia	M	1982	2021		2025	- Lid RvC - Lid Auditcommissie
L. van Hövell tot Westerflieer-Wolberink	V	1968	10-2023		2027	- Lid RvC - Vicevoorzitter RvC - Lid Commissie Mens en Maatschappij - Huurderscommissaris
K. Baartmans	V	1958	2015	2019	Afgetreden per 10-2023	- Vicevoorzitter RvC - Voorzitter Selectie & Remuneratiecommissie - Lid Commissie Mens en Maatschappij - Huurderscommissaris

besluitvorming door de RvC voor. Deze commissie ondersteunt de werkgeversrol van de raad en adviseert over werving, selectie, (her-)benoeming, evaluatie en zelfevaluatie, opleiding & educatie, beoordeling en bezoldiging van het bestuur en leden van de RvC. Besluitvorming over deze onderwerpen vindt in de RvC plaats.

De commissie bestond tot 12 oktober 2023 uit Kristien Baartmans (voorzitter) en Eric Koenen (lid). Door het uit-treden van Kristien Baartmans heeft de raad een nieuwe voorzitter voor deze commissie benoemd. Per 12 okto-

ber 2023 is Ella van Lingen voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie.

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2023 twee keer overlegd. Onderwerpen waren het jaargesprek en voortgangsgesprek met de bestuurder, de werving en selectieprocedure voor een lid RvC op voordracht van de huurders (zie 8.7), het remuneratiebeleid 2024 en de voorbereiding van de zelfevaluatie 2023.

De leidraad voor het jaargesprek in januari 2023 is een

notitie die door de RvC en bestuurder samen is voorbereid. De bestuurder blikt terug op het jaar aan de hand van een aantal door de RvC geformuleerde vragen, opgehaalde feedback en gesprekken met stakeholders. De RvC is zeer tevreden over de wijze waarop de bestuurder in 2022 vorm heeft gegeven aan haar functie. Na een sterke interne focus ligt er nu de uitdaging om zich meer te richten op de buitenwereld, de stakeholders, de netwerken. Tijdens het voortgangsgesprek in juni is stilgestaan bij de ontwikkeling, de verbinding op de verschillende thema's en de verdieping daarop.

Naam	Hoofd functie	Nevenfunctie
E. Koenen	- DGA Doorwerthgroep - DGA Academie voor Interventiekunde	- Lid raad van commissarissen Breman - Voorzitter raad van commissarissen Lefier
B. Krikke	- Directeur Noviotech Campus in Nijmegen (tot 1-08-2023) - Directeur 4THECITY (vanaf 1-08-2023)	- Lid raad van commissarissen Wooninvest - Lid raad van commissarissen Woonbedrijf Ieder1 - Bestuurslid VTW - Lid raad van toezicht De Nieuwe Oost
E. van Lingen	- Voorzitter raad van bestuur Reinaerde (tot 1-10-2023)	- Bestuurslid KOOS (tot 1-10-2023) - Bestuurslid Vereniging Gehandicaptenzorg Utrecht (tot 1-7-2023) - Lid BestuursAdviesCommissie Maatschappelijke Beweging Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (tot 1-10-2023)
K. Lodhia	- Directeur Informatievoorziening Flynth Adviseurs en Accountants	- Lid audit commissie Joindata
L. van Hövell tot Westerflier-Wolberink	- Directeur Veilig Thuis Gelderland Zuid (tot 1-10-2023)	- Lid Raad van Commissarissen Omnia Wonen - Lid Raad van Commissarissen Ons Huis - Voorzitter commissie Aanbeveling&Beroep VTW
K. Baartmans	- Zelfstandig gevestigd als interim adviseur	- Buurtbemiddelaar Rijnstad - Maatschappelijk begeleider vluchtelingenwerk - Mentor School's cool

Stakeholders

Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem (HOVAR)

De huurderscommissarissen Bert Krikke, Kristien Baartmans (tot 12 oktober 2023) en Lucelle van Hövell tot Westerflier-Wolberink (vanaf 12 oktober 2023) onderhouden namens de RvC contact met HOVAR en doen hiervan verslag in de vergaderingen van de RvC. Dit jaar hebben HOVAR en de huurderscommissarissen twee keer een overleg gehad.

Onderwerpen die aan de orde zijn geweest: de wijze waarop HOVAR en Volkshuisvesting Arnhem samenwer-

ken en de mogelijke verbeteringen die hierbinnen kunnen plaatsvinden, de wijze waarop HOVAR wordt betrokken bij de prestatieafspraken en de processen en de inhoud van de adviezen van Hovar aan Volkshuisvesting Arnhem. In december heeft een gezamenlijke bijeenkomst tussen Volkshuisvesting, HOVAR en de bewonerscommissies plaatsgevonden waarbij beide huurderscommissarissen ook aanwezig waren.

Ondernemingsraad

De RvC en de ondernemingsraad (OR) geven hun relatie

MENSEN MAKEN DE STAD

Na 8 jaar als huurderscommissaris namen we in 2023 afscheid van Kristien. "Als lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurders voelde als een grote verantwoordelijkheid voor mij. Iedereen een dak boven zijn hoofd is enorm belangrijk, maar onze opgave gaat zoveel verder: voelen onze bewoners zich thuis? Vanuit mijn rol vroeg ik bij de Raad van Commissarissen -indien nodig- extra aandacht voor dat belang. Hebben we onze bewoners naar hun mening gevraagd? Wat vinden zij van de plannen?" Dat heeft Kristien in goed overleg met de HOVAR gedaan. Bij haar afscheid vielen warme woorden. En fungeerde zij bij ingewikkelde kwesties vaak als geweten. Inmiddels is er een fijne opvolger gevonden voor Kristien.



KRISTIEN BAARTMANS - RVC-LID EN HUURDERSCOMMISSARIS TOT NAJAAR 2023

langs de volgende lijnen vorm: in principe ieder jaar spreekt een delegatie van de RvC met een delegatie van de OR en neemt deel aan een overlegvergadering tussen bestuur en OR. Daarmee is er een overleg zonder en een overleg in aanwezigheid van de bestuurder. Ella van Lingen is contactpersoon van de RvC voor de OR.

In juni 2023 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de OR en Ella van Lingen en Eric Koenen namens de RvC, in aanwezigheid van de bestuurder en de strategisch HR-adviseur. Tijdens dit overleg is gesproken over de organisatieontwikkeling, het nieuwe functiehuis, krapte op de arbeidsmarkt, huisvestingsplan, de interne samenwerking en de opgaven 2023/2024. Begin 2024 sloten Ella van Lingen en Eric Koenen aan bij een regulier OR-overleg.

Woonkr8

Afgelopen jaar zijn de nationale prestatieafspraken opgesteld waarin de volkshuisvestelijke opgave is vastgelegd tot en met 2030. De nationale prestatieafspraken zijn uitgewerkt in provinciale afspraken en regiodeals. Om aan de opgave te kunnen voldoen, zal er ongeacht de omvang van elk van de corporaties, samengewerkt moeten worden binnen de verschillende regionale en lokale netwerken. Vanuit het Woonkr8 samenwerkingsverband is in november een bijeenkomst georganiseerd voor (leden van) de RvC's die binnen Woonkr8 vertegenwoordigd worden. Medio 2024 krijgt dit een vervolg.

Samenstelling RvC

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, culturele achtergrond en persoonlijkheidskenmerken. Ook streeft men naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De volle-

dige profielschets is te raadplegen op de website. De RvC bestond in 2023 uit vijf leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd en die eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd. Eric Koenen is voorzitter. Tot 12 oktober trad Kristien Baartmans op als vicevoorzitter, vanaf 12 oktober 2023 bekleedt Lucelle van Hövell tot Westerflie-Wolberink deze functie. De RvC heeft ten aanzien van haar samenstelling de volgende besluiten genomen:

- Lucelle van Hövell tot Westerflie-Wolberink is per 12 oktober 2023 benoemd tot lid van de RvC op voordracht van de huurders, tot vicevoorzitter van de RvC en tot lid van de commissie mens en maatschappij.
- Ella van Lingen is per 12 oktober 2023 benoemd tot voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie.

De tweede termijn van Kristien Baartmans, als lid van de RvC op voordracht van de huurders, is op 12 oktober 2023 afgelopen. Kristien Baartmans heeft in de afgelopen 8 jaar een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van Volkshuisvesting Arnhem. De RvC is haar zeer erkentelijk voor de inspirerende wijze waarop zij dit gedaan heeft. De huurder stond ten alle tijden centraal in haar betrokkenheid bij de verschillende dossiers en vraagstukken.

Proces werving & selectie en inwerkprogramma lid RvC op voordracht van de huurders

In januari is de selectie- en remuneratiecommissie gestart met de voorbereidingen voor de werving en selectie voor een nieuw RvC-lid op voordracht van de huurders. Er is een selectiecommissie samengesteld bestaande uit de voorzitter van de HOVAR, 2 leden van de RvC en de directeur-bestuurder als adviseur. De selectiecommissie is ondersteund door bureau Whyz bij de werving en selectie. Vanuit een

longlist heeft de selectiecommissie in twee gespreksrondes uiteindelijk één kandidaat geselecteerd. Tijdens de vergadering op 26 juni heeft de raad het voorgenomen benoemingsbesluit genomen en is het verzoek om een zienswijze ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties is Lucelle van Hövell tot Westerflie-Wolberink per 12 oktober 2023 formeel benoemd.

Tot het inwerkprogramma behoorde een rondleiding door het werkgebied onder begeleiding van verschillende projectleiders en opzichters, kennismakingsgesprekken met medewerkers uit de organisatie, OR en huurdersvereniging.

Permanente educatie

Naam	Aantal behaalde punten		
	2021	2022	2023
E. Koenen	16	18	5
B. Krikke	24	14	11
E. van Lingen	0	20	7
K. Lodhia	4	14	62
L. van Hövell tot Westerflie-Wolberink	5	7	12
K. Baartmans	5	8	-

8.5 ONAFHANKELIJKHEID EN INTEGRITEIT

De leden van de RvC zijn onafhankelijk en opereren zonder last of ruggespraak. Zij hebben op geen enkele wijze

Remuneratiebeleid

realisatie in €

	2021	2022	2023	WNT-norm klasse H maximum	VTW-beroepsregel Klasse Hmaximum
Voorzitter	20.481	21.645	22.923	33.450	26.760
Leden	13.792	14.535	15.304	22.300	17.840

belangen in de Stichting Volkshuisvesting Arnhem. De RvC bewaakt het principe van onafhankelijkheid volgens de criteria in de Governancecode Woningcorporaties, bepaling 3.27 en de Woningwet, artikel 30.5 en 30.6. De toezicht-houders hebben deze criteria onderling besproken en mondeling gecontroleerd, zowel bij de RvC-leden als bij het bestuur. Hieruit bleek dat er geen sprake is van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij toezichthouders of bestuurders betrokken zijn of zijn geweest.

Naar aanleiding van de handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit heeft de raad in de vergadering van 26 juni 2023 met elkaar gesproken over vastgoedbezit door bestuur en RvC-leden. De RvC oordeelt dat bij het vastgoedbezit van bestuur en RvC leden geen sprake is van concurrentie met de corporatie, geen sprake is van tegenstrijdig belang, geen sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling en geen blijkt is gegeven van niet-goed verhuurderschap.

In 2023 heeft de RvC geen meldingen conform de regeling melden vermoeden misstand en inbreuk op het Unirecht (klokkenluideregeling) ontvangen.

8.6 REMUNERATIEBELEID 2023

De RvC heeft besloten voor 2023 de vergoeding voor het voorzitterschap en lidmaatschap van de RvC Volkshuisvesting conform voorgaande jaren op basis van het gemiddelde van de benchmark te handhaven. De jaarlijkse vergoeding 2023 komt daarmee op € 22.923 voor de voorzitter en € 15.304 voor de leden. Het resultaat (zie onderstaande tabel) valt binnen de WNT-norm 2023 klasse H en de VTW 'beroepsregel bezoldiging commissarissen' 2023 klasse H. Over 2023 is conform actuele wetgeving geen BTW in rekening gebracht.

Ondertekening van het jaarverslag 2023 i.c. het volkshuisvestingsverslag en het bestuursverslag

Bestuur

Het jaarverslag 2023 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is opgesteld door het bestuur op 27 mei 2024.

Mevrouw E.W.M. van Asten
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

Het jaarverslag 2023 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is vastgesteld door de raad van commissarissen op 27 mei 2024.

De heer E. Koenen

Voorzitter

Mevrouw L. van Hövell tot Westerflier-Wolberink

Vicevoorzitter

Mevrouw P.W. van Lingen

Lid

De heer A.J. Krikke

Lid

De heer K. Lodhia

Lid

BIJLAGE 1: VOLKSHUISVESTING IN CIJFERS

	2020	2021	2022	2023	Toelichting
Omvang en samenstelling van het vastgoed					
Huurwoningen in exploitatie	13.004	12.990	12.975	12.969	
Maatschappelijk vastgoed	20	17	17	17	
Bedrijfsruimte in exploitatie	494	484	479	507	
Parkeervoorzieningen en bergingen	678	669	665	664	
Overig bezit				321	
Totaal aantal eenheden in exploitatie	14.196	14.160	14.136	14.478	

Ontwikkelingen in vastgoed					
Nieuwbouw huur	35	0	0	68	
Aangekochte eenheden	11	4	4	7	
Verkocht bezit	-2	-6	-9	-11	
Verkocht bezit overig					
Gesloopt	0	0	-15	0	
Overige mutaties	0	-12	5	321	
Saldo	44	-14	-15	385	

Aantal woningen verkocht DAEB	1	4	6	7	
Aantal woningen verkocht niet-DAEB	1	2	3	4	
Saldo bestaand bezit	2	6	9	11	
Aantal woningen verkocht terugkoop Koopgarant	1	5	2	8	

	2020	2021	2022	2023	Toelichting
Saldo verkopen	3	11	11	19	
<i>Aantal verkocht bij mutatie</i>	2	5	8	9	
<i>Aantal verkocht aan zittende huurder</i>	-	1	1	2	
Opgeleverde nieuw ontwikkelde woningen	35	0	0	68	
Aantal nieuwbouwwoningen in aanbouw	0	0	0	154	

Verhuur en incasso					
Mutatiegraad	8,0%	6,7%	6,1%	6,9%	Het aantal verhuringen als % van het totaal aantal huurwoningen
Verhuurleegstand	9	8	11	8	Gemiddeld aantal dagen leegstand wooneenheden
Verhuringen aan primaire doelgroep (obv laagste inkomensklasse)	97,2%	97,8%	97,8%	98,5%	Het % van totaal aantal verhuringen van sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep.
Verhuringen volgens EC-norm 90% toets	99,6%	99,5%	98,9%	98,9%	
Aantal verhuurde woningen	991	840	780	880	Aantal opnieuw verhuurde woningen
waarvan: - nieuwbouw	35	0	0	68	
Gemiddelde netto huurprijs per DAEB woning	€ 521	€ 513	€ 536	€ 532	De gemiddelde netto huurprijs van DAEB wooneenheden
Huurachterstand in percentage van ontvangsten, Hap 1				1,57%	Openstaande vorderingen als % van de totale ontvangsten vergoedingen per jaar. Nieuwe definitie in 2023
Huurderving in % van de huren	1,36%	1,31%	1,16%	2,09%	Totale huurderving als % van de totale huuropbrengsten
Huurderving wegens oninbaar in percentage van te innen jaarhuur	0,16%	0,08%	0,10%	0,36%	Afgeboekte vorderingen wegens oninbaarheid als % van de huuropbrengsten.

Kwaliteit van het bezit					
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	145,3	146,3	146,7	149,6	
Gemiddelde kosten onderhoud per eenheid	€ 1.687	€ 1.627	€ 2.069	€ 2.427	

	2020	2021	2022	2023	Toelichting
Organisatie					
Formatie op peildatum in FTE's	137,2	146,2	153,6	161,1	Het aantal FTE's in dienstverband en inhuur per 31 december
Ziekteverzuimpercentage	4,5%	5,3%	7,1%	6,8%	Verzuimuren als % van het totaal aantal werkbare uren (excl.zwangerschap)
Personeelsbezetting per 1.000 verhuureenheden	10,0	10,7	11,3	11,8	Het aantal FTE's per 1.000 gewogen verhuureenheden

Financiële sturing					De eerste vijf kengetallen betreffen het toetsingskader van het WSW
Interest Dekkings Ratio	DAEB: 2,29 niet- DAEB: 12,12	DAEB: 2,00 niet- DAEB: 11,44	DAEB: 2,38 niet- DAEB: 21,58	DAEB: 2,36 niet- DAEB: 22,39	Grenswaarden: DAEB minimaal 1,4 en Niet-DAEB minimaal 1,8
Loan to Value	DAEB: 47,0% niet- DAEB: 3,9%	DAEB: 45,2% niet- DAEB: 3,3%	DAEB: 44,5% niet- DAEB: 3,7%	DAEB: 40,3% niet- DAEB: 3,3%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB maximaal 85% en Niet-DAEB maximaal 75%.
Solvabiliteit	DAEB: 55,1% niet- DAEB: 83,8%	DAEB: 56,1% niet- DAEB: 84,0%	DAEB: 52,5% niet- DAEB: 82,1%	DAEB: 57,0% niet- DAEB: 83,9%	Grenswaarden, conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB minimaal 15%
Dekkingratio	DAEB: 37,3% niet- DAEB: 4,3%	DAEB: 28,9% niet- DAEB: 3,7%	DAEB: 18,5% niet- DAEB: 3,3%	DAEB: 16,3% niet- DAEB: 3,0%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB maximaal 70%.
Vermogenskostenvoet	2,74%	2,46%	2,47%	2,58%	Gemiddeld rentepercentage van de leningenportefeuille.
Duration	17,2	17,5	16,2	15,4	Gemiddelde resterende looptijd leningenportefeuille
Netto bedrijfslasten /vhe	€ 1.555	€ 1.705	€ 1.759	€ 2.089	Bedrijfslasten excl. leefbaarheid, verhuurderheffing, agio Vestia en eenmalige afschrijvingen. Dit gedeeld door het gewogen aantal VHE

BIJLAGE 2: GEFORMALISEERDE OVERLEGGEN

- Bestuurlijk overleg gemeente Arnhem, corporaties en huurdersorganisatie;
- Gezamenlijk Overleg Woningcorporaties (GOW);
- Wijkteams Leefomgeving;
- Stedelijk Verhuuroverleg (huisvesting bijzondere doelgroepen);
- Overleg woonwagengedwongen/corporaties;
- Overleg regionale klachtencommissie;
- WMO-overleg gemeente/corporaties.

Op stedelijk, regionaal en landelijk niveau nam Volkshuisvesting deel aan de volgende samenwerkingsverbanden:

- **Arnhem Open:** samenwerking tussen woningcorporaties, gemeente, zorginstellingen, financiële instellingen en organisaties in de energiesector om op verschillende plekken individuele uitdagingen te versterken door collectieve en meerzijdige waarde toe te voegen.
- **Woonkr8:** samenwerkingsverband van 18 woningcorporaties in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen die zich bezighouden met thema's als arbeidsmobiliteit, energie, duurzaamheid en coöperatieve woonvormen. Thematische samenwerking vindt plaats vanuit het principe 'coalition of the willing': deelname op basis van interesse en behoefte.
- **Entree:** samenwerking tussen woningcorporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen voor de uitvoering van een gezamenlijke woonruimteverdeling.
- **Woondeal:** samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave en gerelateerde sociaal-maatschappelijke vraagstukken in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.
- **Arnhem-Oost-Kring:** Een alliantie van partijen (waaronder Scalabor, politie,

Openbaar Ministerie, onderwijs) onder leiding van de burgemeester. Deze alliantie fungeert als klankbordgroep en als groep ambassadeurs voor de Arnhem-Oost aanpak van de gemeente.

- **De Vernieuwde Stad:** platform van grote maatschappelijk betrokken woningcorporaties die met hun voeten midden in de grootste lokale problematiek staan.

Volkshuisvesting was in 2023 betrokken bij de volgende regionale en lokale overeenkomsten:

- **Landelijk convenant Vroegsignalering:** leden van Aedes, nutsbedrijven, drinkwaterbedrijven, zorgverzekeraars, gemeente Arnhem en Rijnstad (welzijnsorganisatie in Arnhem) werken samen om schuldenproblematiek te verkleinen.
- **Samenwerkingsovereenkomst Meldpunt Ontruimingen:** welzijn, corporaties en de veiligheidsregio zetten zich in om huisuitzettingen te voorkomen.
- **Samenwerkingsovereenkomst Samenwerkplaats Niet Wijken!:** zorginstellingen, zorgverzekeraar, Openbaar Ministerie, politie, Hogeschool Ede en gemeenten in Gelderland doen praktijkgericht onderzoek naar onbegrepen gedrag.
- **Convenant buurtbemiddeling Arnhem 2021-2023:** samenwerking tussen gemeente en corporaties voor een leefbare woonomgeving, sterkere gemeenschapszin en grotere zelfredzaamheid door het verminderen van woonoverlast.
- **Convenant Overlast Zorg Overleg (OZO):** Rijnstad, corporaties en politie werken samen om overlast op adresniveau tegen te gaan om de leefbaarheid, de veiligheid en het woongenot in de wijk te bevorderen.

- **Convenant aanpak brandveiligheid gebouwen:** gezamenlijke aanpak van Volkshuisvesting en Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden om de brandveiligheid te bevorderen.
- **Regionaal hennepconvenant:** integrale aanpak van voorkomen, bestrijden en eindigen hennepkwekerijen.
- **Convenant aardgasvrije wijk Vredenburg/Kronenburg:** gemeente Arnhem, Waterschap Rijn en IJssel, Rijksvastgoedbedrijf, energiebedrijven, twee grotere lokale commerciële verhuurders en corporaties Vivare en Volkshuisvesting hebben de intentie om woningen en bedrijfsruimten in Vredenburg/Kronenburg gefaseerd aan te laten sluiten op het nog te realiseren warmtenet.
- **Intentieverklaring 'Samenwerken aan een Klimaat-adaptieve stad' Arnhem 2020-2030':** Volkshuisvesting levert een bijdrage aan het programma om het stedelijk gebied in Arnhem klimaatbestendig te maken.
- **Letter of support (LOS) voor een vliegwielproject van NieuweWarmteNu!:** de gemeente Arnhem en Volkshuisvesting ondersteunen de doelen van NieuweWarmteNu en het Nationale Groeifonds: het aansluiten van woningen op een duurzaam collectief warmtenet in Malburgen-Oost.
- **Stadsakkoord Arnhem:** bevorderen van de samenwerking tussen marktpartijen, woningcorporaties en gemeente Arnhem, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zo goed en zo snel mogelijk wordt gerealiseerd.
- **Intentieovereenkomst verplaatsbare woningen Merwedeterrein:** in samenwerking met Vivare en de gemeente circa 150 verplaatsbare woningen realiseren en exploiteren op het Merwedeterrein.

LANGS TWEE SPOREN

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2023

DEEL II

JAARREKENING



Jaarrekening 2023

Van:

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

KvK nr. 09063142

Vestigingsgemeente: Arnhem

27 mei 2024

Inhoudsopgave

	5.15	Overige derivaten	109
	5.16	Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen	109
	5.17	Leasing	109
1.	94	Balans per 31 december 2023	
2.	95	Winst-en-verliesrekening over 2023	
3.	95	Kasstroomoverzicht 2023	
4.	96	Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening	
4.1	96	Algemeen	
4.2	96	Activiteiten	
4.3	96	Continuïteit van de activiteiten	
4.4	96	Stelselwijziging	
4.5	96	Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden	
4.6	98	Salderen	
4.7	98	Financiële instrumenten	
4.8	98	Overige	
5.	98	Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	
5.1	98	Vastgoedbeleggingen	
5.2	105	Materiële vaste activa	
5.3	105	Financiële vaste activa	
5.4	106	Voorraden	
5.5	106	Vorderingen	
5.6	106	Liquide middelen	
5.7	106	Bijzondere waardevermindering van financiële activa	
5.8	107	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	
5.9	107	Egalisatierekeningen	
5.10	107	Voorzienen	
5.11	108	Langlopende schulden	
5.12	108	Kortlopende schulden	
5.13	108	Geamortiseerde kostprijs	
5.14	108	Reële waarde van financiële instrumenten	
	6.	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	109
	6.1	Algemeen	109
	6.2	Exploitatie vastgoedportefeuille	109
	6.3	Verkocht vastgoed in ontwikkeling	110
	6.4	Verkoop vastgoedportefeuille	110
	6.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111
	6.6	Netto resultaat overige activiteiten	111
	6.7	Overige organisatiekosten	111
	6.8	Leefbaarheid	111
	6.9	Rentebaten en rentelasten	111
	6.10	Personeel	112
	6.11	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	112
	6.12	Belastingen over de winst of het verlies	112
	7.	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	112
	8.	Toelichting op de balans	113
	8.1	Vastgoedbeleggingen	113
	8.2	Materiële vaste activa	121
	8.3	Financiële vaste activa	121
	8.4	Voorraden	122
	8.5	Vorderingen	123
	8.6	Liquide middelen	123
	8.7	Eigen vermogen	123
	8.8	Egalisatierekeningen	124
	8.9	Voorzienen	124
	8.10	Langlopende schulden	125
	8.11	Kortlopende schulden	126
	8.12	Financiële instrumenten	127
	8.13	Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten	130

9.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	131
9.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	131
9.2	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	133
9.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	133
9.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	133
9.5	Netto resultaat overige activiteiten	133
9.6	Overige organisatiekosten	134
9.7	Leefbaarheid	134
9.8	Saldo financiële baten en lasten	134
9.9	Belastingen over de winst of het verlies	135
9.10	Toelichting op kostensoorten	136
9.11	Bezoldiging van de directie en de commissarissen	137
9.12	Wet Normering Topinkomens	137
10	Toelichting op het kasstroomoverzicht	139
11	Gebeurtenissen na balansdatum	139
12	Afzonderlijke primaire overzichten	139
13	Balansen DAEB en niet-DAEB per 31 december	140
14	Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	141
15	Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	141
16	Overige gegevens	142
16.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	142
16.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	143

1. Balans per 31 december 2023

(vóór resultaatbestemming, in duizenden euro's)

	Ref.	2023	2022
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	8.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.1	1.766.312	1.846.710
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.2	146.516	153.594
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.1.3	30.846	32.666
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.1.4	33.331	10.275
		<u>1.977.005</u>	<u>2.043.245</u>
Materiele vaste Activa	8.2		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. van de exploitatie	8.2.1	6.853	10.765
		<u>6.853</u>	<u>10.765</u>
Financiële vaste activa	8.3		
Latente belastingvorderingen	8.3.1	12.494	11.939
Te vorderen overheidssubsidies	8.3.2	33	46
Overige vorderingen	8.3.3	4.630	4.761
		<u>17.157</u>	<u>16.746</u>
Vlottende activa			
Voorraden	8.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.4.1	273	1.084
Overige voorraden	8.4.2	172	161
		<u>445</u>	<u>1.245</u>
Vorderingen	8.5		
Handelsdebiteuren	8.5.1	499	334
Huurdebiteuren	8.5.2	1.052	1.107
Vorderingen tzv. belastingen en premies sociale verzekeringen	8.5.3	1.337	3.514
Overige vorderingen	8.5.4	125	107
Overlopende activa	8.5.5	226	623
		<u>3.239</u>	<u>5.685</u>
Liquide middelen	8.6	7.277	5.997
Totaal van activa		<u>2.011.976</u>	<u>2.083.683</u>

	Ref.	2023	2022
PASSIVA			
Eigen vermogen	8.7		
Herwaarderingsreserve	8.7.1	1.453.189	1.558.836
Overige reserves	8.7.2	158.138	-40.177
Resultaat boekjaar	8.7.3	-122.106	92.668
		<u>1.489.221</u>	<u>1.611.327</u>
Egalisatierekeningen	8.8		
Egalisatierekening overheidssubsidies	8.8.1	32	46
		<u>32</u>	<u>46</u>
Voorzieningen	8.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.9.1	35.192	34.471
Overige voorzieningen	8.9.2	486	403
		<u>35.678</u>	<u>34.874</u>
Langlopende schulden	8.10		
Leningen van kredietinstellingen	8.10.1	421.686	381.897
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.10.2	28.801	30.475
		<u>450.487</u>	<u>412.372</u>
Kortlopende schulden	8.11		
Schulden aan kredietinstellingen	8.11.1	18.313	10.844
Schulden aan leveranciers	8.11.2	4.153	907
Schulden tzv. belastingen en premies soc. verzekeringen	8.11.3	6.174	4.993
Schulden ter zake van pensioenen	8.11.4	136	131
Overlopende passiva	8.11.5	7.782	8.189
		<u>36.558</u>	<u>25.064</u>
Totaal van passiva		<u>2.011.976</u>	<u>2.083.683</u>

2. Winst-en-verliesrekening over 2023

(in duizenden euro's)

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	9.1.1	86.060	85.169
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	4.101	5.523
Lasten servicecontracten	9.1.3	-4.273	-5.626
Overheidsbijdragen	9.1.4	41	25
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.5	-7.336	-6.236
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.6	-39.997	-33.428
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.7	-6.655	-12.142
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	31.941	33.285
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2.1	-	5.441
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-	-31
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2.3	-	-5.147
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	263
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.3.1	6.416	4.466
Toegerekende organisatiekosten	9.3.2	-125	-106
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.3.3	-5.103	-3.149
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.3	1.188	1.211
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	9.4.1	-35.401	-37.272
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4.2	-104.978	109.118
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	9.4.3	-146	175
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4	-140.525	72.021
Opbrengst overige activiteiten	9.5.1	424	315
Kosten overige activiteiten	9.5.2	153	547
Nettoresultaat overige activiteiten	9.5	271	-232
Overige organisatiekosten	9.6	5.949	1.900
Kosten omtrent leefbaarheid	9.7	1.453	1.148
Bedrijfsresultaat		-114.527	103.500
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	9.8.1	5	4
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.8.2	779	263
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.8.3	-7.450	-6.739
Saldo financiële baten en lasten	9.8	-6.666	-6.472
Resultaat voor belastingen		-121.193	97.028
Belastingen over de winst of het verlies	9.9	-913	-4.360
Resultaat na belastingen		-122.106	92.668

3. Kasstroomoverzicht 2023

(in duizenden euro's)

	2023	2022
Huurontvangsten	86.374	85.141
Vergoedingen	5.961	5.523
Overheidsontvangsten	24	25
Overige bedrijfsontvangsten	2.269	489
Ontvangsten interest	243	41
Saldo ingaande kasstromen	94.871	91.219
Uitgaven:		
Erfpacht	-6	-8
Betalingen aan werknemers	-10.939	-10.164
Onderhoudsuitgaven	-42.492	-28.583
Overige bedrijfsuitgaven	-18.221	-16.080
Betaalde interest	-8.554	-8.532
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-572	-164
Verhuurdersheffing	3	-6.782
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-931	-959
Vennootschapsbelasting	-1.371	-4.484
Saldo uitgaande kasstromen	-83.083	-75.756
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.788	15.463
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.568	3.689
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPI periode	2.846	777
Verkoopontvangsten grond	1.717	8.509
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.173	1.267
Ingaande kasstroom MVA	9.304	14.242
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-32.475	-11.784
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-31.453	-13.732
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.531	-1.106
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.475	-1.651
Aankoop grond	-1.945	-716
Investerings overig	-105	-157
Externe kosten bij verkoop	-	-56
MVA uitgaande kasstroom	-68.984	-29.202
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-59.680	-14.960
Ontvangsten overig	17	6.648
Uitgaven overig	-	-5.000
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	17	1.648
Kasstroom uit (des)investerings	-59.663	-13.312
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	75.000	2.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-24.341	-2.625
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-1.504	-156
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	49.155	-781
Mutatie liquide middelen	1.280	1.370
Mutatie geldmiddelen	1.280	1.370
Geldmiddelen per 1 januari	5.997	4.627
Geldmiddelen per 31 december	7.277	5.997
Mutatie geldmiddelen	1.280	1.370

4. Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening

4.1 Algemeen

Stichting Volkshuisvesting Arnhem (hierna Volkshuisvesting genoemd) is statutair gevestigd in Arnhem en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 09063142 0000. Het adres van Volkshuisvesting is Kadestraat 1, 6811 CA Arnhem.

Stichting Volkshuisvesting heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2023 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek, de Richtlijn 645 toegelaten instellingen, de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2018, de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2018 en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi publieke sector.

Nationale doelstellingen op het gebied van klimaatbeleid zijn, waar relevant, verwerkt in beleidsdocumenten van Stichting Volkshuisvesting Arnhem. Dit beleid heeft met name zijn weerslag in de beleidswaarde.

De jaarrekening is opgemaakt op 22 mei 2024. Alle tabellen zijn weergegeven in duizenden euro's. Indien hiervan wordt afgeweken is dit aangegeven in de toelichting.

4.2 Activiteiten

Volkshuisvesting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bij voorrang huisvesten van al die woningzoekenden die niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht een passende woning te verwerven.

4.3 Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Het financiële beleid van Volkshuisvesting is gericht op een positieve bedrijfsvoering van het te exploiteren bezit. Hiermee wordt de financiële continuïteit geborgd, zodat we in onze in het meerjarenbegroting opgenomen voornemens en plannen kunnen uitvoeren.

De doelstellingen van het financieel beleid zijn:

- het waarborgen van financiering, wat in ieder geval een positief oordeel van het WSW over de kredietwaardigheid van Volkshuisvesting vereist;
- het oordeel van de Aw over de financiële positie van Volkshuisvesting leidt niet tot interventie maatregelen die zich richten op het waarborgen van de continuïteit;
- de ontwikkeling van liquiditeits- en solvabiliteitsratio's over de komende vijf jaar is zodanig dat de financiële continuïteit gewaarborgd is.

4.4 Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

4.5 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Volkshuisvesting zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de beleidswaarde, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten. Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur van Volkshuisvesting de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

Schattingen en veronderstellingen

Volkshuisvesting maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van

verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Volkshuisvesting. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Volkshuisvesting waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 RTIV¹). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Volkshuisvesting. Volkshuisvesting heeft voor bedrijfsmatig onroerend goed in de niet-DAEB tak en het pand aan de Akkerwindestraat 71 onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde van vastgoed in ontwikkeling is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroom genererende eenheid per 31 december 2023, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groei-voet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot

de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Volkshuisvesting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening.

Volkshuisvesting betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen

Volkshuisvesting is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject.

¹ Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

4.6 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen én
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

4.7 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide financiële instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Volkshuisvesting de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 8.12 'Financiële instrumenten'.

4.8 Overige

Volkshuisvesting heeft geen deelnemingen of overige verbindingen.

5. Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

5.1 Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geassocieerd naar DAEB² (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit

² Diensten Algemeen en Economisch Belang

sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten.

Bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaat-gerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaat-gerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting Klimaat-gerelateerde zaken.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 BTIV³ vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 RTIV vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 RTIV ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

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

- woongelegenheden;

- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Volkshuisvesting hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Het Handboek hanteert een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering van toepassing zijn. De marktwaarde in de basisversie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. De waardering volgens de basisversie kent geen betrokkenheid van een taxateur, waardoor de marktwaarde in verhuurde staat afwijkt.

Ieder jaar wordt na 1 juli het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 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. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Volkshuisvesting bedraagt het validatie effect in Corop-regio Arnhem/Nijmegen conform

³ Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

TMS voor de markthuur van -6,89% (137,9 miljoen) en voor de disconteringsvoet -1,93% (38,6 miljoen) d.d. 29 maart 2024.

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Volkshuisvesting verplicht de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. De Akkerwindestraat 71 bestaat uit verschillende typen vastgoed (woningen en BOG) en wordt door de taxateur om die reden volgens de full-versie gewaardeerd. Bij de waardering van vastgoed volgens de full-versie is een taxateur betrokken en zijn bij de taxatie vrijheidsgraden van toepassing. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bij de waardering van het vastgoed worden een door-exploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. De DCF-methode houdt rekening met de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant op basis van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde (geschatte opbrengstwaarde) van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

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

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

meerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Bij toepassing van de basisversie is sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex. Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de RTIV zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde RTIV verwerkt. Hierop zijn de definities voor

onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdeelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

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

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig bouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak

naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is

dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

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

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing. Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen

de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Volkshuisvesting wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele 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 onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment. Voor de in de regeling overeengekomen

overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking. In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het

resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

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

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij 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.
- c. Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 RTIV. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde

van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

- Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d. Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Van een toegelaten instelling wordt herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vereist op grond van Richtlijn 217a Alinea 212, indien sprake is van de beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren. Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt Volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Volkshuisvesting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van

Volkshuisvesting. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door-exploiteersscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Volkshuisvesting hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 88% van de maximaal redelijke huur en additionele aftoppingen om aan prestatie afspraken met de gemeente te voldoen.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van Volkshuisvesting en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van ben in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 15 jaar. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Volkshuisvesting en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Volkshuisvesting heeft de volgende uitgangspunten (in euro's) gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mutatiehuur per maand	€ 664	€627
Norm onderhoud per wooneenheid per jaar	€ 3.065	€ 2.919
Norm beheerlasten per wooneenheid per jaar	€ 1.020	€ 883

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

5.2 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur:

- Inventaris gedurende 10 jaar;
- Bedrijfsauto's gedurende 5 jaar;
- Bedrijfsgebouwen:

- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar

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

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gededesinvesteerd beschouwd en de eventuele resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buitengebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen over de winst of het verlies'.

Overige vorderingen

De verstrekte overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

5.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht en uit exploitatie genomen woningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op het moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop. Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, herclassificatie van vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde)).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

5.5 Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

5.6 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Volkshuisvesting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

5.7 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

5.8 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

5.9 Egalisatierekeningen

Subsidie BWS en BRIM

De egalisatierekeningen subsidie Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) en Besluit Rijkssubsidiering Instandhouding Rijksmonumenten (BRIM) betreffen de contante waarde van de toegezegde exploitatiesubsidies op basis van de voorcalculatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten en is in het jaar waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen. De egalisatierekening betreft het nog niet aan het resultaat toegerekende deel van de toegekende exploitatiesubsidies. Aan de egalisatierekening wordt jaarlijks rente op basis van het subsidierendement toegevoegd. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van de post "Overheidsbijdragen" in het resultaat verantwoord, overeenkomstig de jaarlijkse voor gecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

5.10 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Volkshuisvesting op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde nominale disconteringsvoet voor belastingen is 1,914% (2022: 1,83%) en geeft

de actuele marktrente weer. In de schatting van de toekomstige kasstromen is rekening gehouden met de inflatie en als de specifieke risico's van de verplichting. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als interest last verantwoord onder de financiële lasten. Op het moment dat het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen

noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft). Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Volkshuisvesting beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor Volkshuisvesting leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Overige voorzieningen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

5.11 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio/ disagio en onder aftrek van transactiekosten. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.12 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking

van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.13 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

5.14 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat na genoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

5.15 Overige derivaten

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties (w.o. embedded derivaten), worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan.

5.16 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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.

5.17 Leasing

Volkshuisvesting beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de organisatie verleent.

6. Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

6.1 Algemeen

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

voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen. Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van Volkshuisvesting en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

6.2 Exploitatie vastgoedportefeuille

Prestatieverplichtingen

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Volkshuisvesting, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk

is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit service contracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden exploitatiebijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS- en BRIM-subsidie vanuit de egalisatierekeningen BWS en BRIM verantwoord. Projectsubsidies worden verantwoord op vastgoed in ontwikkeling.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel, overige bedrijfskosten en afschrijvingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Volkshuisvesting "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a RTIV. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegeven verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing en overige overheidsheffingen. Volkshuisvesting verwerkt de overheidsheffingen zoals de onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.3 Verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat worden hieronder verantwoord.

6.4 Verkoop vastgoedportefeuille

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

ten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn inbegrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

6.6 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn onder andere de opbrengsten en kosten van VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend. Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit overige activiteiten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

6.7 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Dit betreffen een deel van de kosten van governance & bestuur, portfolio & assetmanagement, treasury, jaarverslaggeving & control, personeel & organisatie en heffing ILT -Aw. Op basis van de RJ Uiting 2022-11, is in RJ 645.313 opgenomen dat volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord worden in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

6.8 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

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

6.9 Rentebaten en rentelasten

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

6.10 Personeel

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

Volkshuisvesting neemt een verplichting op als ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Volkshuisvesting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

6.11 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.12 Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoord fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltematig niet-aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Latente belastingvorderingen, die naar verwachting binnen een jaar verrekenbaar zijn, worden opgenomen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen

worden opgenomen onder de voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Volkshuisvesting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten). De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Volkshuisvesting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om over een verslagjaar te vorderen belasting te verrekenen met de over dat verslagjaar verschuldigde belasting en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid of dezelfde belastbare rechtspersoon en door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven.

7. Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, waaronder het interestbestanddeel van betalingen van financiële leasetermijnen, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

8. Toelichting op de balans

(in duizenden euro's)

8.1 Vastgoedbeleggingen

	2023	2022
8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.766.312	1.846.710
8.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	146.516	153.594
8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.846	32.666
8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	33.331	10.275
Totaal	1.977.005	2.043.245

8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	2023	2022
Aanschaffingswaarde	416.728	399.740
Cumulatieve herwaardering	1.429.982	1.337.873
Boekwaarde 1 januari	1.846.710	1.737.613
<i>Bezitsmutaties:</i>		
1. Opleveringen	14.587	-
2. Investerings	37.464	17.779
3. Afwaardering investeringen naar marktwaarde	-31.769	-11.222
4. Desinvesteringen	-1.122	-1.223
5. Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	-	41
6. Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-2.522
<i>Waardemutaties:</i>		
7. Aanpassingen marktwaarde	-99.558	106.244
Totaal van de mutaties	-80.398	109.097
Boekwaarde 31 december	1.766.312	1.846.710

Toelichting op de opleveringen:

Nieuwbouwprojecten	Opleveringen
Zwanebloemlaan - 15 nieuwbouwwoningen	4.574
Fluvm 27 EGW + 45 App. Westervoortsedijk	6.417
Whemedreef - 21 Daeb Woningen	3.485
Overige samenvoegingen en splitsingen	111
	14.587

Toelichting op de investeringen en de afwaardering:

Duurzaamheidsprojecten > € 100.000	Investering	Afwaardering
Flats Immerlo	3.722	2.283
Woningen Vissenbuurt	208	104
Woningen Onder de Linden e.o	2.417	2.007
Flats 't Duifje	109	109
Woningen Erepreijslaan	171	171
Flats Schiphofplein	133	133
Siriusdreef	10.101	9.007
Hilversumstraat en Kortenhoef	8.827	8.827
Watermunt- en Weegbreestraat	454	454
Kleefkruid en Kroospad	7.265	7.265
Verduurzamen monumenten	313	313
Woningen Bill Haleystraat e.o.	263	-
Zonnepanelen	954	-
Investerings uit dagelijks onderhoud	664	664
Overige duurzaamheidsprojecten	1.863	432
	37.464	31.769

De aanpassing in de marktwaarde DAEB kan als volgt worden gespecificeerd:

Toelichting aanpassingen marktwaarde	
<i>Marktontwikkeling</i>	
Mutatie disconteringsvoet	-60.221
Hogere markthuur	57.259
Hogere onderhoudslasten	-19.763
Macro economische parameters	-58.506
Overige	-40.617
	-121.848
<i>Voorraadmutaties</i>	12.248
<i>Vastgoedgegevens</i>	
WOZ-waarde	116.291
Maximale huur	126.737
Overig	-3.196
	239.832
<i>Methodische wijzigingen</i>	
Overdrachtskosten	-42.943
<i>Overige wijzigingen</i>	-186.847
<i>Waardeverandering</i>	-99.558

8.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2023	2022
Aanschaffingswaarde	74.544	75.272
Cumulatieve herwaardering	79.050	76.175
Boekwaarde 1 januari	153.594	151.447
<i>Bezitsmutaties:</i>		
1. Opleveringen	-	-
2. Investerings	51	435
3. Afwaardering investeringen naar Marktwaarde	-12	-146
4. Desinvesteringen	-1.695	-976
5. Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	-	-41
<i>Waardemutaties:</i>		
6. Aanpassingen marktwaarde	-5.422	2.875
Totaal van de mutaties	-7.078	2.147
Boekwaarde 31 december	146.516	153.594

Toelichting op de posten:

- In 2023 zijn er geen opleveringen.
- De hier opgenomen post betreft investeringen tijdens onderhoud.
- Het onrendabele deel van investeringen wordt afgewaardeerd naar lagere marktwaarde.
- Onder desinvesteringen is de marktwaarde van 11 verkochte woonegelegenheden, 2 bedrijfspanden en 2 garages opgenomen.
- Onder de herclassificatie DAEB/niet-DAEB is de overgang van 1 niet-DAEB eenheden naar DAEB en 3 DAEB eenheden naar Niet-DAEB verwerkt.
- Zie tabel hierna.

De aanpassing in de marktwaarde Niet- DAEB kan als volgt worden gespecificeerd:

Toelichting aanpassingen marktwaarde		
Marktontwikkeling		
Mutatie disconteringsvoet	-5.248	
Hogere markthuurg	5.393	
Hogere onderhoudskosten	-1.143	
Macro economische parameters	230	
Overige	721	
		-47
Voorraadmutaties		-1.105
Vastgoedgegevens		
WOZ-waarde	6.487	
Overige	1.001	
		7.488
Methodische wijzigingen		
Overdrachtskosten		-3.479
Overige wijzigingen		-8.279
Waardeverandering		-5.422

Marktwaarde in verhuurde staat DAEB en niet-DAEB

Verloopstaat marktwaarde in verhuurde staat:

	2023	%	2022	%
Marktwaarde per 1 januari	2.000.304	100%	1.889.060	100%
1. Parameteraanpassing als gevolg van marktontwikkelingen	-121.896	-6,1%	102.267	5,4%
2. Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek	-47.589	-2,4%	12.145	0,6%
Autonome waardemutatie	-169.485	-8,5%	114.411	6,1%
3. Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting	82.009	4,1%	-3.168	-0,2%
Totale waardemutatie	-87.476	-4,4%	111.244	5,9%
Marktwaarde per 31 december	1.912.828	95,6%	2.000.304	105,90%
- waarvan 8.1.1 Vastgoed in exploitatie DAEB	1.766.312		1.846.710	
- waarvan 8.1.2 Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	146.516		153.594	
	1.912.828		2.000.304	

De marktwaarde over 2023 is gedaald met € 87,5 miljoen (-4,4%).

Toelichting op de posten:

- Door parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen is de marktwaarde gedaald met €121,9 miljoen. Dit komt met name door de effecten van verslechterde macro-economische parameters en hogere disconteringsvoet.
- Door methodische wijzigingen in het berekenen van de marktwaarde daalt de marktwaarde met € 47,6 miljoen. Dit komt met name door de stijging van de overdrachtskosten (van 8% naar 10,4%).

- Door mutaties in het bezit is de marktwaarde toegenomen met € 82,0 miljoen. Dit komt met name door een stijging van de WOZ-waarde en de maximale huur in de vastgoedgegevens en voorraadmutaties. Daartegenover staat een daling van de markthuurg en van de disconteringsvoet. Zie 8.1.1. en 8.1.2. voor een verdere specificatie.

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

DAEB	waarderingsvariant	2023		2022	
		aantal	bedrag	aantal	bedrag
Eengezinswoningen	basis	5.195	816.084	5.158	850.724
Meergezinswoningen	basis	6.734	922.340	6.707	967.364
Onzelfstandige eenheden	basis en full*	245	8.185	287	9.894
Maatschappelijk onroerend goed	basis en full*	17	1.352	17	3.292
Zorgvastgoed (intramuraal, intermediaire verhuurg)	basis en full*	336	16.437	333	15.436
Overig (parkeren/berging/antenne)	basis	269	1.914	-	-
Totaal		12.796	1.766.312	12.502	1.846.710

*Full betreft Akkerwindestraat 71

Niet-DAEB	waarderingsvariant	2023		2022	
		aantal	bedrag	aantal	bedrag
Eengezinswoningen	basis	335	71.335	335	78.134
Meergezinswoningen	basis	124	30.799	126	31.604
Onzelfstandige eenheden	-				
Bedrijfsmatig onroerend goed	full	505	36.276	507	36.313
Zorgvastgoed (intramuraal, intermediaire verhuurg)	full	1	255	1	280
Overig (parkeren/berging)	basis en full*	668	7.851	665	7.263
Totaal		1.633	146.516	1.634	153.594

*Betreft bergingen

Het bezit is gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De definitie van de marktwaarde in verhuurde staat is: "Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waarde peildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang".

De marktwaarde van al het vastgoed is gebaseerd op de basisvariant van het 'Handboek modelmatig waarden'. De marktwaarde van het bedrijfsmatig onroerend goed en overig bijzonder vastgoed is gebaseerd op de full variant van hetzelfde handboek.

De marktwaarde wordt, op basis van het handboek, bepaald door de contante waarde te berekenen van de toekomstige kasstromen conform de 'Discounted Cash Flow methode' (DCF), over een periode van 15 jaar. Het gaat hier niet om de daadwerkelijke kasstromen van Volkshuisvesting maar om de kasstromen die een commerciële ver-

huurder zou kunnen genereren. Bij het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (full variant). Deze zijn opgenomen in het handboek. De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een door-exploiteer- en een uitpondscenario.

Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

Bij het door-exploiteerscenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode en dat de huur bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (maximaal redelijk).
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur voor niet-DAEB eenheden de markthuur, voor DAEB-eenheden is dit de liberalisatiegrens.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2023 eveneens opgenomen.

Macro economische parameters

Parameters voor woongelegenheden 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijnsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging	6,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 1.809	€ 1.889	€ 1.960	€ 2.034	€ 2.102	€ 2.156
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.653	€ 1.728	€ 1.795	€ 1.865	€ 1.930	€ 1.983
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeneheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 521	€ 542	€ 561	€ 581	€ 599	€ 613
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 512	€ 535	€ 555	€ 576	€ 596	€ 612
Beheerkosten per vhe - Zorgeneheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - geliberaliseerd	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - gereguleerd	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%
Mutatiekans bij uitponden	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
Disconteringsvoet	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%

Parameters voor woongelegenheden 2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijnsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-4,00%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 1.835	€ 1.897	€ 1.959	€ 2.022	€ 2.088	€ 2.147
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.696	€ 1.756	€ 1.814	€ 1.874	€ 1.935	€ 1.991
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeneheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 490	€ 507	€ 524	€ 541	€ 559	€ 575
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 481	€ 498	€ 514	€ 531	€ 548	€ 564
Beheerkosten per vhe - Zorgeneheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - geliberaliseerd	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - gereguleerd	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Mutatiekans bij uitponden	2,14%	2,14%	2,14%	2,14%	2,14%	2,14%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%
Disconteringsvoet	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%

Afhankelijk van de grootte van de woning, het type, het bouwjaar en het scenario (door-exploiteren of uitponden) worden er kosten ingerekend voor het in stand houden van het vastgoed. Vanaf 2023 is de verhuurderheffing 0,0% in verband met het intrekken van de Wet-maatregelen woningmarkt 2014 II. In 2022 bedroeg de verhuurdersheffing 0,33% van de WOZ en werd voor volgende jaren een percentage van 0,0% gehanteerd.

Parameters voor bedrijfsmatig-, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed	BOG		MOG		ZOG	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	6,88 €	6,50	8,36 €	7,90	11,11 €	10,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo (technisch)	11,35 €	10,90	13,97 €	13,20	13,97 €	13,20
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) **	0,69%	0,81%	0,69%	0,81%	0,35%	0,35%
Belastingen, verzek. en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,35%	0,35%
Risicovrije rentevoet	1,48%	0,09%	1,48%	0,09%	1,48%	0,09%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%	6,34%	5,59%	6,34%	5,59%	6,34%
Objectopslag (referentieobject)*	2,00%	2,77%	2,00%	2,77%	2,00%	2,77%
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet	9,07%	9,20%	9,07%	9,20%	9,07%	9,20%

*Objectopslag is afhankelijk van bouwjaar, type contract en regio

**Voor ZOG 1 percentage van WOZ voor belastingen en verzekeringen inclusief OZB

Parameters parkeerplaatsen	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats per jaar	€ 63	€ 60
Instandhoudingsonderhoud – garagebox per jaar	€ 214	€ 202
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar	€ 32	€ 30
Beheerkosten – garagebox per jaar	€ 43	€ 41
Belastingen, verzek. en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%
Spiltskosten per eenheid	€ 604	€ 571
Verkoopkosten per eenheid	€ 604	€ 571
Risicovrije rentevoet	1,48%	0,09%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%	6,34%
Objectopslag (referentieobject)*	0,27%	0,27%
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet	7,34%	6,70%

*Objectopslag is afhankelijk van type en regio

Voor de waardebeoordeling van de vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met de impact van klimaat gerelateerde zaken. De veronderstelling is dat de vastgoedbeleggingen momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering. Dit relateert onder andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaat gerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Bij de waardebeoordeling is rekening gehouden met de noodzakelijke investeringen die benodigd zijn om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan deze vereisten.

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de marktwaarde van de woningen van Volkshuisvesting gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Omschrijving	Aanpassing	Effect op marktwaarde
Disconteringsvoet	+0,5 procentpunt	-€ 116.287
Disconteringsvoet	-0,5 procentpunt	€ 205.055
WOZ waarde	10% hoger	€ 95.401
Markthuurlaag	10% lager	-€ 40.601

Full variant: Inschakeling taxateur

Omdat de huursom van de niet-DAEB tak voor meer dan 5% uit bedrijfsonroerend goed bestaat, geldt de verplichting om voor de waardering van het bedrijfsonroerend goed de full variant goed toe te passen. Hiervoor moet één keer in de 3 jaar het vastgoed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het 'Nederlands Register Vastgoed Taxateurs', getaxateerd worden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Volkshuisvesting en op aanvraag beschikbaar voor de 'Autoriteit woningcorporaties'.

Gehanteerde uitgangspunten voor de taxatie

De taxateurs hebben de taxatie uitgevoerd conform de regels van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" – definitieve versie. Volkshuisvesting heeft een schriftelijke verklaring ondertekend waarin zij ten aanzien van de kadastrale recherche, titelonderzoek, bestemmingsplanonderzoek, milieuonderzoek en gehanteerde afmetingen aangeeft in welke mate zij hierna onderzoek heeft verricht en of er naar aanleiding hiervan bijzonderheden zijn welke van invloed kunnen zijn op het gebruik en/of de waarde. Tenzij expliciet per complex anders is vermeld zijn taxateurs er van uit gegaan dat er geen privaatrechtelijke beperkingen/ belemmeringen zijn, het huidige gebruik overeenkomstig de planologische bestemming is, er geen sprake is van enige (milieu)verontreiniging die het huidige gebruik nadelig beïnvloedt of anderszins gevolgen heeft voor de waardering en dat de afmetingen overeenkomen met de werkelijkheid.

Verdere overwegingen die voor de taxatie zijn meegenomen zijn:

- Er is sprake van volledig eigendom, tenzij anders door opdrachtgever is aangegeven. Het te taxeren belang is per complex op de betreffende complexrapportage vermeld;
- Bij contracten voor onbepaalde tijd is het uitgangspunt gehanteerd dat deze tegen de contractueel bepaalde opzegtermijn wordt opgezegd en na mutatieleegstand opnieuw wordt verhuurd tegen markthuurlaag voor een periode van 5 of 10 (zorg)jaar;
- Geen sprake is van achterstallig onderhoud en een neutrale onderhoudstoestand;
- Het feit dat alle benodigde vergunningen aanwezig zijn;
- Toepassing wettelijke actuele tarieven voor de overdrachtsbelasting waarbij het Handboek is gevolgd. In tegenstelling tot de vorige ronde is gerekend met het in 2023 aangepast tarief voor de overdrachtsbelasting, te weten 10,4% (totaal percentage kosten koper van 11,4%).

Toepassing vrijheidsgraden bij het gebruik van de full versie

De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, wordt dit separaat toegelicht. Ten slotte

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

De taxateur heeft geen afwijkingen toegepast op de volgende vrijheidsgraden:

- Schematische vrijheid.
- Leegwaarde(stijging).
- Technische splitsingskosten.
- Bijzondere omstandigheden.
- Erfpacht.
- Mutatie- en verkoopkans.

In het kader van de onderhavige taxaties is slechts gebruik gemaakt van de onderstaande vrijheidsgraden:

- Markthuur(stijging): De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentietransacties en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object en referenties.
- Exit yield: De taxateurs geven aan dat zij standaard bij BOG/MOG/ZOG en parkeerplaatsen de berekende eindwaarde vervangen door een exit yield, die past bij het type vastgoed, de bijbehorende risico's en de hoogte van de huurinkomsten (ten opzichte van markthuur) in T=15.
- Disconteringsvoet: De taxateurs hebben per object een marktconforme disconteringsvoet bepaald, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld.
- Onderhoud (met circa 6% geïndexeerd ten opzichte van 2022): De onderhoudskosten zijn in de volledige taxatie door taxateurs ingeschat met behulp van de 'Vastgoed Taxatiewijzer exploitatiekosten' en op basis van de inschatting van taxateurs in relatie tot de kwaliteit van het object.

Voor de berekeningen, onderbouwing van de gebruikte vrijheidsgraden en de kasstroomoverzichten wordt verwezen naar Ortec TMS. Deze vormen een onlosmakelijk onderdeel van de waardering en de rapportage van de taxateur.

Beleidswaarde DAEB en niet-DAEB

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

	2023	2022
Eengezinswoningen	398.411	359.270
Meergezinswoningen	393.615	468.180
Studenteneenheden	-82	-95
Bedrijfsmatig onroerend goed	36.276	37.388
Maatschappelijk onroerend goed	1.352	3.292
Zorgvastgoed (intramuraal)	16.692	15.716
Zorgvastgoed (extramuraal)	1.521	2.174
Parkeergelegenheden	9.765	6.188
Totaal	857.550	892.113
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.912.828	2.000.304
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-1.055.278	-1.108.191

Uitgangspunten beleidswaarde

	2023	2022
Mutatiehuur per maand	€ 664	€ 627
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.065	€ 2.919
Lasten beheer per jaar	€ 1.020	€ 883

De onderhoudsnorm is gebaseerd op de MJOB van 2024. In deze MJOB is veel meer onderhoud bij verduurzaming toegerekend aan de woningen dan in voorgaande jaren. Verder is rekening gehouden met indexatie en is onderhoud ingerekend bij VVE's. Op bedrijfsniveau is voor de komende jaren een taakstellende besparing opgenomen. Deze besparing is niet meegenomen in de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde, omdat deze nog onvoldoende concreet is uitgewerkt. Naar de toekomst toe is het de verwachting dat de onderhoudskosten zullen dalen omdat in de komende jaren grootschalig onderhoud gepleegd wordt. Na het afronden van een project vervalt dit groot onderhoud in de MJOB en wordt vervangen door regulier onderhoud.

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

Omschrijving	Aanpassing	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	Per VHE 10 euro lager	-€ 24.328
Lasten onderhoud per jaar	Per VHE 100 euro hoger	-€ 39.447
Lasten beheer per jaar	Per VHE 100 euro hoger	-€ 39.447
Disconteringsvoet: +0,5%	DCV 0,5% hoger	-€ 75.448

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier on-

derdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen door exploiteren van het bezit in plaats van de hoogste uitkomst van het uitpandscenario of door exploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 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 het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,37%-punt (Corop regio Arnhem/Nijmegen). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. De bijstelling van de disconteringsvoet is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, maar heeft een neerwaartse bijstelling van de beleidswaarde als (onbedoeld) gevolg. De bijgestelde disconteringsvoet is niet noodzakelijkerwijs representatief voor een marktconforme rendementseis per 31 december 2023. Als gevolg hiervan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar en met andere toegelaten instellingen onder druk komen te staan. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 75,5 miljoen.

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 6,17% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 5,91% voor

de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. Aw en WSW hebben in het bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij Aw en WSW in deze periode niet direct leidt tot bijsturingmaatregelen. Aw en WSW houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Dit geldt ook bij het bepalen van de borgingsruimte door WSW, waarbij WSW in de beoordeling uit blijft gaan van de beleidswaarde zoals in de dPi 2023 is opgenomen.

In het jaarverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2023	%	2022	%
Marktwaarde per 31 december	1.912.828	100%	2.000.304	100%
Stap 1: beschikbaarheid	246.414	12,9%	310.690	15,5%
Stap 2: betaalbaarheid	-699.172	-36,6%	-845.863	-42,3%
Stap 3: kwaliteit	-531.205	-27,8%	-536.351	-26,8%
Stap 4: beheer	-71.315	-3,7%	-36.667	-1,8%
Totaal van afslagen	-1.055.278	-55,2%	-1.108.191	-55,4%
Beleidswaarde per 31 december	857.550	44,8%	892.113	44,6%
Waarvan vastgoed in exploitatie DAEB	739.160		755.865	
Waarvan vastgoed in exploitatie niet-DAEB	118.390		136.248	
Totaal	857.550		892.113	

Toelichting:

- Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid) wordt in tegenstelling tot de marktwaardebepaling het doorexplotatiescenario gehanteerd, de berekening van de eindwaarde wordt conform de eeuwigdurende benadering berekend (Exit yield volgens handboek) en de overdrachtskosten komen te vervallen. Ten opzichte van vorig jaar zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde toegenomen. De manier van berekenen van de eindwaarde evenals het niet meer van toepassing zijn van de overdrachtskosten in de beleidswaarde heeft een positief effect op de beleidswaarde.
- Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid): Voor EGW is de streefhuur gemiddeld € 715 per maand (2022: € 678) dit is 72% van maximaal redelijk. (2022: 65%). Voor MGW is de streefhuur gemiddeld € 633 per maand € 819,33 (2022: € 601) dit is 77% van maximaal redelijk (2022: 74%).

- Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) bedraagt de beleids-onderhoudsnorm per jaar gemiddeld: € 3.065 (2022: € 2.919). De onderhoudsnorm voor het in stand houden van de eenheden is gestegen door indexatie en meer onderhoud bij verduurzaming.
- Ten aanzien van stap 4 (beheer) bedraagt de beleidsbeheernorm per jaar gemiddeld: € 1.020 (2022: € 883). De structurele beheerkosten zijn nagenoeg gelijk gebleven aan voorgaand jaar. De groei van de organisatie heeft met name betrekking op de projecten organisatie en in mindere mate op de beheer organisatie, dit komt daarom niet terug in de beheernorm.

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

Overige informatie DAEB en niet-DAEB

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Een gevoeligheidsanalyse is opgenomen onder de toelichting van de beleidswaarde. Hier is berekend wat de impact is van een mutatie in de streefhuur, onderhoudslasten, beheerlasten en disconteringsvoet.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten".

Zekerheden en beperkingen:

Vastgoedbeleggingen met een boekwaarde van € 14,7 miljoen (2022: € 13,9 miljoen) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. De complexen 'School III' (bedrijfsonroerendgoed) en 'Langs de Rijn' (33 commerciële huurwoningen) zijn ongeborgd gefinancierd en wel hypothecair bezwaard. Voor het complex 'School III' geldt dat deze lening in 2023 is afgelost. De overgebleven boekwaarde van 'Langs de Rijn' blijft over met waarde van € 11,1 miljoen.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Volkshuisvesting heeft met de gemeente afgesproken om een kernvoorraad van minimaal 11.100 zelfstandige woningen met een maandhuur t/m € 693,60 (2e aftoppingsgrens) aan te houden. Dit is in de prestatieafspraken vastgelegd. Met de bepaling van de marktwaarde is hier geen rekening mee gehouden.

WOZ-informatie:

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 (peildatum 1-1-2022) € 2.864 miljoen (2022: € 2.284 miljoen).

8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verkopen met terugkoopverplichting

Onder de post 'Verkocht onder voorwaarden' zijn 121 (2022: 127) woningen opgenomen. Hiervan hebben 116 (2022: 122) een 'Koopgarant' constructie en 5 (2022: 5) overige terugkoopverplichtingen. De Koopgarantwoningen zijn in het verleden door Volkshuisvesting met korting verkocht en voor deze woningen heeft Volkshuisvesting een terugkoopplicht. De destijds bij verkoop verstrekte korting is tijdens de verkoop als verlies verwerkt. De (verplichte) terugkoop door Volkshuisvesting vindt ook plaats met de korting. Bij doorverkoop zonder de Koopgarantconstructie wordt het kortingsbedrag alsnog door Volkshuisvesting gerealiseerd. Begin 2023 had Volkshuisvesting 127 Koopgarantwoningen met een terugkoopplicht. In 2023 zijn er 6 woningen teruggekocht, waarvan er 3 niet-DAEB, zonder voorwaarden, weer zijn doorverkocht en 1 DAEB als voorraad vastgoed bestemd voor verkoop (8.4.1) is opgenomen. De overige 2 teruggekochte woningen zijn in exploitatie genomen. De 5 woningen met overige terugkoopverplichtingen zijn zonder korting verkocht maar hebben wel een terugkoopverplichting. De terugkoopverplichting van de 121 woningen is verantwoord onder 8.10.3. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV.

Waardeverloop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in 2023:

	2023	2022
Aanschaffingswaarde	19.606	20.634
Cumulatieve herwaardering	13.060	12.119
Boekwaarde 1 januari	32.666	32.753
<i>Bezitsmutaties:</i>		
1. Desinvesteringen	-1.333	-546
2. Herclassificatie	-251	-1.060
<i>Waardemutaties:</i>		
3. Aanpassingen marktwaarde (niet gerealiseerd)	-236	1.519
Totaal van de mutaties	-1.820	-87
Boekwaarde 31 december	30.846	32.666
waarvan Koopgarant	29.735	31.546
waarvan overige terugkoopverplichtingen	1.111	1.120
	30.846	32.666
Aantal woningen	121	127

Toelichting op de posten:

1. Betreft de marktwaarde van 5 woningen die zijn teruggekocht. 4 van deze woningen zijn zonder voorwaarden doorverkocht en 1 woning is in exploitatie genomen.

2. De herclassificatie betreft de marktwaarde van 1 teruggekochte koopgarantwoning die op balansdatum op de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop staat.
3. Door aanpassingen in de marktwaarde is de waarde van de woningen gedaald met € 0,2 miljoen.

Sociale Koop

Volkshuisvesting heeft in het verleden ook (DAEB) woningen verkocht op basis van 'Sociale Koop'. Deze zijn vermeld onder 8.13.2. Niet in de balans opgenomen rechten.

8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2023	2022
Inbrengwaarde activa	19.988	7.553
Cumulatieve afwaardering	-9.713	-6.657
Boekwaarde 1 januari	10.275	896
<i>Mutaties:</i>		
1. Investerings	35.515	9.271
2. Desinvesteringen	-	-
3. Overboeking	-14.476	-
4. Overige mutaties	-	2.522
5. Projectresultaten	-	-439
6. Rente, uren en leegstand	2.017	608
7. Herclassificatie van NDAEB naar DAEB	-	473
8. Terugnemen ORT voorgaand jaar	-	6.657
9. Onrendabel ten laste van voorziening	-	-9.713
Totaal van de mutaties	23.056	9.379
Boekwaarde 31 december	33.331	10.275

De investeringen en verkopen (desinvesteringen) zijn in onderstaand overzicht nader gespecificeerd:

Projecten:	Nieuwbouw
P0075 Fluvium 27 EGW + 45 app. Westervoortsedijk	6.620
P0087 Klassewonen	1.909
P0094 WW3	5.543
P0101 Schuytgraaf Veld 3 Noord	16.413
P0059 Kluizeweg	1.873
Overige kleine projectuitgaven	3.157
Totaal	35.515

Onder de post overboeking is € 14,5 miljoen verantwoord als stichtingskosten voor de opgeleverde nieuwbouwprojecten Zwanenbloemlaan, Gashouderplein en Whemedreef.

8.2 Materiele vaste activa

	2023	2022
8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.853	10.765

8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	Gebouwen	ICT / machines	Vervoers-middelen	Inventaris	2023	2022
Stand 1 januari						
Aanschaffingswaarde	15.252	1.630	344	260	17.486	23.404
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.366	-944	-296	-115	-6.721	-12.043
Boekwaarde per 1 januari	9.886	686	48	145	10.765	11.361
Investeringen	-	-	-	108	108	157
Desinvesteringen / buitengebruikstellingen	-3.367	-	-	-	-3.367	-5.845
Afschrijvingen	-389	-223	-16	-25	-653	-5.092
Boekwaarde per 31 december	6.130	463	32	228	6.853	10.765
Stand 31 december						
Aanschaffingswaarde	15.252	1.630	344	368	17.594	17.486
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-9.122	-1.167	-312	-140	-10.741	-6.721
Boekwaarde per 31 december	6.130	463	32	228	6.853	10.765

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele rest-waarde.

Actuele waarde

De WOZ waarde (peildatum 1-1-2022) van het kantoorpand bedraagt € 6.4 miljoen (2022: peildatum 1-1-2021 € 5,8 miljoen).

8.3 Financiële vaste activa

	2023	2022
8.3.1 Latente belastingvorderingen	12.494	11.939
8.3.2 Te vorderen overheids subsidies	33	46
8.3.3 Overige vorderingen	4.630	4.761
Totaal	17.157	16.746

8.3.1 Latente belastingvorderingen

	2023	2022
Boekwaarde 1 januari: actieve belastinglatentie	11.939	12.961
Dotatie / onttrekking aan het resultaat	555	-1.022
Boekwaarde 31 december	12.494	11.939

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en waardering volgens fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen zijn tegen contante waarde opgenomen. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille o/g gecorrigeerd voor het belastingtarief, zijnde 1,914% (2022: 1,833%).

	Looptijd	Commercieel	Fiscaal	verschil		2023	2022
				25,8%	Latentie		
Waarde van vastgoed in exploitatie DAEB	onbeperkt	1.912.828	1.515.024	-397.804	-102.633		
Waarde van vastgoed in exploitatie niet-DAEB	onbeperkt	154.271	140.962	-13.309	-3.434		
- waarvan activa in ontwikkeling	onbeperkt	33.332	47.759	14.427	3.722		
- waarvan voorziening ORT	onbeperkt	-35.192	-	35.192	9.080		
A Leningen u/g en o/g	2060	-42.840	-	42.840	11.053	8.263	8.801
B Vastgoedportefeuille afschrijvingspotentieel	2033	-	6.821	6.821	1.760	1.614	1.554
B Vastgoedportefeuille Vov	2033	620	2.731	2.111	545	491	418
B Vastgoedportefeuille verkoopvijver	2033	6.079	8.183	2.104	543	500	695
B Vastgoedportefeuille verkopen bedrijfspanden	2033	11.941	16.313	4.372	1.128	1.123	1.015
B Vastgoedportefeuille sloopwoningen	2033	3.730	5.527	1.797	464	424	279
B Vastgoedportefeuille opwaarderingen	2023	-	-	-	-	-	-132
C Voorraad	2023	-	-	-	-	-	-159
D Materiele vaste activa ten dienste van	2055	591	914	323	83	79	-532
E ATAD	onbeperkt	-	26.549	26.549	-	-	-
Totaal latentie		-19.879	67.038	86.917	15.576	12.494	11.939

Toelichting:

- Volkshuisvesting beschikt over 'embedded derivaten'. Dit houdt in dat er voor commerciële doeleinden geen nauw verband wordt gezien tussen de economische kenmerken en de risico's van het derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Deze derivaten worden commercieel gewaardeerd tegen de actuele waarde, daarbij worden zowel de gerealiseerde als de ongerealiseerde waardeveranderingen in de W/V rekening verantwoord. Fiscaal staat goed koopmansgebruik waardering tegen (lagere of hogere) beurswaarde eveneens toe. Goed koopmansgebruik dwingt echter niet tot het waarderen van dergelijke effecten op hogere beurswaarde. Tevens mogen onder goed koopmansgebruik ongerealiseerde waardeveranderingen worden uitgesteld tot het moment van daadwerkelijke realisatie. Fiscaal is door Volkshuisvesting ervoor gekozen om de marktwaardering van de derivaten niet te volgen. Hierdoor worden de jaarlijkse waarde mutaties ook niet gevolgd. Volkshuisvesting wilde aan de voorkant beter inzicht hebben in haar fiscale positie en niet verrast worden door wisselvallige mutaties. Derhalve zijn de commercieel verwerkte ongerealiseerde waardeveranderingen embedded derivaten in zijn geheel gecorrigeerd voor fiscale doeleinden.
- De tijdelijke verschillen zijn berekend over de beleidsperiode waarover Volkshuisvesting winsten waarschijnlijk acht, zijnde een periode van 10 jaar. De fiscale

waardering van het sociale woningbezit in exploitatie is lager dan de marktwaarde, die is opgenomen in deze jaarrekening. Voor sociale panden met een lagere fiscale waardering leidt dit in principe tot een passieve latentie. Echter, bij verkoop of sloop van deze panden wordt vanwege de instandhoudingsgedachte de boekwinst respectievelijk de boekwaarde opgenomen in de waarde van de vervangende (nieuw)bouw. Daardoor vindt afwikkeling van deze latentie pas plaats in de zeer verre toekomst en tendeert deze als gevolg daarvan naar nihil. Voor het woningbezit met een hogere fiscale waardering leidt dit tot een actieve latentie. Deze latentie wordt de komende 10 jaren afgewikkeld met de fiscale afschrijvingen tot een bedrag van € 1.614.000. De in het verleden verkochte woningen met Koopgarant / Sociale Koop worden fiscaal alleen gewaardeerd voor de destijds verstrekte kortingen. Dit levert een verschil op met de commerciële waardering en dat leidt tot een actieve latentie van € 491.000. Woningbezit en bedrijfspanden die in de komende 10 jaren naar verwachting worden verkocht hebben een hogere fiscale waarde dan de marktwaarde. Dit leidt tot een actieve latentie van € 1.623.000 (€ 500.000 + € 1.123.000). Woningbezit die in de komende 10 jaren naar verwachting worden gesloopt hebben een hogere fiscale waarde dan de marktwaarde. Dit leidt tot een actieve latentie van € 424.000.

- C. Geen tijdelijke verschillen in 2023.
- D. De fiscale waarde van ons kantoorgebouw is lager dan de marktwaarde. Dit leidt tot een actieve latentie van € 79.000 voor het verschil dat in de toekomst door middel van afschrijving gerealiseerd wordt.
- E. De gestalde ATAD rente mag gecompenseerd worden voor zover de fiscale EBITDA in de toekomst ruimte geeft voor verrekening. Op basis van de huidige meerjarenplanning wordt op korte termijn geen verrekening voorzien waardoor de gestalde rente pas verrekend gaat worden bij afwikkeling van het duurzaam bezit. Deze actieve latentie neigt daarom naar nihil.

8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies

	BWS-subsidie		Totaal	
	WT 03.86.4009	WT 03.86.4003	2023	2022
Stand 1 januari	41	5	46	62
Afschrijving / afname te vorderen subsidie	-12	-1	-13	-16
Stand 31 december	29	4	33	46

De toegekende overheidssubsidie betreft Besluit Woning gebonden (BWS) subsidies. De restant looptijd van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt 3 jaar.

8.3.3 Overige vorderingen

	Geactiveerde premiekosten	Starterslening	Totaal	
			2023	2022
Stand 1 januari	4.721	40	4.761	4.924
Afschrijving / aflossingen	-131	-1	-132	-194
Mutatie voorziening	-	1	1	31
Stand 31 december	4.590	40	4.630	4.761

Geactiveerde premiekosten

In 2013 heeft ABN AMRO gebruik gemaakt van de breakclausule in het derivatencontract, zijnde een renteswap van € 25 miljoen met een oorspronkelijke looptijd van 50 jaar, afgesloten in 2008. De te verrekenen negatieve marktwaarde van € 5,9 miljoen wordt vanaf 2014 gedurende 45 jaar, middels lineaire afschrijvingen, als rentelast ten laste van het resultaat gebracht. Dit resulteert in een afschrijvingslast in 2023 van € 132.000.

Startersleningen u/g

In totaal heeft Volkshuisvesting 22 woningen verkocht met een starterslening. De startersleningen zijn tussen 2012-2014 verstrekt door SVN en hebben een looptijd van 30 jaar. Eind 2023 zijn er 3 nog startersleningen. De verstrekte startersleningen zijn achtergestelde hypothecaire vorderingen en worden voor 50% voorzien.

8.4 Voorraden

	2023	2022
8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	273	1.084
8.4.2 Overige voorraden	172	161
Totaal	445	1.245

8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2023	2022
Vastgoed bestemd voor verkoop	273	1.084

Eind 2023 is 1 teruggekochte koopgarantwoning, bestemd voor verkoop, tegen de aankoop prijs in de voorraad opgenomen.

8.4.2 Overige voorraden

	2023	2022
Aanwezige voorraad in serviceauto's vaklieden	172	161

8.5 Vorderingen

	2023	2022
8.5.1 Handelsdebiteuren	499	334
8.5.2 Huurdebiteuren	1.052	1.107
8.5.3 Vorderingen tzv belastingen en premies sociale verzekeringen	1.337	3.514
8.5.4 Overige vorderingen	125	107
8.5.5 Overlopende activa	226	623
Totaal	3.239	5.685

In de vergelijkende cijfers 2022 zijn de handelsdebiteuren nader uitgesplitst om het inzicht van de gebruikers te verhogen. Alle cijfers hebben betrekking op een looptijd korter dan één jaar. Om die reden is hier ook geen sprake van een stelselwijziging.

8.5.1 Handelsdebiteuren

	2023	2022
Handelsdebiteuren	766	579
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-267	-245
Totaal	499	334

Deze post betreft met name vorderingen onderhoud op huurders.

8.5.2 Huurdebiteuren

	2023	2022
Huurdebiteuren	1.521	1.546
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-469	-439
Totaal	1.052	1.107

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten.

8.5.3 Vorderingen tzv belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Te vorderen VPB	1.041	1.829
Te vorderen BTW	296	1.685
Totaal	1.337	3.514

8.5.4 Overige vorderingen

	2023	2022
Te vorderen overige subsidies	33	65
Depotbedrag Cycloon	1	4
Diverse vorderingen	91	38
Totaal	125	107

8.5.5 Overlopende activa

	2023	2022
Te factureren posten	-	213
Nog te ontvangen bedragen	8	10
Vooruitbetaalde organisatiekosten	96	98
Vooruitbetaalde assurantiekosten	-	171
Vooruitbetaalde administratiekosten	85	57
Vooruitbetaalde andere kosten	8	46
Voorschotten onbelast tussenrek. dienstverlening	29	28
Totaal	226	623

8.6 Liquide middelen

	2023	2022
Banken	7.277	5.997
Totaal	7.277	5.997

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Volkshuisvesting.

8.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2023	2022
8.7.1 Herwaarderingsreserve	1.453.188	1.558.836
8.7.2 Overige reserves	158.139	-40.177
8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	-122.106	92.668
Totaal	1.489.221	1.611.327

8.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve, exclusief de voorgenomen resultaatbestemming, is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie		Vastgoed VOV	2023	2022
	DAEB	N-DAEB			
Stand per 1 januari	1.462.997	83.197	12.642	1.558.836	1.451.276
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-1.478	-106	-668	-2.252	-1.549
Mutatie herwaarderingsreserve	-97.088	-6.080	-228	-103.396	-109.109
Stand per 31 december	1.364.431	77.011	11.746	1.453.188	1.558.836

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten. Per 31 december 2023 is in totaal € 1.595 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.559 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven

waardingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleids-waarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.055 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden ge-realiseerd (2022: € 1.108 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Volkshuisvesting.

8.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2023	2022
Stand 1 januari	-40.177	-199.699
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	92.668	267.082
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.252	1.549
Mutatie herwaarderingsreserve	103.396	-109.109
Stand 31 december	158.139	-40.177

8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Bestemming van het resultaat 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het nadelig resultaat na be-lastingen van het boekjaar 2023 ad € 122.106.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde nadelig resultaat over het boekjaar 2023 ad € 18.710.000 (be-staande uit het nadelig resultaat na belastingen ad € -122.106.000 verminderd met niet-gerealiseerde waardeveranderingen ad € 103.396.000 nadelig) aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde nadelig resultaat ad € 103.396.000 (bestaande uit € 103.168.000 nadelig niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploi-tatie en nadelig € 228.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) is reeds ten gunste van de herwaarderingsre-serve gebracht.

8.8 Egalisatierekeningen

8.8.1 Egalisatierekening overheidssubsidies

	2023	2022
Stand 1 januari	46	62
Onttrekking egalisatierekening	-14	-16
Stand 31 december	32	46

In deze post wordt de contante waarde van de toegekende subsidies BWS gepresen-teerd. Jaarlijks wordt een deel ten gunste van het resultaat gebracht. De vordering is opgenomen onder 8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies.

8.9 Voorzieningen

	2023	2022
8.9.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	35.192	34.471
8.9.2 Overige voorzieningen	486	403
Totaal	35.678	34.874

8.9.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerin-gen is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Voorziening onroerende zaken in ontwikkeling		Onrendabele invest. en herstruc-turering	Totaal	
	DAEB	NDAEB	DAEB	2023	2022
	Stand 1 januari	1.651	351	32.469	34.471
Onttrekking	-1.621	-357	-31.775	-33.753	-10.360
Toevoeging	19.448	-	14.546	33.994	30.339
Overige mutaties	82	6	392	480	534
Totaal van de mutaties	17.909	-351	-16.837	721	20.513
Boekwaarde 31 december	19.560	-	15.632	35.192	34.471

Voorziening onroerende zaken in ontwikkeling

De boekwaarde per 31 december van het DAEB deel (€ 18.239.000) heeft voor een groot deel betrekking op de nieuwbouwprojecten die in 2024 worden opgeleverd zoals Klassewonen, Kluiseweg en Fluvium.

Onrendabele investeringen en herstructureringen

De post onrendabele investeringen en herstructureringen bestaat met name uit ge-plande verduurzamingsinvesteringen € 31.117.528 en contant gemaakt tegen 2,58%.

8.9.2 Overige voorzieningen

In de overige voorzieningen zijn de jubileumuitkeringen opgenomen. Het verloop in het boekjaar is als volgt:

	2023	2022
Stand 1 januari	403	245
Dotaties	99	223
Onttrekkingen	-16	-65
Stand 31 december	486	403

Van de verwachte jubileum-uitkeringen heeft € 192.000 een looptijd > 5 jaar. In de voorziening is rekening gehouden met gratificaties voor jubilea bij 12,5 jaar (€ 16.000), 25 jaar (€ 99.000), 40 jaar (€ 100.000) en voor pensionering (€ 271.000). De voorziening is contant gemaakt opgenomen. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet is 2,58%.

8.10 Langlopende schulden

	Effectieve rente	> 5 jaar	> 1 jaar	2023	2022
8.10.1 Leningen van kredietinstellingen	2,58%	367.338	54.348	421.686	381.897
8.10.2 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		28.801	-	28.801	30.475
Totaal		396.139	54.348	450.487	412.372

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 8.12 'Financiële Instrumenten'.

8.10.1 Leningen van kredietinstellingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Leningen ongeborgd	Leningen geborgd	(Dis-)agio leningen	2023	2022
Stand 1 januari	3.483	327.341	51.073	381.897	392.489
Bij: Aflossingen gepresenteerd onder kortlopende schulden	1.504	9.340	-	10.844	2.930
Totaal	4.987	336.681	51.073	392.741	395.419
Bij: Nieuwe leningen	-	60.000	-	60.000	2.000
Af: Disagio; geamortiseerde afkoop renteswap	-	-	-60	-60	-60
Disagio; geamortiseerde rente (extendible leningen/Vestia)	-	-	-1.838	-1.838	-1.837
Aflossingen	-1.504	-9.340	-	-10.844	-2.781
Totaal	3.483	387.341	49.175	439.999	392.741
Af: Aflossingen in volgend jaar naar kortlopende schulden	-3.483	-14.830	-	-18.313	-10.844
Stand 31 december	-	372.511	49.175	421.686	381.897

De leningenportefeuille (incl. agio / disagio) bedroeg eind 2023 in totaal € 440,0 miljoen waarvan € 421,7 miljoen langlopend en € 18,3 miljoen kortlopend (<1 jaar). In 2023 is geen financiering aangetrokken met uitgestelde storting in 2024.

Niet geborgde financieringen

Volkshuisvesting heeft ten behoeve van twee niet-DAEB projecten commerciële (niet geborgde) projectfinancieringen aangetrokken bij de BNG Bank. Op grond van de betreffende leningsovereenkomsten zijn voor deze projecten de navolgende ratio's bepaald voor de periode van twaalf maanden eindigend op 31 december 2023:

Lening-Nummer	Project	Schuldrestant 31-12-23	Laatste taxatie-waarde	LTV (maximaal 70%)	Huur minus derving 2023	Betaalde rente / aflossing 2023	DSCR (minimaal 1,0)
40.107996	School III	-	-	-	-	1.430	-
40.109016	Dijkgraaf / Groene Weide	3.483	11.370	31%	439	224	1,57

Volkshuisvesting voldoet aan alle overeengekomen ratio's. De 'Loan to Value' (LTV) bedraagt het schuldrestant van de lening gedeeld door de marktwaarde van de onroerende zaak in verhuurde staat zoals opgenomen in een actueel taxatierapport (€ 3.483/€ 11.370 x 100%). De 'Debt Service Coverage Ratio' (DSCR) wordt bepaald door 80% van de huuropbrengsten verminderd met de huurderving van de onroerende zaak per jaar te delen door de rentelasten plus aflossingen per jaar uit hoofde van de leningsovereenkomst (80% van € 439/€ 224). Daarnaast dient (conform de betreffende leningsovereenkomsten) de 'Interest Coverage Ratio' (ICR) op bedrijfsniveau minimaal 1,2 te zijn. De ICR wordt berekend op basis van de cijfers zoals deze zijn opgenomen in de meest recente dVi en betreft:

- Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten / jaarlijkse bruto rentelasten, waarbij:
 - Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten: Som der bedrijfsopbrengsten verminderd met (i) overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (opbrengsten), (ii) netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille, (iii) som der bedrijfslasten en vermeerderd met (i) afschrijvingen en (ii) overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (lasten).
 - Rentelasten: Alle renteverplichtingen van de cliënt, zowel bancair als niet bancair.

Op basis van de cijfers in het jaarverslag over 2023 bedraagt onze ICR op concernniveau 2,35. Een onderschrijding van de ICR kwalificeert als 'materieel nadelig effect' als bedoeld in de kredietvoorwaarden en kan leiden tot opeising van de leningen.

(Dis-)agioleningen

In voorgaande boekjaren is voor 8 extendible leningen van het recht van verlenging gebruik gemaakt. De negatieve marktwaarde van deze extendibles (op verlengingsdatum) is als disagio toegevoegd aan de leningenportefeuille. Dit disagio wordt gedurende de looptijd tot de einddatum weer ten gunste van het resultaat geamortiseerd. Over 2023 betreft dat € 1.688.000 (2022: € 1.688.000).

In 2021 heeft een leningenruil plaatsgevonden met Stichting Vestia in het kader van een sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die ruil bestond uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage van 4,86%. Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 4,3 miljoen met een looptijd van veertig jaar. Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie is aangekomen en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden is aangegaan. De lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormde een eenmalige jaarlast in de winst en verliesrekening over 2021 en had daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. Deze volkshuisvestelijke bijdrage valt gedurende de periode 2022 tot en met 2061 weer vrij via de methode van de effectieve rente. Deze vrijval bedroeg over 2023 € 150.000 en is verantwoord onder interest baten. De geschatte negatieve marktwaarde van de afkoop van een swap welke uiteindelijk niet doorging (€ 2,5 miljoen) is in 2019 aan de schuldpositie toegevoegd. De vrijval over 2023 (€ 60.000) is in mindering op de schuldpositie gebracht.

Zekerheden

Van de leningen bij kredietinstellingen is € 387,3 miljoen (2022 € 336,7 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Volkshuisvesting zich verbonden het onderliggend DAEB onroerend goed in exploitatie met een

marktwaarde van € 1.897 miljoen (2022 € 2.097 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Voor de ongeborgde leningen bij kredietinstellingen is hypothecaire zekerheid van € 6,45 miljoen (2022 € 9,60 miljoen) verstrekt met betrekking tot het onroerend goed van Volkshuisvesting met een boekwaarde van € 14,8 miljoen (2022 € 13,9 miljoen).

8.10.2 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De waardeontwikkeling wordt niet evenredig volgens het kortingspercentage verdeeld tussen Volkshuisvesting en de eigenaar. Voor de waardeontwikkeling is een ander percentage afgesproken dan de korting. Voor zowel een waardestijging als een waarde-daling komt een groter gedeelte voor rekening van Volkshuisvesting.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 121 woningen (2022: 122), waarvan 42 huurwoningen uit bestaand bezit (2022: 45) en 74 nieuwbouwkoopwoningen (2022: 77). De overige terugkoopverplichting heeft betrekking op 5 huurwoningen uit bestaand bezit (2022: 5).

	2023	2022
Stand 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	18.450	19.976
Waardeverminderingen / vermeerderingen	12.025	10.762
Boekwaarde per 1 januari	30.475	30.738
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-1.479	-1.526
Waardeverandering (niet gerealiseerde waardeverandering)	-195	1.263
Totaal mutaties	-1.674	-263
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	16.971	18.450
Waardeverminderingen / vermeerderingen	11.830	12.025
Totaal	28.801	30.475
waarvan Koopgarant	27.690	29.355
waarvan overige terugkoopverplichtingen	1.111	1.120

8.11 Kortlopende schulden

	2023	2022
8.11.1 Schulden aan kredietinstellingen	18.313	10.844
8.11.2 Schulden aan leveranciers	4.153	907
8.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	6.174	4.993
8.11.4 Schulden ter zake van pensioenen	136	131
8.11.5 Overlopende passiva	7.782	8.342
Totaal	36.558	25.217

8.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2023	2022
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen van kredietinstellingen	18.313	10.844

Door de huisbankier ING is aan Volkshuisvesting een rekening-courant krediet ter beschikking gesteld van € 3,0 miljoen. Deze ruimte is tijdelijk beperkt tot € 1,4 miljoen vanwege een aan de Gemeente Arnhem verstrekte bankgarantie ter grootte van € 1,6 miljoen ten behoeve van een nieuwbouwproject. Tegenover de faciliteit is als zekerheid de verpanding creditgelden van ING verstrekt. Per balansdatum is geen beroep gedaan op de rekening-courantfaciliteit.

8.11.2 Schulden aan leveranciers

	2023	2022
Schulden aan leveranciers	4.153	907

De schulden aan leveranciers zijn sterk toegenomen als gevolg van facturatie aan gaande investeringen op lopende projecten. Tevens is de crediteurenadministratie later afgesloten, waardoor minder projectfacturen en overige te betalen kosten in de overlopende passiva (zie 8.11.5) zijn verwerkt.

8.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	-	575
Omzetbelasting	5.879	4.265
Loonbelasting	264	-
Gemeentelijke belastingen	31	153
Totaal	6.174	4.993

8.11.4 Schulden ter zake van pensioenen

	2023	2022
Schulden ter zake van pensioenen	136	131

8.11.5 Overlopende passiva

	2023	2022
Nog te betalen personeelskosten	545	461
Transitorische rente	2.538	1.962
Voorstander huur	1.696	1.740
Vooruitontvangen subsidies en te activeren kosten	1.688	1.261
Nog te ontvangen projectfacturen	-	1.479
Nog te betalen servicekosten	29	187
Met huurder te verrekenen servicekosten	1.056	-
Overige te betalen kosten	230	1.252
Totaal	7.782	8.342

8.12 Financiële instrumenten

8.12.1 Algemeen

Volkshuisvesting heeft eind 2023 een leningenportefeuille met een totaal schuldrestant van € 390,8 miljoen. Hiervan is € 2 miljoen variabel rentend (het opgenomen deel van twee leningen met variabele hoofdsom) en is € 388,8 miljoen vastrentend. De gemiddelde resterende looptijd van de vastrentende leningen is 22,7 jaar en de gemiddelde rentevoet 2,58%. Daarnaast is in 2022 een zogeheten 'obligolening' ten behoeve van het WSW aangetrokken. Dit is een lening met variabele rente en variabele hoofdsom. In principe wordt er echter niet 'getrokken' op deze lening. Dit gebeurt alleen als het garantievermogen van het WSW ooit onder een bepaald niveau mocht zakken. Deze lening zit derhalve niet in de cijfers begrepen.

Bij een deel van de leningen is sprake van zogeheten 'embedded' derivaten. Het gaat hier om 15 basisrenteleningen met een totaal schuldrestant van € 129,7 miljoen. Het derivaat bij een basisrentelening bestaat uit de vaste basisrente (in feite een renteswap). Hoewel de basisrente gedurende de gehele looptijd van de basisrentelening vaststaat, moet de liquiditeitsopslag periodiek worden herzien. Indien hierover geen overeenstemming wordt bereikt, moet de lening vervroegd worden afgelost onder verrekoning van de marktwaarde van de basisrente. Op grond van de Woningwet worden daarom basisrenteleningen gezien als embedded derivaten. De renteswaps binnen de basisrenteleningen hadden ultimo 2023 een negatieve marktwaarde van € 18,7 miljoen. Deze waarde wordt niet verwerkt in het resultaat / vermogen en heeft ook geen verdere consequenties.

Volkshuisvesting bezit verder geen derivaten meer. In het verleden bezaten wij wel derivaten, zoals renteswaps en extendible leningen. Bij een extendible lening krijgt de geldnemer een premie en de geldgever het recht om na verloop van een afgesproken aantal jaren de lening voort te zetten tegen een vooraf afgesproken rente (in feite een swaption). De renteswaps zijn afgekocht dan wel 'doorgezakt' in een vaste lening. De verlengingsrechten binnen de extendible leningen zijn inmiddels allemaal uitgeoefend. De negatieve marktwaarden op het moment van de verlengingen zijn destijds in het resultaat verwerkt en worden gedurende de resterende looptijd in jaarlijkse termijnen

geamortiseerd. Het saldo staat als agio/disagio op de balans bij de langlopende schulden (zie 8.10.1).

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Volkshuisvesting dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Volkshuisvesting is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Volkshuisvesting bezit geen afgeleide financiële instrumenten meer. In het verleden is wel gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten (i.c. renteswaps) om renterisico's af te dekken die ontstonden uit financieringsactiviteiten. Het beleid van Volkshuisvesting is om geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten aan te schaffen. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Volkshuisvesting zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Volkshuisvesting om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Volkshuisvesting heeft richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en huurdebiteur te beperken. Bovendien bewaakt Volkshuisvesting voortdurend haar vorderingen en hanteert ze een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor Volkshuisvesting minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Binnen Volkshuisvesting zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Volkshuisvesting over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Volkshuisvesting aan haar verplichtingen kan voldoen beschikt zij naast de langlopende leningen

over twee leningen met variabele hoofdsom voor totaal € 10 miljoen. Hiervan was eind 2023 totaal € 2 miljoen opgenomen. Daarnaast is een rekening-courant kredietfaciliteit van de ING beschikbaar tot een bedrag van € 3,0 miljoen. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is beperkt, aangezien de langlopende schulden – met uitzondering van de leningen met variabele hoofdsom – allemaal vastrentend zijn.

Valutarisico

Volkshuisvesting loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake van de leningenportefeuille.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Volkshuisvesting loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende leningen loopt Volkshuisvesting het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Volkshuisvesting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico).

Renteprijsrisico's op leningen van kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Volkshuisvesting loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Rente looptijd	Renteklasse						Totaal
	Tot 0%	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 6%	
variabel					2.000		2.000
0 - 5 jaar	3.600	11.600	13.262	13.000	22.571	33	64.066
5 - 10 jaar	4.256	14.853	10.000	5.193	23.354	-	57.657
10 - 15 jaar	-	11.000	5.066	1.136	-	22.650	39.852
15 - 20 jaar	-	17.214	-	-	252	229	17.696
20 - 25 jaar	-	5.000	-	-	-	-	5.000
25 - 30 jaar	-	12.500	-	-	18.000	-	30.500
30 - 35 jaar	-	-	-	-	39.200	-	39.200
35 - 40 jaar	-	-	-	45.500	52.500	29.270	127.270
40 - 45 jaar	-	-	-	5.000	-	-	5.000
45 - 50 jaar	-	-	-	2.583	-	-	2.583
Totaal	7.856	72.168	28.328	72.413	157.877	52.182	390.824

De effectieve rentevoet van de langlopende en vastrentende leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,58% (2022: 2,47%).

Rentekasstroomrisico's op leningen van kredietinstellingen

Volkshuisvesting loopt rentekasstroomrisico op de contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen. Tevens loopt Volkshuisvesting rentekasstroomrisico over de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten waarbij de effectieve rentevoet kan wijzigen. Ultimo 2023 heeft Volkshuisvesting twee leningen met een variabele hoofdsom en variabele rente welke maandelijks wordt herzien. Van de maximale hoofdsom van totaal € 10 miljoen was ultimo 2023 een bedrag van € 2 miljoen opgenomen. Over de andere financiële instrumenten lopen wij geen rentekasstroomrisico omdat deze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's op leningen van kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies voor de komende vijf jaar en afgelopen twee jaar:

Vervalkalender	Aflossingen		Renteconversies
	Eind	Periodiek	
2022	-	2.781	5.581
2023	8.400	2.444	-
2024	16.440	1.873	3.833
2025	5.000	1.559	-
2026	13.600	1.513	-
2027	13.000	1.529	-
2028	16.600	1.546	-

Binnen de leningenportefeuille heeft Volkshuisvesting geen renterisico's afgedekt met behulp van renteswaps. Wel bevinden zich basisrenteleningen binnen de portefeuille. Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige

looptijd van de lening. De kredietopslag geldt voor een overeengekomen periode. Na afloop van die periode dient een nieuwe kredietopslag en duur met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 11 en de 29 basispunten (gewogen gemiddeld 20) en de resterende duur tussen de 0,2 en de 7,2 jaar (gewogen gemiddeld 3,5 jaar).

8.12.2 Reële waarde

De reële waarde van de leningenportefeuille neemt in 2023 toe met € 54,6 miljoen (van € 339,4 miljoen naar € 394,0 miljoen). De toename wordt voor € 6,0 miljoen verklaard door een gedaalde marktrente en voor € 48,6 miljoen als gevolg van een toename van het schuldrestant. Voor vastrentende langlopende leningen loopt Volkshuisvesting het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarde risico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2023:

Soort lening	Schuldrestant	+ Marktwaarde	Reële waarde	
			2023	2022
Variabele rente:				
Variabele hoofdsom (opgenomen deel)	2.000	-	2.000	2.000
Vaste rente:				
Annuitair	17.220	-1.529	15.691	17.335
Lineair	3.516	40	3.556	5.111
Fixe	238.388	-10.845	227.543	168.306
Basisrente	129.700	15.546	145.246	146.651
Totaal	390.824	3.212	394.036	339.403

De waarde van de basisrente (embedded derivaat binnen de basisrenteleningen) hoeft niet ten laste van het resultaat te worden gebracht. De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden.

De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen met als disconteringsvoet de betreffende rentecurve per ultimo 2023.

Derivaten

Volkshuisvesting bezit geen derivaten meer. In het verleden hebben wij wel derivaten gehad, waaronder renteswaps en extendible leningen. Enkele renteswaps zijn 'doorgezakt' dan wel afgekocht. De verlengingsrechten van de extendible leningen (swaptions) zijn allemaal uitgeoefend door de geldgevers. De negatieve marktwaarden inzake deze derivaten worden jaarlijks geamortiseerd. Zie de toelichting bij paragraaf '8.10.1 Leningen van kredietinstellingen'. Volkshuisvesting bezit geen renteswaps meer en past geen hedge-accounting toe.

8.13 Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten

8.13.1 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Funderingsproblematiek.

De inschatting van Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek is dat circa 1 miljoen woningen in Nederland met funderingsproblemen te maken kunnen krijgen. Hiervan staan in (rivier)kleigebieden ongeveer 300.000 woningen met een fundering op staal. Bij mogelijk 150.000 van deze woningen wordt daarom funderingsproblematiek en herstel voorzien. Volkshuisvesting Arnhem heeft 1.250 woningen met fundering op staal in kleigebied in Arnhem-Zuid. Indien daadwerkelijk verzakking optreedt, kan schade aan fundering ontstaan en noodzaakt dit tot kostbaar herstel en mogelijk preventief ingrijpen. Onder omstandigheden zou het zelfs kunnen noodzaken tot investeringen waarvoor vooraf toestemming bij de Autoriteit Woningcorporaties moet worden verzocht. In 2023 is getracht de aard en omvang van het risico in kaart te brengen. Hieruit blijkt dat de eerste 10 jaar geen materiele negatieve financiële gevolgen zijn geconstateerd.

Obligoregeling

Leningen van toegelaten instellingen die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met het WSW gewijzigd. De oude obligoverplichting (3,85% van het geborgde schuldrestant op te nemen onder 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen') is vervangen door een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'.

De jaarlijkse obligoheffing is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2023 bedroeg het daadwerkelijk geïnde percentage 0,1383% (2022 0,0487%) resulterend in een obligoheffing van € 476.694.

Het gecommitteerd obligo betreft een door deelnemers afgesloten obligolening. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom welke in beginsel niet opgenomen wordt. De obligolening kan worden opgevraagd indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW onvoldoende is voor aanspraken van geldgevers om de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen. Zolang er geen opname plaatsvindt binnen de obligolening betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Bij een opvraag dienen de gelden rechtstreeks te worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. Jaarlijks stelt het WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2023 heeft Volkshuisvesting een obligolening van € 8,962 miljoen.

Kredietfaciliteit

Volkshuisvesting beschikt per eind 2023 over een kredietfaciliteit bij ING Bank N.V. van € 3,0 miljoen. De kredietfaciliteit is bestemd om onverwachte tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen. De opnamemogelijkheid wordt sinds medio 2021 beperkt met 1,6 miljoen in verband met een verstrekte tijdelijke bankgarantie aan de Gemeente Arnhem ten behoeve van twee nieuwbouwprojecten in Malburgen.

Pensioenverplichtingen

Volkshuisvesting heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een toegezegde-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Daarom zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

Loopbaanbegeleiding

In de CAO zijn afspraken gemaakt over de loopbaanbegeleiding-faciliteit voor medewerkers. Deze faciliteit is niet als verplichting in de balans opgenomen. De opleidingskosten komen rechtstreeks ten laste van het resultaat. Eind 2023 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten Volkshuisvesting € 430.000,-.

DGG

Volkshuisvesting heeft in 2015 32 woningen en 13 garages van De Drie Gasthuizen Groep gekocht. Hierbij is overeengekomen dat er bij toekomstige verkoop van deze woningen een terugbetalingsverplichting ontstaat. Voor de woningen aan de Beatrixstraat is deze verplichting in 2022 afgekocht. Voor de overige 18 woningen en 11 garages is de verplichting gebaseerd op leegwaarde € 5,1 miljoen.

Investeringsverplichting

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en verduurzaming van woningen voor een totaalbedrag van € 62,6 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

8.13.2 Niet in de balans opgenomen rechten

Koopgarant en Sociale koop woningen

In het kader van de verkoop van Koopgarant woningen is korting verleend.

De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 8,7 miljoen (2022: € 9,2 miljoen).

In het kader van de verkoop van Sociale Koop woningen is korting verleend.

De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 3,4 miljoen (2022: € 3,2 miljoen).

Bij verkoop door de koper van de Koopgarant of Sociale Koop woningen ontvangt Volkshuisvesting per saldo het destijds verstrekte kortingsbedrag.

9. Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

Ingaande 2023 is het grootboekschema dat ten grondslag ligt aan de jaarrekening 2023 ingericht op basis van het "Referentie Grootboek Schema" (RGS). Als gevolg hiervan zijn de activiteiten in de winst en verliesrekening op sommige onderdelen nader gerubriceerd. Verder zijn in 2023 een aantal posten nader gerubriceerd op basis van de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties" (Handleiding) van SBR-Wonen. Daar waar deze wijzigingen aan de orde zijn, wordt dit bij de betreffende activiteit (post) nader toegelicht.

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2023	2022
9.1.1 Huuropbrengsten	86.060	85.169
9.1.2 Opbrengsten servicecontracten	4.101	5.523
9.1.3 Lasten servicecontracten	-4.273	-5.626
9.1.4 Overheidsbijdragen	41	25
9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.336	-6.236
9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-39.997	-33.428
9.1.7 Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-6.655	-12.142
Totaal	31.941	33.285

9.1.1. Huuropbrengsten

	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB		77.938
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB		4.584
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB		364
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB		3.284
Huren	87.937	86.170
af:		
Frictieleegstand	-848	-677
Huurkortingen	-101	-105
Leegstand projecten	-509	-43
Leegstand verkoop	-62	-53
Mutatie voorziening huurdebiteuren	-29	-31
Afboekingen	-328	-92
Totaal huurderiving	-1.877	-1.001
Totaal	86.060	85.169

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 was vrijwel nihil (2022: 2,07%). Bijzonderheid hierbij is de toepassing van de eenmalige huurverlaging in 2023. Hiermee is voor ongeveer 19% van onze totale huurders de huur verlaagd tot (of net onder) de

grens van € 575,03. Deze toepassing heeft een negatief effect op de jaarlijkse indexering van de huurprijs.

9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.124	4.615
Af: derving wegens leegstand	-98	-132
Te verrekenen met huurders	-1.056	-379
Over. zaken service en verbruik (niet verrekenb.)	141	115
Vergoedingsderving (niet verrekenbaar)	-10	-
Vergoedingen voor zonnepanelen	-	45
Opbrengsten glasfonds en serviceabbonnement onderhoud	-	1.259
Totaal	4.101	5.523

De vergoedingen voor zonnepanelen worden ingaande 2023 conform de "Handleiding" onder 9.5.1 Opbrengsten overige activiteiten verantwoord. De opbrengsten van glasfonds en serviceabbonnement onderhoud zijn ingaande 2023 onder 9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten ondergebracht.

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2023	2022
Lasten leveringen en diensten	2.963	1.933
Lasten warmtelevering	1.005	1.985
Lasten overige zaken (niet verrekenbaar)	267	230
Afgerekende service en stookkosten	2	186
Lasten overige servicekosten (niet verr.b)	36	-
Lasten glasfonds en serviceabbonnement onderhoud	-	1.292
Totaal	4.273	5.626

De uitgaven voor het glasfonds en serviceabbonnement onderhoud zijn evenals de opbrengsten onder 9.1.2 ondergebracht onder post 9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten.

9.1.4 Overheidsbijdragen

	2023	2022
Vrijval egalisatierkening BWS-subsidies	16	-1
Overige overheidsbijdragen	25	26
Totaal	41	25

9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	7.254	6.236
Administratiekosten huurcontract	263	-
Administratiekosten servicekosten	-178	-
Lasten Verhuur en Beheeractiviteiten overig	-3	-
Totaal	7.336	6.236

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat (zie hiervoor paragraaf 9.10.1). De vergoedingen voor de administratie van servicekosten werd in 2022 nog in minering gebracht (als dekking) op de organisatiekosten. Deze opbrengst komt ingaande 2023 rechtstreeks ten gunste van deze post. De administratiekosten huurcontract betreffen met name deurwaarderskosten. In 2023 heeft een opschoonactie plaatsgevonden, die naast afboekingen op huurdebiteuren, tevens heeft geleid tot extra kosten als gevolg van afrekening van deurwaarderskosten op deze vorderingen.

9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Reparatie onderhoud	5.093	6.679
Mutatie onderhoud	5.042	5.381
Planmatig onderhoud	20.727	13.432
VvE bijdrage	1.022	871
Contract onderhoud	3.147	2.882
Brandschades	138	-
Glasfonds en serviceabbonnement onderhoud	-28	-
Totaal directe onderhoudskosten	35.141	29.245
Toegerekende organisatiekosten	4.856	4.183
Totaal	39.997	33.428

De stijging van de grootste post in dit overzicht betreft het planmatig onderhoud. In 2023 is meer uitgegeven aan regulier onderhoud en veiligheid, maar in 2023 zijn ook alle vervangingen van badkamers, keukens en toiletten verantwoord als planmatig onderhoud. Eerder gebeurde dat onder zowel reparatie- mutatie, als planmatig onderhoud. Het aandeel van onderhoud bij verduurzaming is met ca € 1 miljoen teruggelopen naar € 5,6 miljoen in 2023. In 2022 zijn de kosten en opbrengsten van brand schade nog verantwoord onder de premies verzekeringen (zie 9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit). De opbrengsten en uitgaven van glasfonds en serviceabbonnement onderhoud zijn ingaande 2023 van de servicekosten overgeheveld naar 9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten.

9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Verzekeringen	541	773
Verhuurdersheffing	-	6.348
Belastingen (OZB, waterschapslasten en rioolheffing)	5.054	4.705
Aandeel in vereniging van eigenaren	381	-
Erfpacht	7	7
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	672	309
Totaal	6.655	12.142

Met ingang van 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft. De post onder 2023 betreft een afwikkeling over 2022. De lasten met betrekking tot het aandeel in VVE's werd in 2022 onder 9.5.2 Kosten overige activiteiten verantwoord.

9.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2023	2022
9.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	5.441
9.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-	-31
9.2.3 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-5.147
Totaal	-	263

9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	exploitatie	VOV	2023	2022
9.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.566	2.850	6.416	4.466
9.3.2 Toegerekende organisatiekosten	-69	-56	-125	-106
9.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.816	-2.287	-5.103	-3.149
Totaal	681	507	1.188	1.211

In 2023 zijn uit het bezit in exploitatie 19 woningen verkocht (2022: 21 woningen waarvan 12 tiny houses). De verkoopopbrengst VOV betreft de verkoop van 8 teruggekochte Koopgarant woningen.

9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
9.4.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-35.401	-37.272
9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-104.978	109.118
9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-146	175
Totaal	-140.525	72.021

9.4.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2023	2022
Dotatie aan voorziening onrendabele investeringen	-32.021	-34.449
Overige projectkosten	-553	-
Toegerekende organisatiekosten	-2.827	-2.823
Totaal	-35.401	-37.272

De dotatie aan de voorziening voor onrendabele investeringen betreft de waardeontwikkeling van alle projecten die in ontwikkeling zijn. Deze waarde is verwerkt via de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en is ook als dusdanig verantwoord als dotatie aan de voorziening onrendabele top en herstructureringen in 2023. Zie verder de toelichting bij punt 8.9.1.

9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardever. van vgo-port DAEB	-98.719	106.244
Niet-gerealiseerde waardever. van vgo-port N_DAEB	-6.259	2.874
Totaal	-104.978	109.118

De waardeveranderingen zijn nader toegelicht in de hoofdstukken 8.1.1 en 8.1.2.

9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoed in ontwikkeling verkocht onder voorwaarden	-	-80
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-146	255
Totaal	-146	175

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de jaarlijkse waarde indexatie van het CBS betreffende koopwoningen.

9.5 Netto resultaat overige activiteiten

	2023	2022
9.5.1 Opbrengst overige activiteiten	424	315
9.5.2 Kosten overige activiteiten	153	547
Totaal	271	-232

9.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2023	2022
Antenne opstelling	25	25
VVE	202	290
Zonnepanelen	129	-
Derving opbrengsten overige activiteiten	-3	-
Overige opbrengsten	71	-
Totaal	424	315

De opbrengsten van zonnepanelen werden in 2022 verantwoord onder 9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

9.5.2 Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	153	106
Kosten overige activiteiten	-	441
Totaal	153	547

Ingaande 2023 wordt het aandeel in de kosten van VVE's verantwoord onder 9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

9.6 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	1.976	1.673
Extra afschrijving kantoorpand	3.367	-
Naheffing omzetbelasting 2019	63	-
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	66	63
Obligoheffing WSW	477	164
Totaal	5.949	1.900

In 2023 heeft een taxatie van het kantoorpand aan de Kadestraat plaatsgevonden. Op basis van deze taxatie is een extra afwaardering genomen van € 3.367.000,- .

9.7 Leefbaarheid

	2023	2022
Woonmaatschappelijk werk	287	408
Aanleg / onderhoud kleinschalige infrastructuur	49	124
Schone leefomgeving / overlast / veiligheid	738	616
Toegerekende organisatiekosten	379	-
Totaal	1.453	1.148

9.8 Saldo financiële baten en lasten

	2023	2022
9.8.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	5	4
9.8.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	779	263
9.8.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.450	-6.739
Totaal	-6.666	-6.472

9.8.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2023	2022
Rente SVN lening	5	4

9.8.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Geactiveerde financieringskosten	643	192
Overige rentebaten	136	71
Totaal	779	263

9.8.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rente op leningen van kredietinstellingen	9.069	8.379
Geamortiseerde rente extendible leningen (incl. Vestia)	-1.898	-1.897
Afschrijving geactiveerde premiekosten	131	131
Overige	148	126
Totaal	7.450	6.739

Rente op leningen van kredietinstellingen

De gemiddelde rentevoet is gestegen van 2,47% eind 2022 naar 2,58% eind 2023. In 2023 zijn 9 nieuwe leningen aangetrokken voor totaal € 60 miljoen. Naast € 2,4 miljoen aan periodieke aflossingen vonden er in 2023 twee eindaflossingen plaats (totaal € 8,4 miljoen) en liepen er vier annuïtaire leningen af. In 2023 waren er geen rente-conversies van bestaande leningen. Wel vonden er in 2023 drie opslagherzieningen van basisrenteleningen plaats (totaal € 19,5 miljoen). Per saldo is de schuldrest van de portefeuille in 2023 met € 49,2 miljoen toegenomen van € 341,6 miljoen naar € 390,8 miljoen. Maandelijks opnames en terugplaatsingen binnen onze leningen met variabele hoofdsom zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. In 2023 is in totaal € 15 miljoen opgenomen en ook weer teruggeplaatst. Zowel het beginsaldo als het eindsaldo van de leningen met variabele hoofdsom bedroeg € 2 miljoen totaal (de minimaal verplichte opname). Dit bedrag zit uiteraard wel in de genoemde schuldrest van € 390,8 miljoen. In 2023 is geen gebruik gemaakt van onze kredietfaciliteit bij de ING en zijn er geen kortstondige collegiale financieringen aangetrokken.

Geamortiseerde rente extendible leningen (incl. Vestia)

In het verleden is bij 8 extendible leningen door de geldgevers gebruik gemaakt van het recht van verlenging. De negatieve marktwaarde van deze extendibles is (op verlengingsdatum) als disagio toegevoegd aan de leningenportefeuille. Dit disagio wordt gedurende de looptijd tot de einddatum weer ten gunste van het resultaat geamortiseerd. Over 2023 betreft dat € 1.688.000.

In 2021 heeft een leningenruil plaatsgevonden met Stichting Vestia. De lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio valt gedurende de periode 2022 tot en met 2061 weer vrij via de methode van de effectieve rente. Deze vrijval bedroeg over 2023 € 150.000.

Afschrijving afkoopsom rentederivaat

Dit betreft de amortisatie van een in 2013 afgekochte renteswap van ABN.AMRO. De afkoopwaarde van afgerond € 5,9 miljoen wordt gedurende 45 jaar middels lineaire afschrijving ten laste van het resultaat gebracht.

Bijschrijving geannuleerde afkoop renteswap

Dit betreft de amortisatie van een in 2019 geannuleerde afkoop van een renteswap van Deutsche Bank. De afkoopwaarde was inmiddels echter al verwerkt. Gedurende 42 jaar wordt afgerond € 2,5 miljoen middels lineaire afschrijving ten gunste van het resultaat gebracht.

Overige

Iedere corporatie betaalt elk kwartaal een zogeheten 'borgstellingsvergoeding' aan het WSW. Afhankelijk van de risicoklasse waarin de corporatie is ingedeeld bedraagt dit een bepaald percentage over de geborgde schuldrest. In 2023 hebben wij € 100.494 borgstellingsvergoeding en € 21.900 bereidstellingsprovisie voor een obligolening betaald aan het WSW.

9.9 Belastingen over de winst of het verlies

	2023	2022
Latente belastingen over de winst of het verlies	555	-1.022
Belastingen uit huidig boekjaar	-1.455	-2.905
Belastingen uit voorgaande boekjaren	-13	-433
Totaal	-913	-4.360

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken. Per 1 januari 2023 is de vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst opgezegd. Eerst bij de aangifte en de daarop volgende aanslag zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Volkshuisvesting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde latente belastingvordering achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Latente belastingen over de winst of het verlies

Zie paragraaf 8.3.1 voor een onderbouwing van de mutatie latente belastingen.

Belastingen uit huidig boekjaar

	commercieel	fiscaal	Resultaatbepaling	
Bedrijfsecomisch resultaat voor belasting				-121.193
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-137.135	-	137.135	
Opwaardering vastgoedportefeuille door stijging WOZ waarde	-	245	245	
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-	-1.135	-1.135	
Afschrijving activa ten dienste van	-653	-428	225	
Afwaardering kantoorpand	-3.367	-	3.367	
Verkoop woningen en bedrijfspanden	1.393	-6	-1.399	
Onderhoud	-35.141	-54.145	-19.004	
Dekking uren toeslag	2.165	2.598	433	
Rentebaten en lasten	-8.416	-8.888	-472	
Derivaten, negatieve marktwaarde extendibles	1.748	-	-1.748	
Overige posten	-	1.437	1.437	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	-	7.800	7.800	
Totaal te corrigeren resultaat	-179.406	-52.522		126.884
Fiscaal resultaat				5.691
Verliescompensatie				-
Verschuldigde winstbelasting				1.455

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 vóór belastingen, bedraagt -0,74% (2022: 4,49%).

De aansluiting tussen het toepasselijk belastingtarief en het effectieve belastingtarief over 2023 en 2022 is als volgt:

Effectieve belastingdruk	2023			2022		
	Bedrag	Vpb 25,8%	%	Bedrag	Vpb 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	-121.193			97.028		
Nominale druk		-31.268	25,80%		25.034	25,80%
Aansluitposten						
1. Gemengde kosten		9	-0,01%		5	0,01%
2. (Her)waardering latentie		30.146	-24,87%		-22.365	-23,05%
3. ATAD rentebeperking aftrek		2.012	-1,66%		1.253	1,29%
4. Correctie Vpb voorgaand jaren		-1	0,00%		433	0,45%
Totaal belastinglast	-121.193	898	-0,74%	97.028	4.360	4,49%

9.10 Toelichting op kostensoorten

9.10.1 Toerekening organisatiekosten

	2023	2022
Personeelkosten	14.044	12.149
Af: dekking uren afdelingen/ ontvangen administratievergoedingen	-1.521	-2.230
Toegerekende personeelskosten aan activiteiten	12.523	9.919
Afschrijvingen materiele vaste activa	653	747
Overige organisatiekosten	4.394	4.134
Totaal	17.570	14.800

De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:		% 2023	% 2022	2023	2022
9.1.5	Exploitatie vastgoed - lasten verhuur en beheersactiviteiten	41,3%	42,1%	7.254	6.236
9.1.6	Exploitatie vastgoed - lasten onderhoudsactiviteiten	27,6%	28,3%	4.856	4.183
9.2.2	Lasten behorende tot verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,2%	-	31
9.2.3	Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,7%	0,7%	125	106
9.3.1	Lasten behorende tot overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16,1%	19,1%	2.827	2.823
9.4.2	Lasten behorende bij resultaat overige activiteiten	0,9%	0,7%	153	106
9.5	Overige organisatiekosten	11,2%	8,9%	1.976	1.315
9.7	Kosten omtrent leefbaarheid	2,2%	0,0%	379	-
	Totaal	100,0%	100,0%	17.570	14.800

De organisatiekosten bedragen € 17,6 miljoen. Deze kosten zijn door middel van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten zoals deze in de winst-en-verliesrekening worden onderkend.

In de kostenverdeelstaat worden de afschrijvingskosten, kosten lonen en salarissen en overige bedrijfskosten op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. De niet direct toerekenbare kosten worden middels de kostenplaatsmethode toegerekend aan de betreffende posten in het resultatenoverzicht. Hierbij is als verdeelsleutel het aantal direct toewijsbare FTE's gehanteerd.

9.10.2 Personeelskosten

	2023	2022
Salarissen	8.696	7.881
Sociale lasten	1.378	1.241
Pensioenkosten	1.093	1.054
Inhuur	2.042	1.374
Overige personeelskosten	835	599
	sub-totaal	
	14.044	12.149
Af: dekking uren afdelingen/ ontvangen administratievergoedingen	-1.521	-2.230
Toegerekende personeelskosten aan activiteiten	12.523	9.919

In 2023 bedraagt het gemiddeld aantal fulltime equivalenten exclusief inhuur 137,75 FTE (2022: 132). Alle werknemers waren in 2023 in Nederland werkzaam.

De uitsplitsing van de personeelsformatie naar organisatieonderdeel is als volgt:

	vast	inhuur	2023	2022
Directie				
- Directie - 610	2,83		2,83	3,16
- Communicatie- 620	1,80	0,04	1,84	1,72
- Strategie - 634	6,89	0,67	7,56	6,33
Bedrijfsvoering				
- Bedrijfsvoering -635	3,53		3,53	3,43
- Facilitair - 621	2,95		2,95	3,39
- P&O -622	4,08	0,51	4,59	3,49
- ICT & IM - 700	5,64	1,05	6,69	6,81
Financien & Control				
- Financien & Control 632	12,29	0,50	12,79	12,61
Wonen				
- Wonen algemeen - 640	1,00	2,05	3,05	1,07
- Huisvesting - 643	14,87	2,06	16,93	15,34
- Woonbeheer - 645	20,28	0,92	21,20	19,59
- Klantcontact 646	15,74	3,98	19,72	16,45
Vastgoed				
- Vastgoed algemeen - projecten 650	11,18	1,36	12,54	7,89
- Vastgoed - ondersteuning 652	6,99	2,15	9,14	10,24
- Vastgoed beheer - 653	26,68	0,89	27,57	27,41
- Vastgoed ontwikkeling -654	1,00		1,00	2,00
Totaal	137,75	16,18	153,93	140,93

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast.
- 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. 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:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiëkorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 126% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

9.10.3 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Huisvestingskosten	479	287
Advieskosten	907	1.260
Automatiseringskosten	1.756	1.599
Afschrijvingen activa ten dienste van de organisatie	653	747
Overige algemene organisatiekosten	1.252	988
Totaal	5.047	4.881

Accountantskosten

De kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn op basis van boekjaar toegerekend.

	Ernst & Young accountants LLP		2023	2022
	Overig EY			
Onderzoek van de jaarrekening	233	-	233	217
Andere controleopdrachten	32	-	32	25
Totaal	265	-	265	242

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht.

9.11 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directie die in het boekjaar ten laste van Volkshuisvesting is gebracht, bedraagt € 225.766 (2023: € 216.999). In onderstaande tabel zijn voor de directeur-bestuurder de sociale lasten werkgever (€ 15.294) niet meegenomen, omdat deze niet onder de WNT vallen.

De bezoldiging van commissarissen bedraagt conform de tabel totaal € 84.139 (2022: € 86.681).

9.12 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Volkshuisvesting van toepassing zijnde regelgeving: Uitvoeringsbesluit WNT, Uitvoeringsregeling WNT, Controleprotocol WNT, Beleidsregels WNT 2023. De bezoldigingsmaxima zijn per 1 januari 2023 met ruim 3% verhoogd. Het algemene bezoldigingsmaximum voor 2023 is vastgesteld op € 223.000 en is van toepassing op Volkshuisvesting. Het bezoldigingsmaximum geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.

Gegevens 2023 (bedragen x € 1)	
Functiegegevens	E.W.M. van Asten Directeur/ bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 189.164
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.308
<i>Subtotaal</i>	€ 210.472
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 223.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	210.472
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022 (bedragen x € 1)	
Functiegegevens	E.W.M. van Asten Directeur/ bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 184.265
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.001
<i>Subtotaal</i>	€ 203.266
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 216.000
Bezoldiging	203.266

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de leden van de raad voldeed aan de eisen van de VTW, de WNT en de bijbehorende Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting zoals blijkt uit de bovenstaande tabel.

Gegevens 2023 (bedragen x € 1)					
	E. Koenen	G.D. Minderman	C.M.J.T. Baartmans	M.A.J. Groskamp	
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01-31/12		01/01-11/10		
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 22.923		€ 11.908		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 33.450		€ 17.351		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		
Bezoldiging	€ 22.923		€ 11.908		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.		N.v.t.		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		
Gegevens 2022 (bedragen x € 1)					
Functiegegevens	E. Koenen	G.D. Minderman	C.M.J.T. Baartmans	M.A.J. Groskamp	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/07-31/12	01/01-30/06	01/01-31/12	01/01-30/6	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 10.823	€ 10.822	€ 14.535	€ 6.896	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.333	€ 16.067	€ 21.600	€ 10.711	

Gegevens 2023 (bedragen x € 1)					
	L. M.G. Wolberink	A.J. Krikke	P.W. van Lingen	K. Lodhia	
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	12/10-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 3.396	€ 15.304	€ 15.304	€ 15.304	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 4.949	€ 22.300	€ 22.300	€ 22.300	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 3.396	€ 15.304	€ 15.304	€ 15.304	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2022 (bedragen x € 1)					
Functiegegevens	L. M.G. Wolberink	A.J. Krikke	P.W. van Lingen	K. Lodhia	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	n.v.t.	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 0	€ 14.535	€ 14.535	€ 14.535	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 0	€ 21.600	€ 21.600	€ 21.600	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

(in duizenden euro's)

	2023	2022
Beginstand liquide middelen	5.997	4.627
<i>Operationele kasstroom</i>	11.788	15.463
<i>Desinvesteringen</i>	9.304	14.242
<i>FvA (des) investering</i>	17	1.648
Beschikbaar voor investeringen	21.109	31.353
<i>Investeringen</i>	-68.984	-29.202
Totaal kasstromen	-47.875	2.151
Nieuwe leningen	75.000	2.000
Aflossing leningportefeuille	-25.845	-2.781
Totaal financiering	49.155	-781
Eindstand liquide middelen	7277	5997
Leningportefeuille	2023	2022
Beginstand	341.668	342.449
Nieuwe lening	75.000	2.000
Aflossing	-25.845	-2.781
	49.155	-781
Eindstand	390.823	341.668

11 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die aanleiding geven voor nadere vermelding in dit hoofdstuk.

12 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 BTIV en RTIV heeft Volkshuisvesting onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst en -verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Volkshuisvesting bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit geliberaliseerde huurwoningen en uit bedrijfsonroerendgoed.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gesplitst op basis van het oorspronkelijke huurcontract.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Volkshuisvesting is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties betreffende tijdelijke verschillen zijn toegerekend aan de DAEB- en niet-DAEB tak op basis van het bezit. De compensabele verliezen zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Volkshuisvesting een verdeelsleutel toegepast op basis van het bezit toegerekend op clusterniveau en op basis van kostenfactoren.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

13 Balansen DAEB en niet-DAEB per 31 december

(vóór resultaatbestemming, in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2023	2022	2023	2022
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.766.312	1.846.710	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	146.516	153.594
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.895	6.521	24.951	26.145
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	33.331	10.275	-	-
	<u>1.805.538</u>	<u>1.863.506</u>	<u>171.467</u>	<u>179.739</u>
Materiele vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	6.008	9.901	845	864
	<u>6.008</u>	<u>9.901</u>	<u>845</u>	<u>864</u>
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	8.690	8.526	3.804	3.413
Te vorderen overheidssubsidies	33	46	-	-
Overige vorderingen	4.630	4.761	19.089	11.712
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	157.823	165.492	-	-
	<u>171.176</u>	<u>178.825</u>	<u>22.893</u>	<u>15.125</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	273	1.084	-	-
Overige voorraden	172	161	-	-
	<u>445</u>	<u>1.245</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	499	334	-	-
Huurdebiteuren	1.052	1.107	-	-
Vorderingen t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	1.337	3.514	-	-
Overige vorderingen	125	107	-	-
Overlopende activa	226	623	-	-
Vorderingen op niet DAEB	12.125	2.655	-	-
	<u>15.364</u>	<u>8.340</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Liquide middelen	5.277	3.997	2.000	2.000
Totaal van activa	<u>2.003.808</u>	<u>2.065.814</u>	<u>197.205</u>	<u>197.728</u>

	DAEB		niet-DAEB	
	2023	2022	2023	2022
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.453.189	1.558.836	101.574	108.407
Overige reserves	158.138	-40.177	50.026	50.026
Resultaat boekjaar	-122.106	92.668	6.223	7.059
	<u>1.489.221</u>	<u>1.611.327</u>	<u>157.823</u>	<u>165.492</u>
Egalisatierekeningen				
Egalisatierekening overheidssubsidies	32	46	-	-
	<u>32</u>	<u>46</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	35.192	34.471	-	-
Overige voorzieningen	450	374	36	29
	<u>35.642</u>	<u>34.845</u>	<u>36</u>	<u>29</u>
Langlopende schulden				
Leningen van kredietinstellingen	421.686	378.414	-	3.483
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	5.063	5.909	23.738	24.566
Schulden aan groepsmaatschappijen	19.089	11.712	-	-
	<u>445.838</u>	<u>396.035</u>	<u>23.738</u>	<u>28.049</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	14.830	9.341	3.483	1.503
Schulden aan leveranciers	4.153	907	-	-
Schulden t.z.v. belastingen en premies soc. verzekeringen	6.174	4.993	-	-
Schulden ter zake van pensioenen	136	131	-	-
Overlopende passiva	7.782	8.189	-	-
Schulden aan de DAEB	-	-	12.125	2.655
	<u>33.075</u>	<u>23.561</u>	<u>15.608</u>	<u>4.158</u>
Totaal van passiva	<u>2.003.808</u>	<u>2.065.814</u>	<u>197.205</u>	<u>197.728</u>

14 Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

(in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2023	2022	2023	2022
Huuropbrengsten	78.261	77.484	7.799	7.685
Opbrengsten servicecontracten	3.642	5.142	459	381
Lasten servicecontracten	-3.734	-5.125	-539	-501
Overheidsbijdragen	17	2	24	23
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.884	-5.742	-452	-494
Lasten onderhoudsactiviteiten	-38.288	-31.756	-1.709	-1.672
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.053	-11.397	-602	-745
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.961	28.608	4.980	4.677
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	5.441
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-31
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-5.147
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	263
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.632	2.446	4.784	2.020
Toegerekende organisatiekosten	-114	-98	-11	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.122	-1.636	-3.981	-1.513
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	396	712	792	499
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-35.154	-36.990	-247	-282
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-98.719	106.244	-6.259	2.874
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-46	255	-100	-80
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-133.919	69.509	-6.606	2.512
Opbrengst overige activiteiten	406	229	18	86
Kosten overige activiteiten	141	421	12	126
Nettoresultaat overige activiteiten	265	-192	6	-40
Overige organisatiekosten	5.790	1.748	159	152
Kosten omtrent leefbaarheid	1.453	1.148	-	-
Bedrijfsresultaat	-113.540	95.741	-987	7.759
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	5	4	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	779	236	-	27
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.319	-6.549	-131	-190
Saldo financiële baten en lasten	-6.535	-6.309	-131	-163
Resultaat voor belastingen	-120.075	89.432	-1.118	7.596
Belastingen over de winst of het verlies	-1.196	-3.823	283	-537
Resultaat niet-DAEB tak	-835	7.059	-	-
Resultaat na belastingen	-122.106	92.668	-835	7.059

15 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

(in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2023	2022	2023	2022
Huurontvangsten	78.549	77.459	7.825	7.682
Vergoedingen	5.294	5.142	667	381
Overheidsontvangsten	22	2	2	23
Overige bedrijfsontvangsten	2.063	440	206	49
Ontvangsten interest	221	35	22	6
Saldo ingaande kasstromen	86.149	83.078	8.722	8.141
Uitgaven:				
Erfpacht	-5	-2	-1	-6
Betalingen aan werknemers	-10.107	-9.345	-832	-819
Onderhoudsuitgaven	-40.839	-27.244	-1.653	-1.339
Overige bedrijfsuitgaven	-16.834	-14.418	-1.387	-1.662
Betaalde interest	-8.403	-8.342	-151	-190
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-520	-151	-52	-13
Verhuurdersheffing	3	-6.587	-	-195
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-931	-959	-	-
Vennootschapsbelasting	-1.796	-4.484	425	-
Saldo uitgaande kasstromen	-79.432	-71.532	-3.651	-4.224
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.717	11.546	5.071	3.917
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	908	2.447	2.660	1.242
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPI periode	724	-	2.122	777
Verkoopontvangsten grond	437	-	1.280	8.509
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.071	1.261	102	6
Ingaande kasstroom MVA	3.140	3.708	6.164	10.534
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	-32.475	-11.784	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	-31.453	-13.540	-	-192
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-337	-1.106	-1.194	-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-324	-	-1.151	-1.651
Aankoop grond	-1.945	-	-	-716
Investerings overig	-96	-157	-9	-
Externe kosten bij verkoop	-	-32	-	-24
MVA uitgaande kasstroom	-66.630	-26.619	-2.354	-2.583
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-63.490	-22.911	3.810	7.951
Ontvangsten overig	17	6.648	-	-
Uitgaven overig	-	-5.000	-7.377	-11.712
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	17	1.648	-7.377	-11.712
Kasstroom uit (des)investerings	-63.473	-21.263	-3.567	-3.761
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	75.000	2.000	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	7.377	11.712	-	-
Uitgaand				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-24.341	-2.625	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-	-1.504	-156
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	58.036	11.087	-1.504	-156
Mutatie liquide middelen	1.280	1.370	-	-
Mutatie geldmiddelen	1.280	1.370	-	-
Geldmiddelen per 1 januari	3.997	2.627	2.000	2.000
Geldmiddelen per 31 december	5.277	3.997	2.000	2.000
Mutatie geldmiddelen	1.280	1.370	-	-

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 27 mei 2024.

Mevrouw E.W.M. van Asten
Directeur - bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 27 mei 2024.

De heer E. Koenen
Voorzitter

Mevrouw L. van Hovell tot Westerflier-Wolberink
Vice voorzitter

De heer A.J. Krikke
Lid

Mevrouw P.W. van Lingen
Lid

De heer K. Lodhia
Lid

16 Overige gegevens

16.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Volkshuisvesting Arnhem zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

16.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 van Stichting Volkshuisvesting Arnhem te Arnhem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem 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).

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2023;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2023;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 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 Volkshuisvesting Arnhem (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Volkshuisvesting Arnhem betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeente Arnhem. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 29,7 miljoen (2022: € 32,0 miljoen).
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2023.
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(ratio's). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen op pagina 57 in het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,8 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,5 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van belastingspecialisten.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO₂ voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomst klaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, met name met betrekking tot de waardering van het vastgoed/de voorziening onrendabele top, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Volkshuisvesting Arnhem rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie resulteerden niet in een kernpunt van onze controle. Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2023.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Volkshuisvesting Arnhem en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar de paragraaf 7.4, "Risicomanagement, fraudepreventie, integriteit en compliance" van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle instellingen aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in paragraaf 4.5 "Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden in de jaarrekening, waaronder de bepaling van de beleidswaarde. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak	<p>Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.</p> <p>Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur (management override of control) in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.</p>
--------------------------------	---

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, management en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de business controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel Continuïteit van de activiteiten in paragraaf 4.3 van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

De kernpunten van onze controle

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

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1,9 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Volkshuisvesting Arnhem.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Volkshuisvesting Arnhem past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) toe voor reguliere wooneenheden en de full versie voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed, zoals toegelicht in de toelichting op de jaarrekening onder paragraaf 8.1 "Vastgoedbeleggingen".

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven 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 waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2023.

Het handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2023 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<p>Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen. Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie. ▶ Het vaststellen dat de door Stichting Volkshuisvesting Arnhem gehanteerde basisversie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling. Hierbij hebben wij in samenwerking met eigen vastgoedexperts onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2023 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde. Hiertoe hebben wij de leegwaardestijging volgens het handboek vergeleken met de CBS Index “Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio” op basis van Kadaster data. ▶ Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Volkshuisvesting Arnhem en het controleren van de certificering van het door Stichting Volkshuisvesting Arnhem gehanteerde rekenmodel. ▶ Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> ▶ macro- economische parameters; ▶ complexindeling; ▶ bouwjaren; ▶ gebruiksoppervlakten; ▶ WOZ-waarde; ▶ overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiekans. ▶ Het evalueren van de door Stichting Volkshuisvesting Arnhem opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2022 en 31 december 2023 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens. ▶ Wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2023.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

- ▶ Het vaststellen dat voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het handboek. Hierbij hebben wij de redelijkheid van de gehanteerde vrijheidsgraden en de aard, diepgang en uitkomsten van externe taxaties gevalideerd met behulp van eigen vastgoedwaarderingsexperts.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In paragraaf 5.1 "Vastgoedbeleggingen" onder "Beleidswaarde" in de Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht onder paragraaf 8.1 "Vastgoedbeleggingen" in de jaarrekening. Tevens is in het bestuursverslag onder paragraaf 6.2 "Waardering vastgoed" de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde de voorgeschreven disconteringsvoet uit het handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar en met andere toegelaten instellingen onder druk komen te staan. Vanaf 2024 wordt dan ook de beleidswaarde bepaald door gebruikmaking van een andere, uniforme disconteringsvoet. De sensitiviteitsanalyse geeft een toelichting van het potentiële effect van een wijziging in de disconteringsvoet op de berekende beleidswaarde per 31 december 2023.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Volkshuisvesting Arnhem gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder paragraaf 6.1 "Resultaat, kasstromen en kengetallen".

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).
- ▶ Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder:
 - ▶ de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);
 - ▶ de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;
 - ▶ de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
 - ▶ de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.
- ▶ Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de daarbij gehanteerde disconteringsvoet en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel.

Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag 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 zoals vastgelegd onder "Doel" in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 28 september 2015 benoemd als accountant van Stichting Volkshuisvesting Arnhem vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd 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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Zwolle, 27 mei 2024

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA



Mensen
maken
de stad

volkshuisvesting
Arnhem