



## *QuaWonen Jaarstukken 2024*

---

Bestuursverslag

Jaarrekening

Overige gegevens

## Inhoudsopgave

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| BESTUURSVERSLAG .....                                                 | 3   |
| QuaWonen in 2024 .....                                                | 6   |
| 1. Qua Huisvesten: Vlot en goed onder dak.....                        | 7   |
| 2. Qua Huisvesten Plus: Wonen met een plus.....                       | 12  |
| 3. Qua Verduurzamen: Natuurlijk duurzaam.....                         | 14  |
| 4. Qua Samenleven: Een fijne buurt.....                               | 16  |
| 5. Qua Dienstverlening: Persoonlijk en nabij .....                    | 20  |
| 6. Qua Samenwerking: Samen grensverleggend .....                      | 22  |
| 7. Interne organisatie.....                                           | 25  |
| 8. Governance, risicobeheersing en integriteit .....                  | 27  |
| 9. Financieel beleid .....                                            | 32  |
| 10. Jaarverslag van de Raad van Commissarissen 2024 .....             | 37  |
| 11. Kengetallen .....                                                 | 56  |
| JAARREKENING 2024.....                                                | 58  |
| 12. Balans per 31 december 2024 .....                                 | 59  |
| 13. Winst- en verliesrekening over 2024 .....                         | 61  |
| 14. Kasstroomoverzicht over 2024.....                                 | 62  |
| 15. Grondslagen voor waardering .....                                 | 63  |
| 16. Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....           | 67  |
| 17. Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....                 | 76  |
| 18. Grondslagen voor kasstroomoverzicht .....                         | 80  |
| 19. Financiële instrumenten en risicobeheersing .....                 | 81  |
| 20. Toelichting op de balans .....                                    | 83  |
| 21. Toelichting op de winst- en verliesrekening .....                 | 104 |
| 22. Overige toelichtingen.....                                        | 112 |
| 23. Ondertekening.....                                                | 127 |
| OVERIGE GEGEVENS .....                                                | 128 |
| Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat ..... | 129 |
| Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....              | 130 |

## BESTUURSVERSLAG

## Voorwoord Directeur-bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag van 2024, een jaar waarin we ons volledig hebben ingezet om ons Koersplan 'Samen (ge)woon grenzen verleggen' te realiseren. Dit jaar stond bol van de ambities op de verschillende thema's die we in ons Koersplan hebben gedefinieerd.

We begonnen 2024 met de verhuizing naar ons nieuwe kantoor, dat volledig is ingericht op hybride werken en samenwerking. Met een frisse styling en moderne faciliteiten biedt het kantoor een prettige omgeving die het flexwerken optimaal ondersteunt. Onze medewerkers zijn zeer tevreden met deze nieuwe werkplek wat bijdraagt aan het werkplezier en de dienstverlening naar onze bewoners.

Op 31 januari 2024 vond de fusie plaats tussen Woningbouwstichting "Beter Wonen" Ammerstol (BWA) en QuaWonen. Deze fusie maakt het mogelijk de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave in Ammerstol en de Krimpenerwaard beter te kunnen invullen. Dit proces verliep soepel, met veel aandacht voor zowel huurders als medewerkers. Een mooi voorbeeld hiervan is de kennismakingsmarkt, waar alle afdelingen vertegenwoordigd waren en huurders hun vragen konden stellen of gewoon een praatje konden maken. Daarnaast gingen verschillende medewerkers op de koffie bij huurders thuis, wat zeer gewaardeerd werd door zowel huurders als collega's.

Halverwege het jaar kreeg Nederland een nieuw kabinet, wat altijd een spannende periode is. Welke doelstellingen heeft het kabinet en wat betekent dat voor ons als corporatie. Het is politiek onrustig. Belangrijk voor ons is een bestendige lijn naar de toekomst vanuit de politiek. Die is er nu niet. Zo waren we in 2024 aan het werk om de doelen vanuit de Nationale Prestatieafspraken te realiseren op bijvoorbeeld het gebied van hybride warmtepompen. Met de vorming van het nieuwe kabinet is deze doelstelling in één klap verdwenen. Ik hoop voor onze bewoners dat naar de toekomst toe de landelijke politiek wel betrouwbaar blijft.

Op lokaal niveau hebben we veel bereikt. Binnen één dag stelden we de prestatieafspraken in Krimpen aan den IJssel op en tekenden we deze, een bijzondere prestatie. In het derde tertiaal van 2024 begonnen we met het maken van nieuwe prestatieafspraken voor de gemeente Krimpenerwaard, waarbij we de succesvolle aanpak van Krimpen aan den IJssel gedeeltelijk kopieerden.

Het is cruciaal dat er in de Krimpenerwaard nog bouwlocaties beschikbaar komen. Daarom voerden we veel gesprekken met de gemeente en ontwikkelaars om het doel van 30% sociale woningbouw te realiseren. In de discussie met gemeente, provincie en rijk is er wat ruimte ontstaan. De provincie heeft nu enkele locaties benoemd waar ontwikkeling mogelijk is, zoals in Krimpen aan de Lek. Voor andere locaties, zoals Bergambacht Oost, zetten we de lobby voort. Door de samenwerking binnen de regio op te zetten onder de Samenwerkende Corporaties Midden-Holland (SCMH) dragen we bij aan de discussie over solidariteit, die nodig is om de nieuwbouwproductie op gang te houden binnen de regio.

In Krimpen aan den IJssel leverden we dit jaar weer een blok op van Centrum Zuid, Pearson, en staat de volgende oplevering gepland voor 2025. Dankzij dit project staat Krimpen aan den IJssel in 2024 bovenaan de landelijke ranglijst met het hoogste percentage sociale huur (89%) van de totale nieuwbouw. Een resultaat waar we trots op zijn.

Samenwerking is ook het keyword als je denkt aan samen tegen woonoverlast en leefbaarheid. Door goed samen te werken met onze partners kunnen we ons beter inzetten tegen woonoverlast, worden er duidelijkere afspraken gemaakt en kunnen we onze werkwijze afstemmen op elkaar. In onze nieuwe overlast procedure, die we in samenwerking met de gemeente hebben opgesteld, zijn deze afspraken vastgelegd. Buurtbemiddeling is zo'n initiatief dat juist door een efficiënte samenwerking goed inzetbaar is en de buurt helpt. In de focusbuurt Vijverlaan zijn we een pilot gestart om de leefbaarheid te verbeteren en de wijk veerkrachtig te maken, door de krachten te bundelen met de gemeente en welzijn; samen werken naar veerkracht.

Ook intern hebben we niet stilgezeten. In 2024 hebben we onze kernwaarden vastgesteld, dat tot stand kwam door verschillende cultuurworkshops met medewerkers. Deze kernwaarden versterken onze werkwijze en ondersteunen ons in de dagelijkse werkzaamheden. De drie kernwaarden zijn:

- **GeWoon Duidelijk - weten waar je aan toe bent:** Wij staan voor heldere communicatie, betrouwbare afspraken en transparante processen. Duidelijkheid vormt de basis voor vertrouwen en effectieve samenwerking.
- **GeWoon Luisteren - om te begrijpen:** Door écht te luisteren naar bewoners, collega's en partners, bouwen we sterke relaties op en vinden we oplossingen die aansluiten bij de werkelijke behoeften. We stimuleren open dialoog en wederzijds begrip.
- **GeWoon Ontdekken - van mogelijkheden en kansen:** Innovatie en groei zijn cruciaal voor onze toekomst. We blijven openstaan voor nieuwe ideeën, experimenteren waar nodig en

ontwikkelen onszelf om de veranderende behoeften van onze klanten en de samenleving te kunnen blijven beantwoorden.

Daarnaast zijn we in 2024 bezig geweest met een nieuwe bewonersvisie op te stellen om digitale klantencommunicatie verder te verbeteren. We streven naar vernieuwde en efficiënte bewonersparticipatie, waarbij we luisteren naar bewoners en samen kansen ontdekken. Zo behaalden we dit jaar weer een A-score in de Aedes-benchmark op huurdersoordeel, een prestatie waar we trots op zijn en die we dan ook graag willen vasthouden. De bewonersvisie gaat hieraan bijdragen.

Op de afdeling Vastgoed hebben we, met ondersteuning van een adviseur, een analyse en plan gemaakt om de doelen in het Koersplan te realiseren. Op basis van dit plan is er in het derde tertiaal een implementatieplan opgeleverd. Dit plan stelt voor om met een aantal verbeterteams te werken om stappen te zetten naar wat er nodig is om vanuit vastgoed het Koersplan te realiseren. Het vormt een goede basis om de samenwerking tussen de verschillende afdelingen naar een hoger niveau te tillen, door multidisciplinair te gaan samenwerken en een projectorganisatie op te zetten.

Het jaarverslag is ingedeeld op de thema's van ons Koersplan. Onze doelen zijn aan deze thema's gekoppeld: Huisvesten, Huisvesten Plus, Verduurzaming, Dienstverlening, Samenleven en Samenwerking. Per hoofdstuk kunt u lezen welke mooie dingen we hebben gedaan in 2024.

**Dennis Gerlof**  
**Directeur-bestuurder QuaWonen**

## QuaWonen in 2024

### Missie

QuaWonen is dé corporatie in de Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel; midden in de samenleving en altijd nabij. We bieden er een goed, betaalbaar en duurzaam (t)huis aan wie ons nodig heeft en bouwen mee aan buurten waar het prettig wonen is met elkaar.

### Visie

We gaan bij QuaWonen de komende jaren tot het uiterste om invulling te geven aan de sociale woonopgave in de Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel, zodat mensen zo vlot mogelijk, passend en duurzaam onder dak zijn. Daarbij vinden we het belangrijk dat mensen prettig wonen en zich thuis voelen in hun buurt. We investeren naar vermogen en op alle denkbare manieren, om zoveel mogelijk betaalbare woningen toe te voegen en te verduurzamen. En op zo'n manier, dat we tegelijkertijd de woon- en (samen)leefkwaliteit in de buurt verhogen. Dat lukt ons doordat we vanuit zichtbaarheid en nabijheid weten wat er lokaal leeft en speelt. En doordat we soepel en waar nodig grensverleggend met elkaar, met bewoners en met netwerkpartners samenwerken; vanuit een meedenkende houding en uitgaande van wat er wél kan.

### Over dit Bestuursverslag

In dit Bestuursverslag vertellen we over onze doelen en resultaten in 2024. Het verslag is beschreven aan de hand van de zes thema's uit het jaarplan 2024 van QuaWonen:

- Huisvesten: Vlot en goed onder dak
- Huisvesten Plus: Wonen met een plus
- Verduurzamen: Natuurlijk duurzaam
- Samenleven: Een fijne buurt
- Dienstverlening: Persoonlijk en nabij
- Samenwerking: Samen grensverleggend

Behalve in onze jaarstukken laten we ook op onze website [www.quawonen.com](http://www.quawonen.com) zien met welke onderwerpen en projecten we ons bezighouden en waarom.

## Speerpunten



### Huisvesten Plus

- Een gereedschapskist voor doorstroming gerealiseerd die bijdraagt aan het passend wonen met o.a. goede begeleiding van mensen die dit nodig hebben.
- Een intentieovereenkomst voor maatwerk wonen getekend, zodat ook mensen die niet kunnen aarden in een reguliere woonomgeving goed (begeleid) kunnen wonen.
- Ongeveer 150 woningen aangepast zodat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen.



### Huisvesten

- 54 nieuwbouwwoningen opgeleverd.
- 135 woningen in aanbouw in 4 projecten.
- Meer locaties in beeld om onze woningen op te bouwen.
- Een keuze gemaakt in ons aanbod voor middeninkomens



### Samenleven

- Een waardering van 7,3 gekregen van onze huurders over hun woonomgeving.
- De BuurtKamer Vijverhoek gerenoveerd, zodat het voor verschillende doelgroepen een fijne plek is om elkaar te ontmoeten.
- Geëxperimenteerd met digitale platforms om bewoners onderling te verbinden.
- Ondernijning en woonfraude beter aangepakt.
- Een visie op wat qua plaatsing van woningzoekenden verstandig is in de minst veerkrachtige wijken.

## 2024 staat in het teken van samenwerken



### Verduurzamen

- 3 projecten opgestart met 147 woningen.
- 8 projecten afgerond: 237 woningen verbeterd.
- Bij 500 woningen enkel glas of verouderd dubbel glas vervangen door HR++.
- 12 woningen in 4 complexen verduurzaamd bij onderhoud door onze RGS partners.
- Op 400 woningen zonnepanelen gelegd.
- De vernieuwde duurzaamheidsstrategie omgezet in de eerste acties.
- 128 Cv-ketels hybride gemaakt d.m.v. warmtepompen



### Dienstverlening

- Een waardering van een 8,0 of hoger gekregen van onze huurders voor onze dienstverlening in de Aedes benchmark.
- Betere digitale dienstverlening voor onze huurders, door bv. meer kanalen aan te bieden om ons te bereiken.
- Meer draagvlak en participatie van huurders door ons geïmplementeerde nieuwe participatiemodel.



### Samenwerking

- Een prettige werkplek voor alle collega's zowel op ons kantoor in Bergambacht als in de wijk die door de collega's gemiddeld met minimaal een 8 beoordeeld wordt.
- Een nieuwe manier van HR-gesprekken voeren die meer gericht is op ontwikkeling en onze koersplandoelen.
- Goede samenwerking in alle klantprocessen.
- Meer inzicht in wat onze maatschappelijke partners van ons

## 1. Qua Huisvesten: Vlot en goed onder dak

Een betaalbaar dak boven je hoofd, dat lijkt zo vanzelfsprekend. Want wonen is net zo'n basisbehoefte als eten, drinken en ademen. Toch is die vanzelfsprekendheid soms ver te zoeken en worden achter de schermen alle zeilen bijgezet om in de woonvraag te kunnen voorzien. De vraag naar woningen is de afgelopen jaren flink toegenomen en wordt de komende tijd niet minder. Ook in Krimpen aan den IJssel en de Krimpenerwaard weten we dat het aantal woningzoekenden en de hoeveelheid beschikbare huizen niet in verhouding is. Tegenwoordig wonen meer mensen alleen, worden we gemiddeld een stuk ouder, maar zien we ook steeds meer bewoners in de wijk wonen die voorheen in sociale instellingen of verzorgingshuizen verbleven. En hebben we te maken met een instroom van statushouders. Er is daarom niet alleen een behoefte aan méér, maar ook aan andersoortige woningen. Ons streven is dan ook om voor iedereen zo vlot mogelijk een passende woning – een fijn thuis – te vinden.

### **Doel 2024: Vlot en goed onderdak**

Één van de belangrijkste doelstellingen voor QuaWonen als corporatie, maar in de huidige tijd vraagt dat om creatieve oplossingen. Uiteraard heeft QuaWonen ook in 2024 ingezet op het bouwen en voorbereiden van nieuwe woningen, maar omdat locaties niet voor het oprapen liggen en nieuwbouw trajecten vaak lang duren, keken we ook naar andere mogelijkheden. Zo deden we onderzoek naar de kansen voor uitbreiding van de woningvoorraad door optoppen. Vanuit verschillende invalshoeken keken we welke complexen vanuit een eerste scan kansrijk zouden zijn om er een woonlaag bovenop te zetten. Dit leidde tot 12 zeer kansrijke objecten en nog eens 12 kansrijke objecten. In totaal zouden er 178 woningen toegevoegd kunnen worden door op te toppen. In ons koersplan willen we in de periode tot en met 2026 200 woningen toevoegen, in onze portefeuillestrategie ongeveer 1.000 tot 2030. Zo bezien blijkt optoppen toch kansen te bieden om een substantiële bijdrage te leveren aan de gewenste uitbreiding van onze woningvoorraad.

Bij nieuwbouwprojecten zetten we in op doorstroming binnen de gemeente of kern, zodat er opnieuw woningen vrijkomen voor meer woningzoekenden. Zo leverden we in 2024 blok Pierson op van project Centrum-Zuid. Van de 45 woningen gingen er 44 naar huishoudens in Krimpen aan den IJssel, waarvan 23 huurwoningen die wij opnieuw konden verhuren.

Voor de verhuur van de nieuwbouwwoningen Julianastraat in Krimpen aan de Lek maakten we met de gemeente Krimpenerwaard de afspraak om deze met voorrang toe te wijzen aan lokale woningzoekenden die een sociale huurwoning achter laten. Zo geven we met de nieuwbouw een extra impuls aan de lokale woningmarkt. En het resultaat is iets waar we trots op zijn, want als we het project van 72 woningen eind 2025 opleveren komen er nog eens 47 extra woningen van QuaWonen vrij voor nieuwe verhuur. Goed nieuws voor alle woningzoekenden!

### **Doel 2024: Woningen toewijzen aan onze doelgroep**

QuaWonen verhuurt aan huishoudens met recht op huurtoeslag in minimaal 95% van de gevallen een woning, die een netto huur heeft onder de aftoppingsgrenzen. Het komt voor dat mensen vanwege psychische of lichamelijke beperkingen een andere woonruimte nodig hebben, of dat ze vanwege sloop moeten verhuizen. Soms is hun inkomen te hoog voor een sociale huurwoning. In die gevallen maken we gebruik van de 15% wettelijke ruimte om een woning toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 52.671 (prijsspeil 2024). Deze 15% gebruiken we ook voor het toewijzen aan middeninkomens.

#### *Bereikt in 2024:*

In 2024 hebben we in 99,4% van alle toewijzingen passend toegewezen (de wettelijke norm is minimaal 95%). Van sommige woningen hebben we bij een nieuwe verhuring de huurprijs verlaagd om passend te kunnen toewijzen. Dan gaat het om specifieke gevallen, zoals grote gezinnen met een laag inkomen, huisvesting statushouders of jongeren die uit een beschermde woonvorm komen.

De verdeling van onze vrijkomende sociale huurwoningen was in 2024 als volgt:

| Regelgeving                                                                                   | QuaWonen in 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Passend toegewezen                                                                            | 99,4%            |
| Verhuringen sociale woningen primaire doelgroep<br>(inkomen EPH < € 47.699 en MPH < € 52.671) | 94,9%            |
| Verhuringen sociale woningen middeninkomens<br>(inkomen EPH > € 47.699 en MPH > € 52.671)     | 5,1%             |

Ook in 2024 hebben we ons ingespannen om, binnen de wettelijke ruimte, middeninkomens te bedienen. Voor alle woningen met een huurprijs boven de hoogste aftoppingsgrens kwamen ook hogere inkomens in aanmerking. Dat het percentage toewijzingen aan deze doelgroep laag is, komt vooral doordat slechts 6,8% van de vrijgekomen woningen een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen had.

#### **Doel 2024: Zorgen voor woningen statushouders**

Een (t)huis is ook voor statushouders belangrijk en zeer noodzakelijk. Zeker voor hen geldt dat zij niet zo gemakkelijk aan een woning komen. Zij kennen de woningmarkt niet en hebben geen inschrijfduur opgebouwd. Gemeenten hebben de wettelijke taak om woonruimte te regelen voor statushouders. Elk half jaar wordt op basis van het aantal inwoners vastgesteld aan hoeveel statushouders gemeenten onderdak moeten bieden. Daaruit volgt een taakstelling waarbij ook een eventuele voor- of achterstand wordt meegenomen. QuaWonen neemt in Krimpen aan den IJssel en de Krimpenerwaard een groot deel van de taakstelling voor haar rekening. Hoewel dit van overheidswege niet langer verplicht is, krijgen statushouders volgens de huisvestingsverordening in ons werkgebied nog steeds voorrang op 'gewone' woningzoekenden. De taakstelling voor 2024 is 63 statushouders in Krimpen aan den IJssel en 155 in de Krimpenerwaard.

#### *Bereikt 2024:*

Het huisvesten van statushouders blijkt een complexe opgave in een krappe woningmarkt met tal van uitdagingen. In 2024 hebben we ondervonden hoezeer de beschikbaarheid van woningen onder druk staat. Onze resultaten in 2024 tonen de realiteit van deze uitdaging. In Krimpen aan den IJssel hebben we 48 statushouders kunnen huisvesten, wat 15 minder is dan onze oorspronkelijke taakstelling. In de Krimpenerwaard kwamen we uit op 89 gehuisveste statushouders, eveneens 66 minder dan beoogd.

Ondanks deze tegenvallende cijfers hebben we er alles aan gedaan om geschikte woningen te vinden voor deze kwetsbare groep. We hebben intensief samengewerkt met gemeenten, provincie, Vluchtelingenwerk en andere woningcorporaties. Talloze overleggen en creatieve denktrajecten hebben plaatsgevonden om oplossingen te vinden voor deze complexe huisvestingsopgave. We erkennen dat de resultaten achter zijn gebleven bij onze verwachtingen. Tegelijkertijd beseffen we dat de opgave alleen maar groter wordt. Voor 2025 hebben we dan ook een duidelijke koers uitgezet. We willen de samenwerking met onze stakeholders verder intensiveren, nog meer gezamenlijk optrekken en pro-actief zoeken naar oplossingen voor de huisvesting van statushouders.

#### **Doel 2024: Investeren in woningen van kwaliteit**

Al onze huurders hebben recht op een woning van goede kwaliteit, daar werken we continu aan. Daarom voeren we elk jaar bij een derde van onze woningen een conditiemeting uit, zodat we ten minste eenmaal per drie jaar het totale woningbezit hebben gezien. We voeren ongeveer 8.000 reparaties uit en zijn volop aan het werk om door planmatig en contractmatig onderhoud gevels, daken en installaties te onderhouden. Als voorbereiding op de fusie met Woningbouwstichting Beter Wonen Ammerstol is in 2023 het hele bezit in Ammerstol geïnspecteerd. Op basis van deze inspectie is in 2024 het planmatig onderhoud voorbereid met onze RGS-partners. De feitelijke uitvoering staat gepland voor 2026 en 2027.

#### *Bereikt 2024:*

De onderhoudsinspecties zijn allemaal volgens planning uitgevoerd. In 2024 realiseerden we voor €24,2 miljoen aan onderhoud. Deze uitgaven binnen het onderhoud zijn als volgt verdeeld:

| Type Onderhoud     | Begroot Bedragen x €1.000 | Gerealiseerd Bedragen x 1.000 |
|--------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Reparatieonderhoud | 6.064                     | € 6.186                       |
| Mutatieonderhoud   | 2.780                     | € 3.748                       |



|                                  |               |                 |
|----------------------------------|---------------|-----------------|
| Planmatig onderhoud              | 9.318         | € 7.603         |
| Contract onderhoud               | 2.466         | € 2.553         |
| Onderhoud bij renovatieprojecten | 4.457         | € 1.567         |
| Overig onderhoud                 | 2.646         | € 2.578         |
| <b>Totaal</b>                    | <b>27.732</b> | <b>€ 24.236</b> |

#### **Doel 2024: Huisvesten uitstroom beschermd wonen**

Het overheidsbeleid gaat ervan uit dat mensen met een zorgvraag vaker zelfstandig gaan wonen. Als woningcorporatie hebben we hierover afspraken gemaakt met onder andere gemeenten, zorginstellingen en andere corporaties in de regio Midden-Holland en in Krimpen aan den IJssel. Bij het huisvesten van mensen, die doorstromen uit zorginstellingen naar zelfstandige woonruimte met begeleiding, doen we een intakegesprek en maken wij gebruik van tijdelijke huurcontracten in combinatie met verplichte begeleiding vanuit de zorg. Met tijdelijke contracten kunnen we effectiever ingrijpen bij onverhoopte ernstige overlast of het structureel mijden van zorg of hulp. Zo kan het woongenot van omwonenden beter worden gewaarborgd. Naast het huurcontract sluit de bewoner met de zorginstelling een zorgcontract af voor zijn of haar begeleiding.

#### *Bereikt 2024:*

In 2024 hebben we ons nadrukkelijk ingezet voor één van onze maatschappelijke opdrachten: het huisvesten van mensen met een specifieke woonvraag en kwetsbare achtergrond. We erkennen dat deze doelgroep niet alleen een woning nodig heeft, maar vaak ook aanvullende zorg en begeleiding. Onze aanpak kenmerkt zich door nauwe samenwerking met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. Dit jaar hebben we ons gericht op het bemiddelen van woningen voor mensen die uitstromen uit verschillende instellingen. Van de 17 aangemelde kandidaten hebben we voor 11 personen daadwerkelijk een passende woning kunnen vinden.

Onze consulenten sociaal beheer spelen een belangrijke rol door gedurende de tweejarige tijdelijke huurovereenkomst nauw contact te onderhouden en evaluatiegesprekken te voeren. Het resultaat mag er zijn: in slechts vier gevallen deden zich uitdagingen voor, terwijl bij de overige trajecten geen sprake was van overlast of zorgmijding.

Deze resultaten ondersteunen onze succesvolle aanpak: maatwerk, persoonlijke begeleiding en intensieve samenwerking met ketenpartners. We zijn trots op onze bijdrage aan het bieden van een nieuwe start aan kwetsbare inwoners.

#### **Doel 2024: Mogelijkheid om een woning te kopen**

QuaWonen hanteert een terughoudend verkoopbeleid. De vraag naar sociale huurwoningen is momenteel immers erg groot. Als we woningen verkopen, doen we dat bij voorkeur aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten. We verkopen onze woningen dus niet vanzelfsprekend aan de hoogste bidder. Dit past bij onze volkshuisvestelijke doelstellingen en de doelen uit de Nationale Prestatieafspraken. Natuurlijk blijven we ook bouwen, zodat er weer sociale huurwoningen bij komen.

#### *Bereikt in 2024:*

In 2024 hebben we 10 huurwoningen verkocht. Deze woningen verkopen we, omdat ze niet meer in onze portefeuille passen, bijvoorbeeld omdat ze onderdeel uitmaken van een complex waar al veel woningen verkocht zijn.

#### **Doel 2024: Woningen in aanbouw in 4 projecten**

De vraag naar woningen is vele malen groter dan het beschikbare aanbod. We willen onze woningvoorraad uitbreiden met nieuwbouw. QuaWonen heeft in 2024 woningen in aanbouw in 4 lopende projecten.

#### *Bereikt in 2024:*

We hebben 6 projecten waarbij we woningen (gaan) realiseren; van deze 6 projecten zijn er 2 waar volop gebouwd wordt. In Krimpen aan den IJssel hebben we in het project Centrum Zuid 45 woningen opgeleverd en de volgende 54 kwamen in uitvoering en worden in 2025 opgeleverd. Door goede samenwerking en afspraken met de gemeente over de inzet van woningtoewijzingsregels is het opnieuw gelukt om met het tweede blok van het project vooral de lokale woningzoekenden aan een huis te helpen en een impuls aan de doorstroming te geven. Er gingen 44 van de 45 nieuwbouwwoningen naar lokale woningzoekenden. En doordat er voorrang was voor mensen die een sociale huurwoning achterlieten, kwamen er nog eens 23 huurwoningen van QuaWonen vrij voor

volgende woningzoekenden. Mede door dit project kwam de gemeente Krimpen aan den IJssel recent bovenaan in de landelijke ranglijst met het hoogste percentage sociale huur (89%) van de totale nieuwbouw. In Krimpen aan de Lek vordert de bouw van 72 huurwoningen snel, die we in oktober 2025 hopen op te leveren.

#### **Doel 2024: Meer menskracht meer bouwvolume**

De urgentie voor meer nieuwbouw bestond al langer, maar in 2024 hebben we meer middelen beschikbaar om écht tempo te maken. Dat komt onder andere door de afschaffing van de verhuurdersheffing. Één van de manieren om sneller te kunnen bouwen en de komende jaren flink resultaat te boeken, is door team vastgoed uit te breiden. Meer capaciteit in het team betekent meer energie voor het bedenken, afstemmen, voorbereiden en uitvoeren van bouwprojecten. En meer energie om samen te werken. We focussen in 2024 op de samenwerking met gemeenten en ontwikkelaars. Daarmee maken we heldere afspraken en blijven we constant zoeken naar nieuwe en efficiëntere bouwconcepten.

#### *Bereikt 2024:*

Met onze extra inspanningen in 2024 is het gelukt om onze doelstellingen te halen. Een overzicht van de nieuwbouw- en herstructureringsprojecten, waarmee we ons in 2024 bezig hielden.

| <b>Project met korte beschrijving</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>Doelstelling voor 2024</b>                                                                                     | <b>Doelstelling bereikt in 2024</b>                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Krimpen aan den IJssel, herontwikkeling Centrum-Zuidzijde</b><br>Op deze centrumlocatie bouwt QuaWonen 143 huurwoningen. Een vergelijkbaar aantal aan koopwoningen wordt ook in dit gebied gerealiseerd.                                   | Oplevering en verhuur van het tweede blok en het voorbereiden van de verhuur van het derde blok.                  |    |
| <b>Krimpen aan de Lek, omliggende buurten centrum</b><br>In deze wijk worden 72 nieuwbouwwoningen gerealiseerd aan de Koningin Julianastraat.                                                                                                 | De start van de bouw in 2024, van de 72 nieuwbouw-woningen.                                                       |  |
| <b>Lekkerkerk, Lorentzweg e.o.</b><br>De woningen in Lekkerkerk aan de Lorentzweg e.o. worden grotendeels gesloopt en hier wordt een nieuw plan uitgevoerd. Ook wordt een deel van de woningen op deze locatie gerenoveerd.                   | Voorbereiden aanbesteding van de bouw van 140 woningen en het herhuisvesten van een deel van de huidige huurders. |  |
| <b>Krimpen aan den IJssel, Schildersbuurt-Zuid</b><br>Net als bij de Lorentzweg worden de woningen in deze buurt grotendeels gesloopt en hier worden nieuwe woningen gebouwd. Ook wordt een deel van de woningen op deze locatie gerenoveerd. | De renovatie van de woningen die het aangaat en het opstarten van het ontwikkeltraject van de nieuwe woningen.    |  |

|                                                                                                                                                                                        |                                                                                                   |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Krimpen aan den IJssel, Merelstraat</b><br>14 eengezinswoningen worden gesloopt en hier worden nieuwe appartementen teruggebouwd.                                                   | Het opstarten van het ontwikkeltraject en het herhuisvesten van een deel van de huidige huurders. |  |
| <b>Lekkerkerk, Koninginneweg</b><br>Het voormalige K5-gebouw/politiebureau, 10 duplexwoningen en 3 eengezinswoningen worden gesloopt en hier worden nieuwe appartementen teruggebouwd. | Het opstarten van het ontwikkeltraject en het herhuisvesten van een deel van de huidige huurders. |  |

#### **Doel 2024: Conceptueel bouwen**

Meer bouwen betekent ook anders, zoals conceptueel, bouwen. In 2024 starten we met een aantal kleinschalige pilots waarmee we ons voorbereiden om in 2026 en 2027 grootschalige bouwprojecten op te leveren.

##### *Bereikt 2024:*

In het project Lorentzweg in Lekkerkerk daagden we marktpartijen uit om, naast de traditionele aanpak, ook een conceptuele aanpak aan te bieden. In 2025 wordt de visie op conceptueel bouwen verder uitgewerkt waarbij ook onze duurzaamheidsvisie is in geïntegreerd.

#### **Doel 2024: Flexwoningen**

In 2023 zijn we gestart met een onderzoek voor deze groep woningzoekenden: mensen die met spoed (tijdelijk) een woning nodig hebben. In het onderzoek kijken we naar de vraag en mogelijkheden voor het bouwen van flexwoningen, en verkennen we opties voor tijdelijke huur op basis van flexcontracten.

##### *Bereikt 2024:*

In 2024 bleken er geen locaties te zijn, die mogelijkheden boden om flexwoningen neer te zetten. Ook hebben we zo goed als geen ander bezit waarmee we een oplossing voor spoedzoekers konden creëren. In 2024 bereidden we twee concrete projecten voor om te komen tot daadwerkelijke realisatie: In Bergambacht vroeg de gemeente ons maatwerk woningen te bouwen en in Krimpen aan den IJssel om flexwoningen op de plek van het dierenasiel (De Noord) te plaatsen voor ontheemden.

## 2. Qua Huisvesten Plus: Wonen met een plus

Bij QuaWonen staat de mens voorop. En weten we dat de ene huurder de andere niet is. Dat er soms een stapje meer nodig is. Zo vergrijst het land in een rap tempo en hebben ouderen vaak meer nodig dan alleen een dak boven hun hoofd. Verpleeghuizen raken vol en het traditionele verzorgingshuis bestaat bijna niet meer. Door deze ontwikkelingen wonen steeds meer mensen op leeftijd in 'gewone' woningen. Bijvoorbeeld in woningen met meerdere verdiepingen: te groot en te moeilijk in gebruik voor iemand voor wie soepel bewegen steeds lastiger wordt. Deze doelgroep heeft behoefte aan woonruimte op maat en extra ondersteuning. Maar niet alleen senioren hebben soms iets extra's nodig. Denk ook aan nieuwkomers, die veel hebben meegemaakt en die onverwachts in een nieuw land hun draai moeten vinden. Deze mensen willen we ook een zachte landing kunnen bieden, en hun leven hier wat comfortabeler maken. Wonen met een plus is maatwerk, en daarom zoeken we actief de samenwerking met onze partners op om het plaatje voor iedereen kloppend te maken.

### **Doel 2024: Wonen met zorg**

We hebben een actueel beeld over de vraag naar woonlocaties met zorgvoorzieningen van zorgpartijen.

#### *Bereikt in 2024:*

We maakten onze strategie voor zorgvastgoed, inclusief een afwegingskader en een werkgroep om investeringsbeslissingen te ondersteunen, die in 2025 wordt geïmplementeerd. We zochten nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners om de gezamenlijke woon-zorgopgaven te realiseren. Zo tekenden we in 2024 een ontwikkelovereenkomst om bij de nieuwbouw van Crimpenersteijn een complex te realiseren dat eerst door De Zellingen wordt gebruikt als tijdelijke woonlocatie en later wordt omgebouwd tot appartementen voor senioren met zorgvoorzieningen in de nabijheid. Tevens zijn er veel inspanningen verricht om afspraken te maken over een braakliggend stuk grond in Ouderkerk aan den IJssel. Daarnaast onderzochten we vernieuwde huisvestingsvormen zoals Gemengd Wonen om de huisvesting van bijzondere doelgroepen te bevorderen.

### **Doel 2024: Langer zelfstandig thuis**

Omdat we onvoldoende passend (zoals gelijkvloers) woningaanbod hebben voor senioren, gaan we ongeveer 135 woningen aanpassen, zodat bewoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

#### *Bereikt in 2024:*

In 2024 is voor circa € 198.000 aan maatregelen uitgegeven bij circa 260 woningen. Binnen het beschikbare budget hebben we dit jaar dus het dubbele aantal woningen kunnen aanpassen. Dat betekent dat het voor 260 van onze oudere huurders net iets makkelijker en veiliger wordt om zelfstandig te kunnen wonen. Wij werken op dit vlak intensief samen met WMO en ergotherapeuten om gezamenlijk te bepalen waar een bewoner mee geholpen is en ieder levert vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid een bijdrage. In 2024 vroeg dit van iedereen extra inzet vanwege het grote aantal casussen. Door deze extra inzet van alle partners hebben we met elkaar dit mooie resultaat neer kunnen zetten.

### **Doel 2024: Passend wonen**

We willen dat verschillende type huurders zo veel mogelijk wonen in een passende woning. Denk hierbij aan het soort woning, de locatie, de grootte en de voorzieningen. Er is bijvoorbeeld een win-winsituatie mogelijk als ouderen in grote eengezinswoningen kleiner en gelijkvloers gaan wonen en daarmee een gezinswoning vrij laten komen. Om zulk soort doorstroming te bevorderen, richten we ons in 2024 op het ontwikkelen van een 'gereedheidskist': een verzameling van verschillende producten en diensten vanuit QuaWonen en onze netwerkpartners, die kunnen helpen bij het doorstromen.

#### *Bereikt in 2024:*

We onderzochten mogelijke instrumenten voor onze gereedheidskist doorstroming. Door wisselingen op de afdeling, moeten we de ingebruikname hiervan uitstellen tot halverwege 2025.

### **Doel 2024: Buurtkamers**

We vinden het heel belangrijk dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten, in een tijd waarin steeds meer mensen zich eenzaam voelen. Daarom hebben we ontmoetingsruimten binnen woongebouwen: onze Buurtkamers. Vanaf 2024 beheert QuaWonen de Buurtkamers weer zelf en bekijken we hoe we natuurlijke ontmoetingen hier kunnen stimuleren. De Buurtkamer Vijverhoek wordt gerenoveerd.

*Bereikt in 2024:*

De renovatie van de Buurtkamer Vijverhoek is uitgesteld naar 2025. Bij het in beheer nemen van de Buurtkamer verschoven interne verantwoordelijkheden, daarbij is de renovatie niet begroot.

Het beheer van de Buurtkamers werd onderdeel van team sociaal beheer. We verbeterden de verhuurprocessen en ruimden de buurtkamers op. Er ontstonden verbindingen met de gebruikers/huurders en we optimaliseerden de programmering, zodat elke Buurtkamer past bij de behoeften van het woongebouw of de buurt.

**Doel 2024: Investeren in structurele scootmobielstallingen**

De bewoners van onze complexen worden gemiddeld steeds ouder. Om zelfstandig te blijven, verplaatsen zij zich vaak met een scootmobiel. We willen deze scootmobielen stallen op een veilige plek, in het kader van brandveiligheid. Inmiddels is het een uitdaging om hiervoor ruimte te vinden in onze complexen. Daarom gaan we op grote schaal verplaatsbare scootmobielboxen plaatsen, te beginnen met 67 plekken in 2024.

*Bereikt in 2024:*

Per 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van kracht gegaan, die duidelijk stelt dat het verboden is om scootmobielen te parkeren in vluchtroutes van woongebouwen. Als organisatie nemen wij veiligheid zeer serieus en zijn we direct aan de slag gegaan om passende oplossingen te creëren.

In 2024 hebben we de eerste stappen gezet om structurele scootmobielstallingen te realiseren. Onze oorspronkelijke doelstelling was om 67 stallingsplaatsen te realiseren. De praktijk bleek weerbarstiger dan vooraf ingeschat. We moesten zorgvuldig prioriteiten stellen bij de complexen die de meeste urgentie hadden en tegelijkertijd het verhuurproces zorgvuldig doorlopen.

Ondanks deze uitdagingen zijn we erin geslaagd om in 2024 maar liefst 43 scootmobielstallingsplaatsen te realiseren. Dit beschouwen we als een veelbelovend begin. In 2025 zetten we deze koers voort, met als doel de brandveiligheid in onze gebouwen te verbeteren.

### 3. Qua Verduurzamen: Natuurlijk duurzaam

Duurzaamheid heeft bij QuaWonen een hoge prioriteit. De steeds urgenter wordende klimaatcrisis vraagt om een andere, meer duurzame kijk op onze woningen. Energieprijzen zijn onvoorspelbaar, warmte- en wateroverlast in de woningen zijn steeds vaker een probleem. Wij nemen hierin een actieve houding aan en willen met de juiste investeringen een positieve maatschappelijke impact maken. Voor onze huurders én voor de samenleving. We accepteren dat verduurzaming in de meeste gevallen financieel onrendabel is en baseren onze investeringskeuzes daarom op drie pijlers: een positieve bijdrage aan het klimaat, een afname van de huurlasten of een toename van wooncomfort. Hoe positiever deze pijlers, hoe meer 'waarde' de investering voor ons heeft. Nét een andere manier van kijken, die anno 2024 hard nodig is.

De uitvoering en voorbereiding van onze verduurzaming is in volle gang. In 2024 zijn minder dan gepland woningen verduurzaamd, echter voor de komende jaren wordt een inhaalslag verwacht. De voorbereidingen daarvoor zijn in 2024 genomen. Zo is extra personeel aangenomen om de uitvoering daadwerkelijk te begeleiden en zijn met onze vaste partners de overeenkomsten gesloten voor de uitvoering.

#### Doel 2024: Natuurlijk duurzaam; 11 verduurzamingsprojecten uitvoeren en 3 afronden

In 2024 voeren we 11 verduurzamingsprojecten uit en zullen we er 3 afronden. De focus ligt onder andere op het vervangen van enkelglas en het aanpakken van woningen met energielabel E, F en G. Als werkwijze zetten we de treintjesaanpak in. Dit betekent dat we een bepaalde route volgen en alle woningen in ons beheer langs deze route beoordelen. Heeft een woning energielabel E, F of G, of enkelglas? Dan vervangen we het enkelglas door isolatieglas en verduurzamen we de woning tot minimaal label D. Dit draagt bij aan onze ambitie om eind 2026 minimaal 95% van onze woningen van energielabel D te voorzien.

*Bereikt 2024:*

| Plaats                   | Projectnaam                | Aantal woningen begroot |            | Gereed 2024 | Oplevering |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------|------------|-------------|------------|
|                          |                            | In 2024                 | totaal     |             |            |
| Lekkerkerk               | Lorentzweg                 | 10                      | 20         | 0           | 2025       |
| Krimpen aan den IJssel   | Kon.Julianastraat          | 4                       | 7          | 0           | 2025       |
|                          | Fresia                     | 26                      | 53         | 6           | 2025       |
|                          | Bomen- en Sportbuurt       | 20                      | 109        | 0           | 2026       |
|                          | Schilderbuurt Zuid         | 15                      | 0          | 14          | 2024       |
| Schoonhoven              | Olivier v Noortstraat e.o. | 20                      | 105        | 5           | 2025       |
|                          | Leeghwaterstraat           | 22                      | 44         | 44          | 2024       |
|                          | Sint Eloystraat e.o.       | 5                       | 19         | 0           | 2026       |
| Ouderkerk aan den IJssel | Berk/Linde/Meidoorn        | 6                       | 12         | 0           | 2025       |
|                          | Elzenhof/Hulsthof e.o.     | 8                       | 17         | 0           | 2025       |
| <b>TOTAAL</b>            |                            | <b>136</b>              | <b>386</b> | <b>69</b>   |            |

\*deel van totale project, project loopt door in 2025/2026

#### Doel 2024: Extra zonnepanelen voor onze huurders

In 2024 hebben we op 400 woningen zonnepanelen aangebracht.

*Bereikt 2024:*

We hebben een convenant gesloten met gemeente Krimpen aan den IJssel om, bovenop onze eigen 400 woningen, in 2024 150 extra woningen te voorzien van zonnepanelen, gefinancierd door de gemeente. We plaatsten op 88 woningen zonnepanelen die onder dit convenant vielen. Niet alle bewoners van de bewuste complexen wilden meedoen. In totaal zijn bij 660 woningen zonnepanelen aangebracht, 110 meer dan onze doelstelling van de oorspronkelijke 400 en de 150 van de gemeente. Dit zien we echt als een bijzonder voorbeeld van de handen ineen slaan met onze partners om samen

aan gezamenlijke doelen te werken. Daarnaast is het een mooi resultaat voor opwek van groene stroom en betaalbare stroom voor onze huurders.

**Doel 2024: Energiearmoede**

We vervangen bij 500 woningen enkelglas en slecht dubbelglas voor HR++-glas.

*Bereikt 2024:*

We vervingen bij 471 woningen enkelglas en slecht dubbelglas voor HR++-glas. Hiermee haalden we ons doel net niet helemaal, maar leverden we wel een mooie bijdrage aan comfortverbetering en verduurzaming van de woningen.

**Doel 2024: Wegwerken slechte energielabels**

We werken de eerste 18 slechte (E-F-G) energielabels weg en geven we de samenwerking met onze RGS-partners vorm om zo effectief mogelijk de EFG-labels voor 2029 weg te werken.

*Bereikt in 2024*

In februari 2024 gaf QuaWonen het samenwerkingsverband met onze RGS partners de opdracht tot het uitfasen van de EFG-labels. Dat resulteerde in een opname, planning voor uitvoering en voorbereiding van de complexen.

**Doel 2024: Verduurzamen installaties**

We vervangen 73 warmtepompen en ketels om de energievraag van woningen te beperken.

*Bereikt in 2024*

In totaal voorzagen we 21 woningen van een hybride warmtepomp. Dit zijn er minder dan uitgevraagd en verwacht. We merkten dat bewoners nog erg terughoudend zijn in het accepteren van deze nieuwe techniek.

**Doel 2024: Duurzaamheidsstrategie**

We hebben een vernieuwde duurzaamheidsstrategie afgerond. Hierbij nemen we thema's als hittestress, klimaatadaptatie en circulariteit mee.

*Bereikt 2024*

We rondde de inventarisatiefase om te komen tot een nieuwe duurzaamheidsvisie en -strategie af. We kozen ervoor om te wachten tot de nieuwe manager vastgoed gestart was, om hem ook te betrekken bij de totstandkoming. Het vervolg voor 2025 is gepland.

**Doel 2024: Klimaatbestendige buitenruimte Boveneind**

In de wijk Boveneind in Krimpen aan den IJssel werken we aan een pilotproject: we gaan aan de slag om alle tuinen klimaatbestendig in te richten.

*Bereikt in 2024*

Rondom de Boveneindselaan werd een grootschalige aanpak uitgevoerd waarbij de anonieme uitstraling werd omgedraaid naar een open en nette leefomgeving. Zowel de openbare ruimte als privé tuinen werden hierbij betrokken. In het kader van wijkgericht werken vonden er meerdere acties in de wijk plaats om samen te werken aan de leefbaarheid. In samenwerking met de gemeente Krimpen aan den IJssel, eigenaren van koopwoningen en huurders werd een prachtige vlindertuin aangelegd. Hiermee is het doel bereikt om de hittestress te verminderen en een klimaatbestendig openbaar terrein in te richten. Er werd ook aan de flora en fauna gedacht, zodat er ruimte was voor vlinders.

## 4. Qua Samenleven: Een fijne buurt

Goed wonen gaat over meer dan vier muren en een dak. Het gaat over je thuis voelen, veilig voelen. Over een fijne woonomgeving. Over gemeenschap en verbinding. Over samen, in plaats van alleen. QuaWonen hecht dan ook een groot belang aan een prettige woonomgeving. Want zeg nou zelf, niemand wordt blij van geluidsoverlast, onverzorgde tuinen of een burenruzie. Bij verschillende levensstijlen, achtergronden en leeftijden is het niet altijd makkelijk om de samenhang te vinden tussen burens. En dat terwijl we elkaar nodig hebben. We willen investeren in het versterken van het gevoel van gemeenschap op buurtniveau. Zodat burens naar elkaar om blijven kijken, en er meer woonplezier en zelfredzaamheid is. Bewoners hebben hier zelf ook een rol in. We bouwen – met elkaar – aan hechte gemeenschappen, waar iedereen zich thuis en welkom voelt.

### **Doel 2024: Een fijne veerkrachtige buurt; Pilotbuurt Vijverlaan**

In samenwerking met gemeente Krimpen aan den IJssel ontwikkelen we in 2024 een werkwijze voor veerkrachtige buurten en gaan we met focusbuurt Vijverlaan aan de slag om de veerkracht te verbeteren.

#### *Bereikt in 2024*

Met trots kunnen we terugkijken op 2024, een jaar waarin belangrijke stappen zijn gezet in het realiseren van een visie op Veerkrachtige Buurten in Krimpen aan den IJssel. Deze visie, die eind 2024 werd afgerond, vormt een fundament voor een gemeenschap waarin iedereen meetelt en meedoet.

In een tijd waarin steeds meer mensen in een kwetsbare positie verkeren, hebben we samen met de Gemeente een duidelijk doel voor ogen: een Krimpen waarin een gezonde balans bestaat tussen de kracht van de gemeenschap en de ondersteuningsbehoefte van inwoners. Door deze balans te bewaken, zorgen we ervoor dat gevoelens van overlast en onveiligheid niet toenemen, maar juist plaats maken voor verbinding en vertrouwen.

De kracht van de aanpak ligt in de vier handelingsperspectieven die we hebben gedefinieerd: leefomgeving, woningprogramma, sociale aanpak en woninggebruik. Vanuit deze perspectieven gaan we in 2025 gerichte acties formuleren die de sociale cohesie binnen onze buurten moeten versterken.

Om onze doelen te realiseren binnen de bestaande formatieve en financiële kaders, heeft de gemeente een nieuwe overlegstructuur geïmplementeerd op drie niveaus: bestuurlijk, strategisch en operationeel. Deze structuur zorgt ervoor dat we slagvaardig kunnen handelen, terwijl alle betrokken partijen hun expertise optimaal kunnen inzetten.

Een bijzonder succes waren de diverse activiteiten die we samen met onze partners bij de vijfverflats in 2024 hebben georganiseerd. Deze initiatieven hebben niet alleen de betrokkenheid vergroot, maar ook de samenwerking tussen bewoners onderling en met lokale organisaties versterkt. Door zorgvuldig te evalueren wat werkt en wat niet, bouwen we aan een aanpak die daadwerkelijk impact heeft.

### **Doel 2024: Huurbeleid**

We stellen een huurbeleid op waarmee we kunnen sturen op een passende mix tussen vragers en dragers, wat zorgt voor meer evenwicht in de buurt.

#### *Bereikt in 2024:*

Het streefhuurbeleid beschrijft welke woning welke huurprijs krijgt en daardoor beschikbaar is voor welke doelgroep. We stelden een nieuw streefhuurbeleid vast. Bij de ontwikkeling stuurden we op het vereenvoudigen en eenduidiger maken van het beleid om de sturing te verbeteren. De implementatie van het nieuwe streefhuurbeleid maakt het makkelijker om te sturen op huurbeleid. Dit vormt een goede basis voor de geplande vervolgstappen.

### **Doel 2024: Onderzoek naar de mogelijkheden van Gemengd Wonen**

In 2024 onderzoekt QuaWonen de potentie van Gemengd Wonen. Dit onderzoek richt zich op het optimaal benutten van deze woonvormen binnen onze koersplandoelen.

#### *Bereikt in 2024:*

Ons onderzoek bevestigt dat Gemengd Wonen een waardevolle woonvorm is, met name voor inclusief wonen en maatschappelijke betrokkenheid. Voor 2025 willen we inzetten op concrete projectontwikkeling waarbij we de inzichten uit het onderzoek vertalen naar praktische toepassingen. Hierbij zien wij de gemeente als initiatiefnemer en regievoerder bij de huisvesting van



aandachtsgroepen. We staan open om in opdracht van de gemeente deze woonvorm te realiseren, waarbij zij de regie voert en wij als uitvoerende partij bijdragen aan het succes

#### **Doel 2024: Bewoners waarderen hun buurt met een 7,3 of hoger**

Het doel is om de gemiddelde waardering van bewoners voor hun woonomgeving minimaal op peil (cijfer 7,3) te houden.

##### *Bereikt in 2024*

In mei 2024 scoorde het onderzoek naar de woonomgeving een 7,4 in Krimpenerwaard en een 7,1 in Krimpen aan den IJssel. Gemiddeld behaalden we een 7,2, net iets onder de gestelde norm. We analyseerden en bespraken de resultaten binnen sociaal beheer en leverden in december een dashboard op om de enquête beter te kunnen analyseren. Dit gebruiken we om de wijkplannen verder vorm te geven.

| Gemeente/ Dorp           | Cijfer | Gemeente/ Buurt        | Cijfer |
|--------------------------|--------|------------------------|--------|
| Krimpenerwaard           | 7.4    | Krimpen aan den IJssel | 7.1    |
| Ammerstol                | 8.0    | Boveneind              | 7.3    |
| Bergambacht              | 7.6    | Kortland Noord         | 7.3    |
| Berkenwoude              | 8.3    | Kortland Zuid          | 6.7    |
| Krimpen aan de Lek       | 7.7    | Langeland              | 7.2    |
| Lekkerkerk               | 7.4    | Lansingh-Zuid          | 7.5    |
| Ouderkerk aan den IJssel | 7.7    | Oud Krimpen            | 7.7    |
| Schoonhoven              | 7.1    |                        |        |

#### **Doel 2024: Leefbaarheidsactiviteiten**

QuaWonen investeert in een prettige woonomgeving voor bewoners. Dan gaat het zowel om de fysieke omgeving als de sociale contacten.

##### *Bereikt in 2024:*

In onderstaande tabel staan onze activiteiten op het gebied van leefbaarheid in 2024.

| Activiteiten                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2024 begroot<br>bedrag (x€1.000) | 2024<br>gerealiseerd |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Leefbaarheidsfonds           | Bewonersinitiatieven die bijdragen aan een wijk die schoon, heel en veilig is, konden rekenen op onze financiële ondersteuning.                                                                                                                                                     | 30                               | 18                   |
| Woonlastenfonds              | In het kader van huisvesten van mensen met uitdagingen leverden we incidenteel maatwerk om een bewoner te helpen of om een buurt een leefbare situatie te geven. Voorbeelden zijn reinigen van vervuilde woningen, leeghalen van tuinen.                                            | 50                               | 11                   |
| Complexbeheer en buurtbeheer | Complexbeheerders zetten zich op kosten van QuaWonen een deel van hun tijd in voor de verbetering van de leefbaarheid in en om hun woongebouw. Deze kosten – 40% van het totaal – werden niet doorberekend aan de huurder. De andere 60% belaste QuaWonen door in de servicekosten. | -                                | -                    |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Leefbaarheid               | Onze buurtbeheerders hebben taken op het vlak van aanspreken en activeren van bewoners (schoon, heel veilig). Samen met huurders en belanghouders maakten we wijkplannen met prioriteiten per wijk. De kosten kwamen volledig ten laste van het leefbaarheidsbudget. | 188.5        | 183.6        |
| <b>Totaal leefbaarheid</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>268,5</b> | <b>212,6</b> |

#### **Doel 2024: Samen tegen woonoverlast**

We zien een toename in overlast. In 2023 zijn we gestart met een nieuwe werkwijze aanpak overlast, in 2024 gaan we zorgen dat iedereen hetzelfde proces doorloopt en helder hierover communiceert richting bewoners.

#### *Bereikt in 2024:*

We stelden onze werkwijze af met partners, met name de gemeenten. Onze aanpak is dat we eerst bewoners uitdagen het zelf op te lossen, eventueel met hulp van Buurtbemiddeling. Ook in het verdere vervolg heeft de bewoner een grotere rol.

#### **Doel 2024: Voorkomen van huisuitzetting**

Met de gemeente Krimpen aan den IJssel leggen we in 2024 onze gezamenlijke afspraken vast in het convenant preventie huisuitzetting. In de gemeente Krimpenerwaard hebben we hier al afspraken over.

#### *Bereikt in 2024*

In gemeente Krimpen aan den IJssel is het convenant naar 2025 verplaatst. We werkten hard aan de vernieuwing van het convenant in de gemeente Krimpenerwaard, deze is bijna gereed.

#### **Een greep uit onze leefbaarheidsacties in 2024 in beeld**





## 5. Qua Dienstverlening: Persoonlijk en nabij

Als het gaat om verbeteringen en veranderingen kijken we altijd door de ogen van de bewoners. Waar hebben zij het meest aan? Hoe kunnen we hen, binnen de mogelijkheden, zo goed mogelijk helpen? Dienstverlening begint bij luisteren. Openstaan voor andermans verhaal en ons realiseren dat iedere situatie uniek is. We blijven onze processen verbeteren, blijven in gesprek gaan met belanghebbenden en blijven ervaring opdoen in de praktijk. Om zo goed mogelijk aan de behoeften van de bewoners te voldoen, want dat is de mate van persoonlijke dienstverlening waar we naar streven.

### **Doel 2024: Persoonlijk en nabij; Een A in de Aedesbenchmark voor huurdersoordeel**

We houden onze A voor huurdersoordeel vast. Voor reparaties, woning betrekken en woning verlaten geeft 75% ons een 8 of hoger, bij onderhoud 60%.

#### *Bereikt in 2024:*

We kregen opnieuw een A-score in de Aedesbenchmark, we scoorden maar liefst een 8,2. Daar zijn we erg trots op. Maar liefst 71% van de huurders gaven ons een 8 of hoger. Reparatieverzoeken bleef onveranderd sterk. Dit zijn verreweg de meeste klantcontacten. Ons verhuurproces (woning betrekken en woning verlaten) scoorde net onder de norm. In de laatste maanden stegen de cijfers. Planmatig onderhoud was in 2023 onder de norm. In 2024 scoorden we ook hierbij boven onze norm, een resultaat om trots op te zijn. Bij renovaties vertekende het beeld, omdat dit slechts betrekking had op 2 projecten: Één project scoorde hoog, maar bij een ander project gaf slechts 25% van de bewoners ons een 8 of hoger. Het project duurde langer dan gepland en bewoners voelden zich onvoldoende betrokken. We deden aanpassingen om de bewoners vooraf beter te informeren. Ook de communicatie door de onderhoudspartners tijdens het project was onvoldoende. Hier spraken we de onderhoudspartner op aan en maakten afspraken ter verbetering.

| Klantprocessen      | Aantal reacties op enquêtes | % huurders dat een 8 of hoger geeft | Doel 2024 (norm) |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Reparatie verzoek   | 1723 uit 5976               | 82%                                 | 75%              |
| Woning betrekken    | 139 uit 401                 | 71%                                 | 75%              |
| Woning verlaten     | 94 uit 277                  | 72%                                 | 75%              |
| Renovaties          | 29 uit 47                   | 41%                                 | 60%              |
| Planmatig onderhoud | 161 uit 540                 | 67%                                 | 60%              |

*\*cijfers van 1-1-2024 t/m 31-12-2024*

### **Doel 2024: Vernieuwen participatie**

In 2024 richten we ons daarom op het ontwikkelen van een participatiemodel dat recht doet aan onze huurders, betrokkenheid stimuleert en gericht is op het continu verbeteren van onze dienstverlening. Zodat huurders zich gehoord en gesteund voelen.

#### *Bereikt in 2024:*

In 2024 voerden we goede en intensieve gesprekken met onze huurdersorganisaties en onszelf over nieuwe manieren van huurdersparticipatie. Deze gesprekken leverden meer inzicht in en begrip voor elkaar op. We beschreven samen met de huurdersorganisaties onze nieuwe participatievisie en werken deze in 2025 uit in beleid.

### **Doel 2024: Digitale dienstverlening versterken**

In 2024 optimaliseren we onze digitale communicatie en dienstverlening, zodat we meer ruimte creëren voor persoonlijk contact voor de huurders die dat graag willen. In 2024 zetten we onze visie op papier en zetten we concrete stappen bij het kiezen van de meest geschikte digitale instrumenten om deze visie tot leven te brengen.

#### *Bereikt in 2024:*

We vroegen huurders hoe ze bediend willen worden en vernieuwden onze klantvisie in lijn met onze vernieuwde kernwaarden, genaamd de Bewonersvisie. Extra digitale kanalen zijn hier onderdeel van. In 2025 wordt de Bewonersvisie geïmplementeerd in de organisatie.

### **Klachtenbehandeling**

QuaWonen is aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Hier kunnen onze huurders terecht die ontevreden zijn over de manier waarop QuaWonen een klacht heeft afgehandeld. In 2024 zijn bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland 9 nieuwe klachten ingediend. Deze geschillen gingen over onderhoud, dienstverlening en zonnepanelen. Het jaarverslag 2024 van de KCWZH vindt u vanaf voorjaar 2025 op [Documenten | Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland \(kcwzh.nl\)](#).

Huurders kunnen voor klachten ook naar de Huurcommissie. Zij beoordelen klachten over huurprijs, servicekosten, gebreken en onderhoudsklachten. In 2024 werden 29 zaken bij de Huurcommissie neergelegd, waarvan:

- Huurverlaging op grond onderhoudsgebreken (14)
- Bezwaar huurverhoging (8)
- Behandeling na gegrond verzet (1)
- Verzet tegen uitspraak voorzitter (2)
- Gedragingen verhuurder (4)



## 6. Qua Samenwerking: Samen grensverleggend

Steeds meer woonopgaven vragen om een grotere aanpak dan wij als QuaWonen alleen kunnen dragen. Een veranderende doelgroep, klimaatadaptatie, zorgwoonwensen. Dit soort factoren maken dat we steeds meer moeten zoeken naar organisatie-overstijgende oplossingen. Als je blijft doen wat je altijd deed, krijg je wat je altijd kreeg. En we willen juist grenzen verleggen. (Ge)woon grenzen verleggen. Daarom is het van belang dat we onze organisatie zo optimaal mogelijk inrichten en onze partners goed weten te vinden. Goede afspraken, duidelijke verwachtingen en heldere communicatie. Voor interne én externe samenwerking. Zodat we iedere dag beter worden in ons werk en beter worden voor onze huurders. Dat maakt ons werk leuk.

*Reflectie op 2024: Gehoord en Voorbereid op de Toekomst*

2024 was een jaar van onderzoek, analyse en inzicht. Door middel van de cultuurworkshops, de cultuuranalyse en het medewerkerstevredenheidsonderzoek hebben we belangrijke inzichten verkregen over onze organisatiecultuur en samenwerking. Dit heeft niet direct geleid tot een grote cultuurverandering, maar wél tot een breed gedeelde erkenning van de thema's die extra aandacht verdienen. Het is waardevol om te zien dat medewerkers en belanghebbenden open en eerlijk hun input hebben gegeven, wat laat zien dat er binnen QuaWonen bereidheid is om samen te groeien en te ontwikkelen.

Een belangrijke les uit 2024 is dat samenwerking staat of valt met duidelijkheid. Heldere afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en verwachtingen zorgen ervoor dat we beter kunnen samenwerken, zowel intern als met externe partners. Daarnaast is goed luisteren essentieel om elkaar écht te begrijpen en de juiste keuzes te maken. Ook moeten we ruimte blijven creëren om samen nieuwe oplossingen te ontdekken en onze manier van werken continu te verbeteren. De in 2024 vastgestelde kernwaarden – [GeWoon Duidelijk](#), [GeWoon Luisteren](#) en [GeWoon Ontdekken](#) – vormen hiervoor de leidraad en helpen om deze samenwerking verder te versterken.

Met deze inzichten en de stevige basis die we in 2024 hebben gelegd, is QuaWonen goed voorbereid op de volgende stap: het omzetten van inzichten naar actie in 2025. We kijken ernaar uit om deze thema's verder te ontwikkelen en te verankeren in onze manier van werken, zodat we als organisatie steeds beter worden in samenwerken en het realiseren van grensverleggende oplossingen.

### **Doel 2024: Samen grensverleggend**

Met 12-15 collega's volgen we het grensverleggersprogramma, waarin we aan de slag gaan met ideeën en experimenten om onze doelen uit het koersplan en jaarplan te behalen. Daarnaast volgen we bedrijfsbreed trainingen om interne en externe samenwerking te verbeteren.

*Bereikt in 2024:*

De groep deelnemers aan het grensverleggersprogramma ging aan de slag met hun ideeën en werkte deze verder uit. Een deel van de ideeën implementeerden we en we koppelden waar mogelijk ideeën aan lopende projecten en verbetertrajecten. Deze trajecten worden verder opgepakt in 2025, zodat de impact ervan op onze organisatie kan worden vergroot. Het programma droeg bij aan meer innovatie en betrokkenheid binnen de organisatie.

### **Doel 2024: Medewerkerstevredenheid**

We voeren een medewerkerstevredenheidsmeting uit, analyseren deze en maken een plan van aanpak om punten te verbeteren.

*Bereikt in 2024:*

We voerden het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uit en bespraken deze met alle teams. Uit het onderzoek blijkt dat medewerkers veelal plezier hebben in hun werk en dat ze achter hun werk staan. Men is bevlogen in hun werk en betrokken bij de Organisatie. Ook qua werkvermogen, dus de kans krijgen om te doen waar je goed in bent en ruimte om zelf beslissingen te nemen en bij te dragen aan het succes van QuaWonen wordt positief gescoord. We scoren over het algemeen een dikke voldoende en zien ook mogelijkheden tot verbetering, zoals afdelingsoverstijgende samenwerking, helderheid over structuur en leiderschap. Dit hebben we direct opgepakt en zijn aan de slag gegaan met de eerste verbeteracties.

**Doel 2024: Fusie Beter Wonen Ammerstol**

We gaan per 31 januari 2024 fuseren met woningstichting Beter Wonen Ammerstol. Voor de bewoners van Beter Wonen Ammerstol streven we naar een vlekkeloze overgang en een heel warm welkom.

*Bereikt in 2024:*

1 februari 2024 begon voor QuaWonen met een betekenisvolle mijlpaal: de fusie met Beter Wonen Ammerstol. Na 77 jaar zelfstandigheid ging de sociale woningbouw in Ammerstol over naar onze organisatie. Een stap die zorgvuldig is voorbereid en breed werd gedragen door alle betrokken partijen.

Om onze nieuwe huurders direct een warm welkom te heten, organiseerden we een inloopavond in Het Gebouw. Alle afdelingen van QuaWonen waren vertegenwoordigd: van Beleid tot Klantenservice, van Huurincasso tot Planmatig Onderhoud. De opkomst overtrof onze verwachtingen en de sfeer was buitengewoon positief.

Om het persoonlijke contact verder te versterken, startten we in februari met een bijzonder initiatief: huisbezoeken aan al onze nieuwe huurders. Tijdens deze 'koffiegesprekken' gingen onze medewerkers in tweetallen op bezoek bij de bewoners. Het doel was niet alleen om kennis te maken, maar vooral om te luisteren naar hun verhalen, woonervaring en eventuele zorgen of wensen. Deze gesprekken hielpen ons om een nog beter beeld te krijgen van de gemeenschap in Ammerstol en de specifieke behoeften van onze nieuwe huurders.

**Doel 2024: Organisatie in beweging**

De focus ligt op toekomstbestendig ontwikkelen, aandacht in oplossingen, aanpak en acties. En laten we zelfontplooiing niet vergeten. Blijven doorleren is zeker dit jaar van essentieel belang.

*Bereikt in 2024:*

Door cultuurworkshops te organiseren met een groep medewerkers brachten we onze huidige organisatiecultuur in kaart, inclusief belemmeringen en ontwikkelpunten. Dit leidde tot een uitgebreide analyse, een helder advies en een waardestatement waarin onze nieuwe kernwaarden zijn uitgewerkt. Deze kernwaarden vormen een stevige basis voor de verdere ontwikkeling van mens en organisatie. We zetten eerste stappen om deze waarden te integreren in ons dagelijks handelen, waardoor onze organisatie meer toekomstbestendig en doelgericht wordt.

**Doel 2024: Verder ontwikkelen HR**

We vernieuwen en automatiseren de HR-cyclus, waarbij prestatieafspraken en de benodigde ontwikkeling van medewerkers en teams in het kader van ons Koersplan/jaarplan centraal staat. We geven onze onboarding voor nieuwe werknemers opnieuw vorm. We gaan verder met de ontwikkeling van Strategische PersoneelsPlanning (SPP).

*Bereikt in 2024:*

We voerden een grondige analyse uit van de bestaande HR-cyclus en een adviesstuk opgesteld met concrete aanbevelingen voor vernieuwing. Dit advies kreeg instemming van de OR en wordt uitgevoerd. Het is niet gelukt om de HR-cyclus in 2024 te vernieuwen en de aanbevelingen daarin mee te nemen, dit pakken we op in 2025. De eerdergenoemde nieuwe kernwaarden vormen tevens een basis voor de verdere ontwikkeling van onze nieuwe onboardingscyclus en Strategische Personeelsplanning, welke in 2025 verder worden uitgewerkt.

**Doel 2024: Flexibel werken in ons gerenoveerde kantoor**

In de loop van 2024 kunnen we onze intrede maken in ons gerenoveerde kantoor. Ons kantoor stimuleert samenwerking en maakt hybride werken mogelijk.

*Bereikt in 2024:*

We werkten het eerste jaar hybride vanuit ons vernieuwde kantoor. We zagen resultaat op werk-privébalans en samenwerking. Ook voerden we verbeteringen door op punten waar we tegenaan liepen.

**Doel 2024: Prestatieafspraken**

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken samen afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. In 2024 geven we verdere uitvoering aan de meerjarige prestatieafspraken in de gemeente Krimpen aan den IJssel. In de gemeente Krimpenerwaard maken we nieuwe (bij voorkeur

meerjarige) prestatieafspraken. Vanuit de prestatieafspraken levert iedere partij prestaties die bijdragen aan het behalen van de gezamenlijke doelen.

*Bereikt in 2024:*

In 2024 continueerden we onze samenwerking met de gemeente Krimpen aan den IJssel en huurdersbelang middels het tripartiet overleg. Tijdens de twee jaarlijkse bijeenkomsten stonden drie thema's centraal:

1. Nieuwbouwontwikkeling: Samen kansen zien en verzilveren.
2. Leefbaarheid: Doorlopend inzicht door data-analyse en praktijkervaring.
3. Duurzaamheid: We implementeerden een monitor om de duurzaamheidsontwikkeling te kunnen volgen en sturen.

In de gemeente Krimpenerwaard sloten we in februari na een intensief traject prestatieafspraken voor 2024 af. Veel van de afspraken werden binnen planning uitgevoerd. De belangrijkste items die aandacht nodig bleven hebben, waren nieuwbouw en verduurzaming. We zagen dat de locaties voor nieuwbouw beperkt in zicht kwamen, mede door de beperkende kaders van de provincie Zuid-Holland.

In november startten we met de prestatieafspraken in één dag. Hiermee legden we de basis voor meerjarige prestatieafspraken (2025-2028) inclusief een uitvoeringsagenda voor 2025. Deze hopen we in maart 2025 af te ronden.

**Doel 2024: Betrekken van belanghouders**

Het betrekken van en samenwerken met belanghouders is altijd belangrijk geweest voor QuaWonen. Voor ons zijn belanghouders meer dan alleen de partijen waaraan we als corporatie wettelijk en volgens de Governancecode verantwoording moeten afleggen. Wij zien belanghouders ook als partners voor gezamenlijke strategiebepaling, waarmee we inhoudelijke kennis uitwisselen voor beleidsontwikkeling en waarmee we samenwerken in projecten en de wijken. Daarbij vinden we het belangrijk dat wat wij doen, aansluit bij dat wat belanghouders zien als de belangrijkste opgave van ons als woningcorporatie.

*Bereikt in 2024:*

Naast de overleggen over de prestatieafspraken, spraken we gemeenten regelmatig over de huisvestingsverordening, zorg en overlast, en huisuitzetting. Ook de huurdersorganisatie spraken we regelmatig. Het COH (Centraal Overleg Huurdersorganisatie) spraken we over (streef)huurbeleid, scootmobielstallingen, wonen en zorg en participatie, omdat hun input cruciaal is voor het vormen van goed beleid. Ook de lokale huurdersorganisaties spraken we regelmatig over thema's die lokaal spelen.

We overlegden regelmatig met collega-corporaties in de regio's Rotterdam (Maaskoepel) en Midden-Holland. Verder is onze directeur-bestuurder voorzitter van de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard. Als onderdeel van de Samenwerkende Corporaties Midden-Holland (SCMH) deed QuaWonen mee aan gesprekken over solidariteit in de regio om zo de nieuwbouwproductie op gang te houden binnen de regio. SCMH organiseerde ook een materclass voor partners in het publieke domein die aan wonen werken over het duurzame verdienmodel van woningcorporaties.

We maken daarnaast deel uit van diverse lokale en regionale netwerken. We droegen 2 complexen aan bij het samenwerkingsverband Capelle-Krimpen Verbonden en gaven opdracht deze uit te werken in het kader van Huisvesten met een Plus. Bij de voorbereiding en uitvoering van nieuwbouw-, verbeter- en leefbaarheidsprojecten werken we nauw samen met uiteenlopende belanghebbenden. We halen (vaak via klankbord- of projectgroepen) op bij bewoners of er zaken zijn die bij het project meegenomen kunnen of moeten worden.

**Doel 2024: (Gebiedsgericht) samenwerken met partners**

Ieder gebied is anders en heeft zijn eigen kenmerken, bewoners, problematiek en sociale samenhang. Daarom zijn we – in plaats van teams op basis van specialisme en werkzaamheden – gestart met gebiedsgericht werken. We vormen multidisciplinaire teams. We dromen we van gebiedsgericht werken, mét onze partners. Hiermee experimenteren bij de Vijverlaan en in Schoonhoven-Noord.

*Bereikt in 2024:*

In diverse buurten van Schoonhoven Noord voerden we succesvolle leefbaarheidsacties uit. Deze initiatieven kwamen tot stand door samenwerking tussen verschillende stakeholders. Dit leidde nog niet tot een gemeenschappelijke agenda. Over de resultaten van de Vijverlaan leest u in Hoofdstuk 4: Samenleven.



## 7. Interne organisatie

### Doel 2024: Stabiliseren privacy- en informatiebeveiliging

Uit de resultaten van 2023 bleek dat we al goed op weg zijn. In 2024 willen we deze koers voortzetten en verder borgen in de organisatie. Met de werkgroep Privacy & Informatiebeveiliging (P&IB) en de ingehuurde security officer is er blijvende aandacht en tijd voor vraagstukken en benodigde acties op dit gebied. De werkgroep werkt aan de hand van een jaarplan, maar er is ook ruimte voor vraagstukken die gedurende het jaar aandacht vragen zonder vooraf gepland te zijn. Beveiliging kan niet altijd wachten op een planning.

Ook zetten we testen in door externe organisaties om te toetsen of alle maatregelen en beleidsafspraken die we maken, hun doel bereiken.

#### Bereikt in 2024:

Gedurende het jaar is er gewerkt aan een vernieuwing van het Privacy & Informatiebeveiligingsbeleid. Dit beleid is in december vastgesteld. Dit beleid biedt een goed raamwerk voor de werkgroep P&IB om vraagstukken en noodzakelijke acties op gebied van privacy & informatiebeveiliging op te pakken voor QuaWonen. Daarnaast heeft de werkgroep, waar ook de ingehuurde security officer deel van uitmaakt, diverse zaken van het jaarplan opgepakt. Denk hierbij aan een opzet voor een camerabeleid en -protocol, diverse bewustwordingsacties en communicatie hierover en het toegangsbeleid.

Om te toetsen of onze beleidsmaatregelen en technische maatregelen hun doel bereiken, zijn er 2 testen uitgevoerd; een penetratietest om de inrichting van onze netwerkomgeving en laptops te testen. Hieruit kwamen geen verontrustende resultaten, maar slechts enkele tips om nog te verbeteren. Ook is ons kantoor twee keer bezocht door een mystery guest om te testen of het toegangsbeleid en de werkafspraken daarbij werken. Beide keren werd de mystery guest opgemerkt en werd ook deze test afgerond met slechts tips voor nog meer bewustwording.

### Verzuim en Meldingsfrequentie 2024

Voor 2024 heeft QuaWonen een maximale verzuimnorm gesteld van 5% en een meldingsfrequentie van maximaal 1,15. Wij geloven dat een gezond werkklimaat, waar medewerkers gemotiveerd zijn en zich verbonden voelen met onze doelen, bijdraagt aan een laag ziekteverzuim.

#### Bereikt 2024

In 2024 bedroeg het verzuimpercentage 6,74%, met een meldingsfrequentie van 0,81. Dit percentage ligt boven onze gestelde norm van 5%, en het landelijk gemiddelde van 4,9%, voornamelijk veroorzaakt door een klein aantal langdurig zieken. Zonder deze langdurige uitval was het kortdurend verzuim aanzienlijk lager en ver onder de norm. De meldingsfrequentie van 0,81 toont aan dat medewerkers zich relatief weinig ziekmelden.

### Medewerkers

| Bezetting                        | 31-12-2024         | 31-12-2023        |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Vrouwen                          | 53 (ft:13, pt:40)* | 50 (ft:15, pt:35) |
| Mannen                           | 47 (ft:41, pt:6)   | 47 (ft:43, pt:4)  |
| Totaal aantal medewerkers        | 100                | 97                |
| Vacatures                        | 9                  | 16                |
| Formatie ofwel: bezetting in fte | 92,83              | 88,78             |
| Gemiddelde leeftijd              | 49,88              | 48,68             |
| Gemiddeld dienstverband in jaren | 10,17              | 9,98              |

\*ft = fulltime, pt = parttime

Zoals voorspeld, groeide het aantal medewerkers in 2024 naar 100 (92,83 fte).

### Belonen

In 2024 kende de CAO Woondiensten een loonstijging van 10% en we volgden de CAO Woondiensten met een eindejaarsuitkering van 2%. Bij QuaWonen blijven we aandacht houden voor de ontwikkeling van onze medewerkers. Ontwikkeling vormt een steeds groter onderdeel van onze organisatie, waarbij we medewerkers stimuleren om hun talenten en vaardigheden te vergroten, in lijn met onze organisatiedoelen. Wij geloven dat persoonlijke groei bijdraagt aan een sterke en toekomstgerichte organisatie.

### **De Ondernemingsraad**

De Ondernemingsraad heeft in 2024 zes keer formeel overlegd met de directeur-bestuurder. Daarnaast praat de voorzitter van de Ondernemingsraad regelmatig bij met de directeur-bestuurder over actuele zaken.

Belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Fusie WBA
- Soft controls
- Medewerkers Tevredenheid Onderzoek (MTO)
- HR-cyclus
- Cultuur workshops
- Office 365 privé licentie medewerkers
- OR verkiezingen
- Verbeterplan Vastgoed
- Calamiteitendienst
- Kernwaarden QuaWonen
- Cultuuronderzoek
- Eindejaarsbeloning
- Vergoedingen tol, veer en parkeer

Overige (standaard) onderwerpen waarover we in 2024 spraken:

- Arbojaarplan en evaluatie
- Evaluatie arbodienst
- Managementrapportages
- Jaarstukken, Kaderbrief en jaarplan
- Besteding eindejaarsbeloning medewerkers
- Verplichte collectieve vrije dagen
- Budgetaanvraag Ondernemingsraad
- Vergaderschema
- Algemene gang van zaken
- Ziekteverzuim
- Lunchbijdrage medewerkers
- Personeel/vacatures
- P&O jaarplan

Ook voerden we twee keer (juni en november) overleg tussen OR en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen.

De Ondernemingsraad onderhoudt goed contact met de overige medewerkers. De verslagen van de vergaderingen en de adviezen van de OR zijn voor alle medewerkers te raadplegen via intranet.

## 8. Governance, risicobeheersing en integriteit

### Governance

Governance gaat over het op een goede en verantwoorde manier uitvoeren van de maatschappelijke taak die we als woningcorporatie hebben. Zo zijn de doelen in het Koersplan van QuaWonen in samenspraak met onze belanghouders tot stand gekomen. We blijven ook voortdurend met hen in gesprek over hun wensen en verwachtingen.

Bij het inrichten van goed bestuur en toezicht houden we ons bovendien aan de normen en waarden die zijn vastgelegd in de Governancecode woningcorporaties. Deze normen en waarden gelden voor alle medewerkers van QuaWonen. In 2024 besteden we in de organisatie op verschillende manieren aandacht aan integriteit, transparantie, verantwoordelijkheid en leiderschap. Ook betrekken we huurders en andere belanghouders actief bij de uitvoering van onze strategie en een goede beheersing van de risico's.

#### *Bereikt in 2024:*

QuaWonen vindt goed bestuur en toezicht belangrijk: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. QuaWonen conformeert zich aan de Governancecode woningcorporaties. De code richt zich daarbij op bestuurders en commissarissen, maar ook impliciet op medewerkers: goed bestuur is immers ook een kwestie van gedrag en cultuur binnen de organisatie. De controller heeft in 2024 de naleving op de Governance code getoetst en geconcludeerd is dat QuaWonen aan alle bepalingen van deze code voldoet.

### Risicomanagement

Risicomanagement draagt bij aan het succesvol realiseren van onze doelstellingen. Het helpt om 'in control' te zijn en te blijven. Er zijn risico's op alle niveaus in de organisatie. Van operationele risico's bij de dagelijkse uitvoering van onze klantprocessen tot strategische risico's die samenhangen met onze ondernemingsdoelen.

De producten van de planning- en [controlecyclus](#) (begroting, managementrapportages en jaarrekening) volgen op de doelen uit ons Koersplan. De jaarrekening is gebaseerd op de richtlijnen voor de jaarverslaglegging. De controller beoordeelt de producten van de planning- en controlecyclus en rapporteert hierover. Deze rapportages worden besproken met het managementteam en met de Raad van Commissarissen, in aanwezigheid van de manager Bedrijfsvoering. Bij het bespreken van de jaarrekening zijn ook de externe accountant en de controller aanwezig. Verder onderzoekt de controller de naleving van de bedrijfsprocessen volgens het jaarlijkse Intern Controleplan. De uitkomsten van deze onderzoeken worden besproken in het MT en gerapporteerd aan de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

De belangrijkste risico's worden bepaald en verwerkt in het risicoregister. In het risicoregister wordt per risico de risicoscore bepaald op basis van kans en impact. Vervolgens spreekt het MT af hoe we omgaan met het risico (accepteren, reduceren, verzekeren, afstoten). Als nodig nemen we beheersmaatregelen. In het risicoregister houden we ook de voortgang en het effect van de beheersmaatregelen bij.

#### *Bereikt in 2024:*

De beheersing van risico's is een continu proces. We hebben aan het begin van het jaar het risicoregister herijkt op basis van de jaarplandoelen. De herijking start met de inventarisatie van de risico's die het realiseren van onze ondernemingsdoelen of onze bedrijfsvoering in de weg kunnen staan. Deze strategische risico's hebben betrekking op onze jaarplandoelen en op onze doelen op de lange termijn. In het risicoregister wordt gekeken naar wat de (kans op) oorzaken en (impact van) gevolgen van een bepaald risico zijn. We hebben alle risico's op deze wijze beoordeeld waarbij de omvang van het risico vervolgens bepaald is op basis van kans x impact.

In het risicoregister staan van hoog naar laag de belangrijkste risico's. Per risico heeft de risico-eigenaar bepaald welke risicostrategie noodzakelijk is. De risicobereidheid is in veel gevallen laag aangezien wij als woningcorporatie maatschappelijke doelstellingen nastreven met maatschappelijk vermogen. Om risico's af te dekken nemen we beheersmaatregelen.

De risico-eigenaar is verantwoordelijk voor het monitoren van het risico en de implementatie en effectiviteit van de beheersmaatregelen. Belangrijk is dat we de risico's met beheersmaatregelen tot een aanvaardbaar risico terugbrengen. Dit is het zogeheten netto risico.

Vanuit het risicoregister zijn de belangrijkste strategische risico's:

## RISICOREGISTER QUAWONEN 2024

| Nr. | Thema                         | Risico-omschrijving                                                                                                                                                                                                                      | score risico | Beheersmaatregel(en)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | netto risico |
|-----|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1.  | Maatschappelijke doelstelling | Het risico dat de opeenstapeling van maatschappelijke taken (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit en leefbaarheid) afgesproken in de NPA financieel niet haalbaar is.                                                | Hoog         | Monitoren door scenario's tot 2050 door te rekenen gebaseerd op herijkt portefeuilleplan.<br>Keuzes maken om meer inkomsten te genereren (zoals: Aanpassing huurbeleid, verkoopbeleid)<br>Keuzes maken om minder uitgaven te doen (minder bedrijfslasten, minder onderhoud, minder projecten).                                | Hoog         |
| 2.  | Huisvesten                    | Het risico dat onvoldoende (goede) grondposities (locaties) beschikbaar zijn waardoor er vertraging optreedt in het toevoegen van nieuwe sociale woningen waardoor de wachtlijsten niet teruglopen.                                      | Hoog         | Gezamenlijk belang agenderen in de prestatieafspraken.<br>Afspraken maken met gemeenten over bouwlocaties.<br>Minimaal aandeel sociaal in bouwprojecten vastleggen in woonvisie Krimpenerwaard.                                                                                                                               | Middel       |
| 3.  | ICT                           | Het risico dat de ICT omgeving uitvalt waardoor er (tijdelijk) niet gewerkt kan worden.                                                                                                                                                  | Hoog         | SLA met IT leverancier zodat uitval van systemen de hoogste prioriteit krijgt.<br>Back-ups maken.<br>Tijdige updates implementeren.<br>Pentesten.<br>Awareness trainingen voor alle medewerkers.                                                                                                                              | Middel       |
| 4.  | Investeren                    | Het risico dat niet de juiste investeringsbeslissingen worden genomen.                                                                                                                                                                   | Hoog         | Inzet op kennisontwikkeling Assetteam.<br>Monitoring realisatie portefeuilleplan en verantwoording door assetteam.<br>Opzet investeringsafwegingskader.<br>Investeringsstatuut herzien.                                                                                                                                       | Middel       |
| 5.  | Politieke risico's            | Het risico dat de politiek besluiten neemt die (financiële) gevolgen heeft voor onze ambities, bijvoorbeeld huurbevriezing, stikstofbeleid of andere wet- en regelgeving die de mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen inperken.     | Hoog         | Intern financieel kader incl financiële buffer aanhouden.<br>Scenario analyses opstellen.<br>Lobby-en via Aedes bij de politiek.<br>Goede overlegstructuur met gemeenten.<br>Prestatie-afspraken met de gemeenten in lijn met onze portefeuillestrategie.<br>In prestatie-afspraken met gemeenten ook wederkerigheid opnemen. | Laag         |
| 6.  | Bouwkosten                    | Het risico dat onvoldoende investeringsruimte beschikbaar is door stijgende bouwrijzen of overheidsmaatregelen waardoor niet aan de maatschappelijke opgave kan worden voldaan.                                                          | Middel       | Met samenwerkingsverband Maaskoopel kennis delen op het gebied van snelle procedures en nieuwe (minder kostbare) bouwconcepten.<br>Vroeg in het proces prijsafspraken maken met de aannemer om verrassingen te voorkomen.                                                                                                     | Laag         |
| 7.  | Vitale buurten en wijken      | Het risico dat de concentratie kwetsbare huurders in bepaalde buurten of wijken te hoog wordt. Waardoor het een verstoring oplevert op de woningmarkt.                                                                                   | Middel       | Zorgen voor een gezonde verhouding tussen dragers en vragers in complexen, straten en buurten.<br>In de prestatie-afspraken met de gemeenten concrete afspraken maken over gerichte toewijzingsregels.                                                                                                                        | Laag         |
| 8.  | Personeel                     | Risico dat medewerkers zich onvoldoende ontwikkelen (kennis, kunde en digitale vaardigheden) en onderling onvoldoende goed samenwerken waardoor het personeelsbestand minder goed aansluit bij de competenties die QuaWonen nodig heeft. | Middel       | Strategische personeelsplanning. De juiste medewerker op de juiste plek.<br>Capaciteit bij P&O met vaardigheden op het gebied van samenwerken. Cultuurtraject ontwikkelen.<br>Vernieuwen van de jaarlijkse gesprekscyclus met medewerkers incl het gesprek over POP.                                                          | Laag         |
| 9.  | Vitale buurten en wijken      | Het risico dat wij met onze samenwerkingspartijen geen gedeeld beeld hebben van de problematiek en de aanpak hiervan in een betreffende wijk of wel een gedeeld beeld maar niet dezelfde prioriteit eraan toekennen.                     | Middel       | Op bestuurlijk, strategisch en operationeel niveau hierover in gesprek met betrokken partners.<br>De problematiek bij stakeholders onder de aandacht brengen bijv. bij het opstellen van de woon/zorg visie en het opstellen van de prestatie-afspraken.                                                                      | Laag         |
| 10. | Organisatie                   | Risico dat de organisatie niet in control is.                                                                                                                                                                                            | Middel       | Nulmeting op softcontroles.<br>Processen actualiseren zoals het investeringsproces.<br>Rapportages van interne controle.<br>Kennis medewerkers vergroten.                                                                                                                                                                     | Laag         |

Gedurende het jaar wordt in het risicoregister de voortgang en het effect van de beheersmaatregelen bijgehouden.

Naast het monitoren van de strategische risico's heeft QuaWonen in 2024 ook de frauderisicoanalyse geactualiseerd. Gedurende het jaar monitoren we de uitkomsten uit de frauderisicoanalyse alsmede de effectiviteit van de beheersmaatregelen.

### Control

Ieder jaar wordt het Intern Controlplan opgesteld. Per bedrijfsproces wordt gekeken naar de operationele risico's en de wijze waarop deze risico's worden afgedekt. Hierin staat ook beschreven welke functionarissen in de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> of 3<sup>e</sup> lijn bij de controle een rol spelen. Doordat de organisatie zich continu verbetert en/of aanpast aan veranderende omstandigheden, veranderen ook de bedrijfsprocessen regelmatig. Belangrijk is om de bedrijfsprocessen actueel te houden en de interne controles hierop aan te passen.

De controller is ook Functionaris Gegevensbescherming voor QuaWonen.

#### *Bereikt in 2024:*

Primair worden de interne controles uitgevoerd door de medewerkers van de afdeling zelf. Dit is de zogeheten eerste lijn. Binnen de eigen bedrijfsprocessen zijn medewerkers verantwoordelijk voor de noodzakelijke controles om de kwaliteit van het werk te waarborgen. Om deze interne controles te verbeteren wordt met name bij de afdeling vastgoed ondersteuning geboden door de tweede en de derde lijn.

De tweede lijn wordt gevormd door de business controller. De werkzaamheden van de business controller worden ingezet op het gebied van de marktwaardewaardering van het vastgoed en de waardering van vastgoed in ontwikkeling, fiscale positie, controle op de investeringsbeslissingen bij projectontwikkeling en de meerjarenonderhoudsbegroting.

De derde lijn beoordeelt meer op afstand van de organisatie de naleving van de Governancecode, de kwaliteit van de management rapportages, de jaarstukken, investeringsbeslissingen boven de € 3 miljoen en de mate van in control zijn van de organisatie.

#### **Integriteit**

Integriteit is belangrijk in onze bedrijfscultuur. Van iedereen (commissarissen, bestuur en medewerkers) wordt verwacht dat hij of zij integer handelt. Niet alleen op grond van regels en afspraken maar ook vanuit eigen verantwoordelijkheid.

De regels en afspraken zijn vastgelegd in onze integriteitscode en de Governancecode. De eigen verantwoordelijkheid brengen wij onder de aandacht door bij medewerkers periodiek functiegerichte dilemma's bespreekbaar te maken. Naast de integriteitscode heeft QuaWonen een klokkenluidersregeling. Hierin wordt omschreven hoe te handelen bij een vermoeden van een misstand binnen de organisatie. Ongeoorloofde zaken kunnen zowel intern als anoniem bij een externe partij worden gemeld.

Bij het aannemen van medewerkers vraagt QuaWonen een verklaring omtrent gedrag en doen we bij de invulling van bepaalde functies een uitgebreidere pre-employment screening.

#### *Bereikt in 2024:*

In 2024 heeft QuaWonen met een groep medewerkers, zijnde een afspiegeling van de organisatie, een cultuurtraject doorlopen. De cultuuranalyse biedt inzicht in de huidige organisatiecultuur. Deze biedt zowel sterkte punten als belemmeringen bij de realisatie van onze strategische doelstellingen. Ook is inzicht gekregen in de gewenste organisatieontwikkeling om onze Koersplandoelen succesvol te realiseren. Samengevat mondt dit uit in de nieuwe kernwaarden van QuaWonen.

QuaWonen kent een integriteitscode, waarin is beschreven wat QuaWonen verstaat onder integriteit en waar de grenzen liggen met betrekking tot omgang met klanten, leveranciers en relaties, met elkaar en met bedrijfseigendommen. Kernwaarden daarbij zijn klantgerichtheid, eigen verantwoordelijkheid, openheid en respect.

Ook heeft QuaWonen een klokkenluidersregeling. Hierin wordt omschreven hoe te handelen bij een vermoeden van een misstand binnen de organisatie. Zo voldoen we aan de eisen van de Wet bescherming klokkenluiders.

#### **Verbindingen**

QuaWonen is een stichting met twee typen verbindingen: VvE's en QuaWonen Energie BV.

##### Verenigingen van Eigenaren (VvE)

QuaWonen kiest ervoor om zelf het beheer van de Verenigingen van Eigenaren uit te voeren. Zo zorgen we ervoor dat onze klanten in een gemengd complex (huurders en kopers) in brede zin op eenzelfde manier bediend worden als klanten die niet in een gemengd complex wonen.

Een overzicht van onze VvE's waarin we belang hebben, vindt u op onze website in ons Jaarverslag.

Een overzicht van alle VvE's per ultimo 2024 vindt u op de volgende pagina.

| Plaats + naam VvE Complex   | Huur                                                                                                                                                                                        | Koop | Meerderheids-belang ja/nee | Extra                                                               |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Ammerstol</b>            |                                                                                                                                                                                             |      |                            |                                                                     |
| Achterweg                   | 6                                                                                                                                                                                           | a    | Ja                         | 2 bedrijfsruimten                                                   |
| <b>Bergambacht</b>          |                                                                                                                                                                                             |      |                            |                                                                     |
| D'Aartsberghe               | 8                                                                                                                                                                                           | 6    | Ja                         |                                                                     |
| Slothoven*                  | 14                                                                                                                                                                                          |      |                            |                                                                     |
| 't Ingse Hof                | 22                                                                                                                                                                                          | 15   | Ja                         | 5 losse parkeerplaatsen                                             |
| Hoofdstraat / Badhuisstraat | 10                                                                                                                                                                                          |      | Nee                        | 1 bedrijfsruimte, 3 winkels                                         |
| <b>Berkenwoude</b>          |                                                                                                                                                                                             |      |                            |                                                                     |
| Julianahof                  | 10                                                                                                                                                                                          | 6    | Ja                         | 1 zorgruimte                                                        |
| <b>Krimpen a/d IJssel</b>   |                                                                                                                                                                                             |      |                            |                                                                     |
| Het Palet                   | 21                                                                                                                                                                                          | 4    | Ja                         | 1 gemeenschappelijke ruimte                                         |
| Groenendaalflat             | 30                                                                                                                                                                                          | 38   | Nee                        |                                                                     |
| Kustvaart & Zeilvaart       | 15                                                                                                                                                                                          | 16   | Nee                        | 15 huurparkeerplaatsen, 16 koopparkeerplaatsen                      |
| Belcanto                    | 23                                                                                                                                                                                          | 24   | Ja                         | 1 kinderdagverblijf, 23 huurparkeerplaatsen, 24 koopparkeerplaatsen |
| Aurelia                     | 1                                                                                                                                                                                           | 18   | Nee                        |                                                                     |
| Erebia                      | 7                                                                                                                                                                                           | 12   | Nee                        |                                                                     |
| <b>Krimpen a/d Lek</b>      |                                                                                                                                                                                             |      |                            |                                                                     |
| De Waterpoort               | 28                                                                                                                                                                                          |      | Ja                         | 4 bedrijfsruimten, 3 praktijkruimten, woningen, technische ruimte.  |
| De Observant                | 12                                                                                                                                                                                          |      | Ja                         | 5 bedrijfsruimtes                                                   |
| <b>Lekkerkerk</b>           |                                                                                                                                                                                             |      |                            |                                                                     |
| Parkwijk Gebouw A           | 19                                                                                                                                                                                          | 10   | Ja                         |                                                                     |
| Parkwijk Gebouw B           | 19                                                                                                                                                                                          | 8    | Ja                         |                                                                     |
| <b>Schoonhoven</b>          |                                                                                                                                                                                             |      |                            |                                                                     |
| Oranjeplaats Blok A         | 12                                                                                                                                                                                          | 5    | Ja                         |                                                                     |
| Oranjeplaats Blok B         | 6                                                                                                                                                                                           | 3    | Ja                         | 1 bedrijfsruimte                                                    |
| Oranjeplaats Hoofdsplitsing | Hierin hebben wij ook belang, maar dit belang is niet in eenheden uit te drukken omdat het een belang betreft waarbij de hoeveelheden worden vertaald in de VvE's Oranjeplaats Blok A en B. |      |                            |                                                                     |
| Oranjeplaats Blok C         | 6                                                                                                                                                                                           | 9    | Ja                         | 1 welzijns- en/of zorgvoorziening (niet QW)                         |
| Oranjeplaats Blok D         | 6                                                                                                                                                                                           | 4    | Ja                         | 1 welzijns- en/of zorgvoorziening                                   |
| Oranjeplaats Parkeergarage  | 42                                                                                                                                                                                          | 26   | Ja                         | 21 parkeerplaatsen zorg/welzijn                                     |
| Adam van Vianenstraat       | 36 (met parkeerplaats)                                                                                                                                                                      |      | Ja                         | 2 winkelruimtes                                                     |

*\*Slothoven: In deze VvE participeren we samen met de eigenaren van 2 koopappartementen en Zorgpartners Midden-Holland (ZPMH).*

*Het belang van QuaWonen en de twee eigenaren is gelijk aan dat van ZPMH. Bijzonder is dat deze VvE met het aangrenzende particuliere VvE Slotzicht een mandelig eigendomsrecht heeft voor het gemeenschappelijk binnengebied.*

VvE's waarin wij wel zitting in hebben, maar niet het beheer uitvoeren:

*Bergambacht*

- Mandeligheid Poort van Ambacht.

*Krimpen aan den IJssel*

- VvE Tricolore Geel (2 parkeerplaatsen, minder dan 1% belang)

*Krimpen aan de Lek*

- VvE De Primeur, 11 commerciële ruimten, 22 huurappartementen, 22 koopappartementen, 22 huurparkeerplaatsen en 42 koopparkeerplaatsen. We hebben een minderheidsbelang.

*Schoonhoven*

- VvE Vogelweide, 23 huurappartementen en 3 multifunctionele accommodaties. We hebben een gelijk belang (50/50).
- VvE De Zilverreiger (Gerrit Greupstraat 2-34), 4 huurappartement, 17 koopappartementen, 22% minderheidsbelang)

QuaWonen Energie BV

Via de Energie BV wordt de maandelijks bijdrage van bewoners beheerd voor het gebruik van de Warmte Koude opslag (WKO) bij woningen aan de Waterlijster te Krimpen aan den IJssel en het beheren van de vergoeding voor zonnepanelen aan de Bloemengaarde te Bergambacht.

## 9. Financieel beleid

Het financieel beleid van QuaWonen is gericht op behoud van het maatschappelijk vermogen. Onze doelstellingen willen we behalen door een duurzaam financieringsmodel te hanteren en de financiële ratio's binnen de vastgestelde interne normen te laten blijven. Dit duurzaam financieringsmodel gaat ervan uit dat onrendabele investeringen in basis worden gefinancierd met intern vermogen. Echter, binnen de huidige planningshorizon wenst QuaWonen haar vermogen maximaal in te zetten om de ambities in te vullen. Daarbij accepteren we dat er tijdelijk sneller en meer geïnvesteerd wordt, dan volgens een duurzaam financieringsmodel wenselijk zou zijn. Het duurzaam financieringsmodel wordt hierdoor tijdelijk minder leidinggevend, totdat de financiële ratio's de interne grenswaarden naderen.

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving. Deze maatregel zal impact hebben op financiële kengetallen in de toekomst. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

### 9.1 Visie en beleid

Om financieel gezond te blijven sturen we actief op vier financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financiële beleid. Deze kengetallen zijn afgeleid van de kengetallen zoals opgenomen in het risicobeoordelingsmodel van het WSW. We formuleren onze sturingskengetallen scherper dan de minimumeisen van de toezichthouders, om zodoende op tijd bij te kunnen sturen.

Eind 2024 voldoet QuaWonen aan de door de toezichthouders gestelde eisen en ook de eigen, strengere normen. Ook op langere termijn blijft QuaWonen financieel gezond, waarmee ruimte ontstaat om naar de toekomst toe nieuwe accenten in het beleid te leggen.

#### Financieel normenkader 2024

|                         | QuaWonen | AW / WSW |
|-------------------------|----------|----------|
| Continuïteitsratio's    |          |          |
| ICR daeb                | 1,6      | 1,4      |
| CR niet-daeb            | 2,0      | 1,8      |
| LTV daeb                | 70%      | 70%      |
| LTV niet daeb           | 70%      | 70%      |
| Solvabiliteit daeb      | 30%      | 30%      |
| Solvabiliteit niet-daeb | 30%      | 40%      |
| Discontinuïteitsratio's |          |          |
| Dekkingsratio           | 70%      | 70%      |
| Onderpandratio          | 70%      | 70%      |

Ten opzichte van deze kaders zijn in het verslagjaar 2024 de volgende waarden van toepassing:

| Daeb en niet daeb                | Norm  | 2024 | Begroting 2024 | 2023 |
|----------------------------------|-------|------|----------------|------|
| 1. Solvabiliteit                 | > 30% | 61,5 | 57,4           | 50,6 |
| 2. ICR                           | > 1,6 | 3,9  | 2,9            | 4,0  |
| 3. Loan to Value (beleidswaarde) | < 70% | 35,7 | 42,5           | 45,5 |
| 4. Dekkingsratio                 | < 70% | 21,1 | 19,7           | 21,2 |

QuaWonen stuurt primair op kasstromen, de stand van de ICR is voor QuaWonen dan ook het belangrijkste knelpunt als het gaat om de financiële positie ten opzichte van de voorgenomen investeringen. De investeringen worden getoetst aan de kaders van het investeringsstatuut.



Begin 2024 is in het 'Handboek waarderen marktwaarde' een nieuwe systematiek gepubliceerd voor de bepaling van de beleidswaarde. Dit is de uitkomst van het doorlopen evaluatieproces van de beleidswaarde waarin een aantal verbetervoorstellen ten aanzien van de beleidswaarde is verwerkt. Met name het doorvoeren van een sociale disconteringsvoet (in plaats van een marktwaarde-benadering) heeft een positieve invloed op de hoogte van de beleidswaarde. Dat is dan ook de belangrijkste reden waarom de LTV en de solvabiliteitsratio sterk zijn verbeterd ten opzichte van het vorig boekjaar.

#### Solvabiliteit

De solvabiliteit op beleidswaarde per 31 december 2024 bedraagt 61,5% (2023: 50,6%). QuaWonen hanteert als ondergrens een waarde van 30%. De solvabiliteit ligt dan ook ruimschoots boven de ondergrens. Zoals hierboven gesteld heeft de stijging van de solvabiliteit te maken met de stijging van de beleidswaarde en de doorgevoerde aangepaste systematiek.

#### Loan to value

De Loan to Value (LTV) geeft de mate van financiering weer, uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt eind 2024 € 1.016 miljoen, de stand van de lening portefeuille bedraagt € 363 miljoen, wat resulteert in een LTV op beleidswaarde van 35,7% (2023: 45,5%). De grenswaarde van de LTV bedraagt 70%. Ook hier heeft de doorgevoerde nieuwe systematiek (beleidswaarde 2.0) een positieve invloed op dit kengetal.

#### Rentedekkingsgraad (ICR)

De rentedekkingsgraad geeft inzicht in de mate waarin QuaWonen in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Over 2024 bedraagt de ICR 3,9 (2023: 4,0). Hiermee voldoen we ruim aan onze interne norm. De ICR over 2024 is nagenoeg gelijk gebleven aan 2023.

#### Dekkingsratio / onderpandratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de marktwaarde van de schuld en de waarde van het onderpand weer. De dekkingsratio en de onderpandratio zijn bij QuaWonen nagenoeg gelijk, omdat al het bezit in onderpand is gegeven aan het WSW. De waarde van het onderpand wordt bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van de geborgde lening portefeuille mag niet groter zijn dan 70% van de marktwaarde in verhuurde staat. De dekkingsratio bedraagt 21,1% en de onderpandratio bedraagt eveneens 21,1%.

#### Huurbevriezing

In de voorjaarsnota die in april 2025 bekend is geworden hebben de coalities een huurbevriezing aangekondigd voor 2025 en 2026. Dat zou een groot effect hebben op de sector en op onze financiële cijfers. Op 3 juni 2025 is het Kabinet gevallen waardoor deze huurbevriezing niet meer zal gelden.

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

Het jaar 2024 kenmerkt zich door een nog altijd sterk aangetrokken woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van QuaWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 134 miljoen toegenomen naar een waarde van € 1.735 miljoen. Dit betreft een waardestijging van bijna 10%.

De positieve waardeontwikkeling is allereerst een gevolg van toevoeging van nieuw bezit en aanpassing van het handboek, dat mede het gevolg is van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Door huurverhoging en passend toewijzen wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

### **9.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde**

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW, de norm voor LTV (85%) en solvabiliteit (15%) is gebaseerd op de beleidswaarde van het vastgoed.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte

wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Daarnaast vindt er een aanpassing plaats van de disconteringsvoet naar een sociale disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde (gemiddeld ongeveer 2% lager).

Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

Het bestuur van QuaWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 719 miljoen (41%). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Afslag beschikbaarheid (bij mutatie doorexploiteren in plaats van uitpanden): -13 %
- Afslag betaalbaarheid (bij mutatie streefhuur in plaats van markthuur): -30 %
- Afslag kwaliteit (eigen onderhoud ingerekend in plaats van normatief): -14 %
- Afslag beheer (eigen beheerskosten ingerekend in plaats van normatief): 0 %
- Opslag sociale disconteringsvoet: 16 %

*Verskil marktwaarde / beleidswaarde*

|                                                        | DAEB             | niet-DAEB     | totaal           | %-afslag    |
|--------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|-------------|
| <b>Marktwaarde per 31-12-2024</b>                      | <b>1.696.665</b> | <b>38.253</b> | <b>1.734.918</b> | <b>100%</b> |
| <i>Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteren)</i> | -219.283         | -5.989        | -225.273         | -13%        |
| <i>Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)</i>       | -520.684         | -6.833        | -527.517         | -30%        |
| <i>Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)</i>             | -240.699         | -2.983        | -243.681         | -14%        |
| <i>Afslag wegens beheer (beheerkosten)</i>             | -5.619           | 346           | -5.273           | 0%          |
| <i>Opslag sociale disconteringsvoet</i>                | 278.256          | 4.784         | 283.040          | 16%         |
| <i>Totaal afslag</i>                                   | -708.029         | -10.675       | -718.704         | -41%        |
| <b>Beleidswaarde per 31-12-2024</b>                    | <b>988.636</b>   | <b>27.578</b> | <b>1.016.214</b> | <b>59%</b>  |

#### 9.5 Investeren en financieren

In het verslagjaar heeft QuaWonen voor € 41,3 miljoen geïnvesteerd (€ 13,2 miljoen aan verbeteringen, € 23,5 miljoen aan nieuwbouw en € 4,6 miljoen aan overig). Van onze uitstaande leningen is een bedrag van € 13,7 miljoen afgelost. Bij elkaar is dat € 55,0 miljoen.

Deze uitgaande geldstromen zijn gefinancierd uit de operationele kasstroom (€ 17,1 miljoen), uit de opbrengst van woningverkoop (€ 5,6 miljoen) en door het aantrekken van nieuwe financiering (€ 32,5 miljoen). In beginsel streeft QuaWonen ernaar om onrendabele investeringen te financieren met interne middelen.

## 9.6 Resultaat en vermogen

### Jaarresultaat

Het boekjaar 2024 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 130,2 miljoen, dat is € 215 miljoen meer dan vorig jaar. De grote verschillen ten opzichte van vorig jaar worden veroorzaakt door de waardeveranderingen (€ 214 miljoen positief) en het resultaat uit belastingen (€ 0,6 miljoen positief).

| Specificatie jaarresultaat                  | Begroting<br>2024 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Exploitatie vastgoedportefeuille            | 27.849            | 32.950         | 33.083         |
| Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | -                 | -              | -              |
| Resultaat verkoop vastgoedportefeuille      | 2.676             | 1.503          | 1.365          |
| Waardeverandering vastgoedportefeuille      | 65.349            | 110.631        | -103.432       |
| Resultaat overige activiteiten              | 242               | 230            | 129            |
| Overige organisatiekosten                   | -3.438            | -2.899         | -3.507         |
| Leefbaarheid                                | -1.735            | -1.716         | -1.717         |
| Financiële baten en lasten                  | -6.019            | -5.414         | -5.343         |
| Resultaat uit belastingen                   | -4.525            | -5.068         | -5.752         |
| Resultaat uit deelnemingen                  | -                 | 8              | 9              |
| <b>Totaal jaarresultaat</b>                 | <b>80.399</b>     | <b>130.225</b> | <b>-85.165</b> |

Het exploitatieresultaat van € 32,9 miljoen ligt nagenoeg gelijk aan het resultaat van vorig jaar (€ 33,0 miljoen). Uit onderstaande specificatie van de operationele kasstromen wordt duidelijk dat de uitgaven op overige directe operationele lasten exploitatie iets hoger liggen dan in 2023.

### Begroting / realisatie

Uit de begroting 2024 bleek een verwacht resultaat van € 80 miljoen positief. Het gerealiseerde resultaat van € 130 miljoen positief levert een verschil op van € 49 miljoen, en dat is bijna volledig toe te schrijven aan de waardeveranderingen van het vastgoed.

| Specificatie operationele kasstromen | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ontvangsten</b>                   | <b>67.848</b> | <b>65.719</b> |
| <i>Uitgaven:</i>                     |               |               |
| Betalingen aan werknemers            | 7.897         | 7.478         |
| Onderhoudsuitgaven                   | 21.906        | 20.452        |
| Overige bedrijfsuitgaven             | 11.276        | 11.052        |
| Rente                                | 5.905         | 5.772         |
| Heffingen                            | 159           | 536           |
| Leefbaarheid                         | 349           | 290           |
| Vennootschapsbelasting               | 3.199         | 2.905         |
| <b>Totaal uitgaven</b>               | <b>50.691</b> | <b>48.486</b> |
| <b>Saldo operationele kasstromen</b> | <b>17.157</b> | <b>17.233</b> |

### Rendement en vermogen

De marktwaarde in verhuurde staat in 2024 is, ten opzichte van 2023, gestegen met € 135 miljoen (+9,5%, in 2023 -4%). Dit is een post die afhankelijk is van de toepassing van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde, dat QuaWonen gebruikt voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening.

#### Mutatie marktwaarde in verhuurde staat (bedragen x 1.000)

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Marktwaaarde per 1-1-2024            | 1.601.100 |
| Bij: in exploitatie genomen vastgoed | 10.883    |
| Af: sloop en verkopen                | -1.967    |
| Bij: waardeveranderingen             | 124.902   |
| Marktwaaarde per 31-12-2024          | 1.734.918 |

Het eigen vermogen is in 2024 gestegen van € 1.255 miljoen op 31 december 2023 naar € 1.385 miljoen ultimo 2024. Met een jaarresultaat van € 130 miljoen bedraagt het rendement op het eigen vermogen 10,4% (2023: -6,5%).

#### Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2024 is in totaal voor € 1.074 miljoen (77,5%) aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen uit hoofde van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het waarderingshandboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van QuaWonen. Allereerst is het doel van QuaWonen om woningen door te exploiteren en niet om te verkopen. Daarnaast zijn de mogelijkheden om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed te realiseren, beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen.

## 9.7 Treasury

#### Beleid

Het treasury-beleid van QuaWonen is allereerst gericht op het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarnaast streven we naar zo laag mogelijke financieringslasten en ook naar een beheersing van huidige en toekomstige renterisico's.

#### Kredietfaciliteit BNG

De kredietfaciliteit op de rekening-courant bedroeg in 2024 € 2 miljoen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

#### Financieringsbehoefte komende vijf jaar

Op basis van de meerjarenbegroting 2025-2029, investeert QuaWonen in de komende vijf jaar voor € 273 miljoen (€ 154 miljoen nieuwbouw, € 116 miljoen verbeteringen, € 3 miljoen overig). Dit wordt als volgt gefinancierd:

- de verkoop van woningen voor € 40 miljoen (14% van de investeringen).
- het saldo van de operationele kasstromen € 70 miljoen (26% van de investeringen).
- het aantrekken van financiering € 163 miljoen (60% van de investering).

De investeringen over vijf jaar worden dus voor 60% gefinancierd met vreemd vermogen. QuaWonen lost in die periode voor € 67 miljoen af op de lening-portefeuille die eind 2024 € 367 miljoen bedraagt. Deze aflossingen worden gefinancierd door opnieuw te lenen. Daarom ontstaat er een financieringsbehoefte van ongeveer € 223 miljoen over vijf jaar. Voor 2025 is dit ongeveer € 31 miljoen.

De financieringsbehoefte doet de verwachte omvang van de lening portefeuille toenemen tot maximaal € 542 miljoen in 2029. De schuld per verhuureenheid loopt hierdoor op en wel van € 41.430 (2024) tot € 61.000 (2029).

De aangekondigde bevrozing van de huren per 1 juli 2025 en 1 juli 2026 heeft grote impact op het saldo van de operationele kasstromen en de als gevolg daarvan benodigde externe financiering van de investeringen. Uit een scenario-analyse blijkt dat deze maatregel over de periode 2025-2029 leidt tot een extra financierings-opgave van bijna € 16 miljoen.

## 10. Jaarverslag van de Raad van Commissarissen 2024

### 10.1 Inleiding

In dit verslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop invulling gegeven is aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden van het interne toezicht bij QuaWonen in 2024.

De samenstelling van de raad van commissarissen is in het verslagjaar ongewijzigd gebleven. Voor twee leden, mevrouw Van Os en de heer Den Ouden, liep per 1 mei 2024 de eerste benoemingstermijn af en beide commissarissen zijn per die datum herbenoemd voor vier jaar. Zie ook paragraaf 6.

Na een intensief en zorgvuldig doorlopen traject in 2023, is QuaWonen per 30 januari 2024 gefuseerd met Woningbouwvereniging "Beter Wonen" Ammerstol (hierna Beter Wonen). Verwezen wordt naar het jaarverslag 2023, waarin we het fusieproces meer uitgebreid hebben beschreven. Voor het verslag van het interne toezicht Beter Wonen over de maand januari 2024, wordt verwezen naar paragraaf 9 van dit jaarverslag.

Inmiddels maakt de kern Ammerstol met haar huurders en huurdersorganisatie in alle facetten deel uit van onze organisatie en onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave in de Krimpenerwaard.

Het verslagjaar is het eerste jaar dat volledig in het teken heeft gestaan van het realiseren van ons Koersplan "Samen (ge)woon grenzen verleggen". Daarin beschrijven we welke ambities we hebben om een goed, duurzaam maar ook betaalbaar (t)huis te kunnen blijven bieden aan wie dat nodig heeft, in buurten waar het veilig en prettig wonen is.

In een politiek veranderend landschap maar met een ongewijzigde druk op de (huur)woningmarkt, is meebewegen, heroverwegen en onszelf uitdagen om creatief te zijn en te denken, heel belangrijk. De volkshuisvestelijke opgave in de gemeenten Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel is daarbij voor ons leidend. En zien we dat we er financieel nog steeds goed voorstaan. Zo kunnen we ons maximaal blijven inzetten, samen met onze belanghouders, voor de woonopgave in onze kernen. We schuiven overigens de komende jaren wel op richting onze financiële grenzen, we zoeken letterlijk de grenzen daarin op, in lijn met de uitgangspunten van ons Koersplan.

### 10.2 Over Besturen en toezicht houden

#### Taakopvatting

QuaWonen handelt binnen het wettelijk kader, de Woningwet. Tevens hanteert QuaWonen de Governancecode woningcorporaties en voldoet QuaWonen aan de beloningsnormen vastgelegd in de Wet Normering Topinkomens (WNT). Daarnaast zijn aanvullende bepalingen opgenomen in de statuten van QuaWonen en het Reglement raad van commissarissen.

De raad van commissarissen van QuaWonen houdt toezicht op het beleid van het bestuur, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en de financiële gezondheid van de corporatie. De raad is tevens werkgever van en klankbord voor het bestuur.

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn vastgelegd. Aangevuld met nadere bepalingen over de werkwijze, vastgelegd in het Reglement raad van commissarissen en de reglementen auditcommissie, remuneratiecommissie en commissie Maatschappij. Ook zijn afspraken over hoe de toezichtrol wordt ingevuld en over de relatie tussen bestuur en raad van commissarissen, schriftelijk vastgelegd in de Visie op besturen en toezicht houden en de Notitie relatie bestuur en raad van commissarissen.

De statuten en alle relevante informatie over de raad van commissarissen zijn beschikbaar op de website van QuaWonen.

We zien erop toe dat de organisatie effectief en efficiënt presteert. Bij alle te nemen besluiten kijken we niet alleen naar de (financiële) risico's maar toetsen we of het plan of het beleid bijdraagt aan de doelen van QuaWonen en nemen we de belangen van onze huurders, de gemeenten en andere belanghebbenden mee in onze afweging.

We worden graag vanaf het begin betrokken bij het ontwikkelings- en besluitvormingstraject bij grotere (investerings)besluiten en brede beleidsontwikkelingen/strategische keuzes. Met als doel wederzijds kennis te benutten, de raad al in een vroeg stadium mee te nemen in het traject, kritische vragen te kunnen stellen en de input van de raad mee te nemen bij de verdere uitwerking. Daarbij streven we naar een goede balans tussen afstand en nabijheid en controle en advies, op basis van wederzijds vertrouwen en met respect voor ieders rol en verantwoordelijkheid.

In onze Visie op besturen en toezicht houden, omschrijven we uitgebreider hoe we onze rollen als toezichthouder zien en is het toezicht- en toetsingskader opgenomen, welke kaders handvatten bieden om voorstellen van het bestuur te toetsen en besluitvorming te onderbouwen.

### **Commissies van de raad van commissarissen**

#### Remuneratiecommissie

De raad heeft een remuneratiecommissie bestaande uit twee leden van de raad. Mevrouw Van Os (voorzitter) en de heer De Vries (lid). De directeur-bestuurder is vaste deelnemer aan dit overleg. De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad en adviseert de raad over werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en beloning van de directeur-bestuurder en leden van de raad en bereidt besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. De commissie werkt met een vastgesteld reglement en brengt verslag uit aan de raad van commissarissen. Voor de werkzaamheden van de remuneratiecommissie in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 4.

#### Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit twee leden van de raad, de heer Den Ouden (voorzitter) en mevrouw Sijbrandij (lid). De directeur-bestuurder, de controller en de manager Bedrijfsvoering zijn vaste deelnemers aan dit overleg. De auditcommissie werkt volgens het Reglement auditcommissie en adviseert de raad over onderwerpen die de financiën, de interne controle en de risicobeheersing van QuaWonen betreffen. De auditcommissie doet schriftelijk verslag van de bevindingen en adviseert de raad over onderwerpen die binnen dit taakgebied vallen en bereidt besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. Voor de werkzaamheden van de auditcommissie in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 3.

#### Commissie Maatschappij

De raad werkt ook met een commissie Maatschappij, welke bestaat uit twee leden van de raad, de dames Sanders (voorzitter) en Van Os (lid). De directeur-bestuurder is vaste deelnemer aan dit overleg. Daarnaast nemen de managers Bedrijfsvoering, Strategie en Participatie en Wonen deel, afhankelijk van het geagendeerde onderwerp. De commissie werkt volgens het Reglement commissie Maatschappij en adviseert de raad over onderwerpen als de maatschappelijke opgave/volkshuisvestelijk beleid, het bod aan gemeenten en de prestatieafspraken, leefbaarheid, portefeuillestrategie en stakeholdermanagement. De uiteindelijke besluitvorming blijft de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. Voor de werkzaamheden van de commissie Maatschappij in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 3.

### **Governance en Governancecode**

QuaWonen hecht belang aan goede governance: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. De raad houdt zich daarbij aan de bepalingen van de Governancecode woningcorporaties. Hierin zijn waarden en normen vastgelegd waaraan bestuur en toezicht zich moeten houden bij het uitvoeren van hun taak en waaraan getoetst kan worden. De code richt zich daarbij op bestuurders en commissarissen, maar ook impliciet op medewerkers: goed bestuur is immers ook een kwestie van gedrag en cultuur binnen de organisatie. De principes van de code worden door QuaWonen van harte onderschreven en nageleefd en daar waar nodig in dit jaarverslag toegelicht.

### **Implementatie governance in verslagjaar**

In het verslagjaar gelden de principes van de Governancecode 2020, beperkt aangepast per 1 januari 2023. De controller toetst regelmatig op naleving van de code, zo ook in 2024. Haar bevindingen en aanbevelingen zijn besproken met de raad en de aanbevelingen zijn opgevolgd. Geconcludeerd is dat QuaWonen aan alle bepalingen voldoet.

In 2024 zijn op het gebied van governance de navolgende documenten vastgesteld/goedgekeurd:

- In 2024 is een opleidingsplan RvC opgesteld, waarin opleidingen en trainingen voor het komend jaar worden afgestemd en dat jaarlijks zal worden geactualiseerd.
- Goedkeuring bestuursbesluit Treasury- en beleggingsstatuut. In het Treasury- en beleggingsstatuut wordt in grote lijnen vastgelegd binnen welke kaders we financiering kunnen aantrekken. Jaarlijks in januari toetsen we het statuut aan de actualiteit, enkele onderdelen zijn aangepast aan veranderde wet- en regelgeving. Overigens is de titel van het document puur governance-technisch bepaald: QuaWonen belegt niet.

- Goedkeuring bestuursbesluit Fiscaal Statuut. Het Fiscaal Statuut beschrijft de visie van QuaWonen op het fiscale beleid. In het verslagjaar is het Fiscaal Statuut geactualiseerd naar veranderde wet- en regelgeving.
- Goedkeuring bestuursbesluit Financieringsstrategie. Vanuit het gezamenlijk beoordelingskader Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)/Autoriteit woningcorporaties (Aw), is een corporatie verplicht om een financieringsstrategie te hebben. Hierin zijn richtlijnen uitgewerkt waaraan financieringstransacties moeten voldoen. In het verslagjaar is de Financieringsstrategie getoetst aan de actualiteit en is, op verzoek van de auditcommissie, een samenvatting van de wijze waarop nieuwe financiering wordt aangetrokken, toegevoegd.

### **10.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol**

#### **Toezicht op strategie**

De raad houdt zich ook bezig met de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van QuaWonen. De raad ziet erop toe dat, vanuit de volkshuisvestelijke opgave, de beschikbare financiële middelen op de juiste manier worden ingezet voor (toekomstige) huurders. Ook ziet de raad erop toe dat belanghouders op goede wijze bij de strategie en beleidskeuzes worden betrokken.

#### Koersplan

Het verslagjaar was het eerste volle jaar werkend vanuit ons nieuwe Koersplan, "Samen (ge)woon grenzen verleggen". Een doorvertaling van de ambities en doelen is gemaakt naar het jaarplan voor het komende jaar. Van daaruit vindt doorvertaling plaats naar de viermaandelijke managementrapportage, die in het verslagjaar in lijn is gebracht met de thema's uit ons Koersplan: Qua huisvesten, Qua huisvesten plus, Qua verduurzamen, Qua samenleven, Qua dienstverlenen en Qua samenwerken.

Daarnaast is een koersplanrapportage opgesteld voor de vier jaren dat het Koersplan van kracht is. In alle rapportages wordt niet alleen gestuurd op cijfers maar ook op geformuleerde volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen.

Op deze wijze is de raad goed in staat om te monitoren of we op koers liggen.

#### Portefeuilleplan

Het Portefeuilleplan 2024-2040 is begin 2024 goedgekeurd: een visie op en sturingskader voor de ontwikkeling van het woningbezit. Met als doel om ons woningaanbod in omvang en samenstelling zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de (veranderende) wensen en behoeften van (toekomstige) huurders. Voorafgaand aan de vaststelling en goedkeuring is een zorgvuldig proces doorlopen met betrokkenheid van de commissie Maatschappij en een consultatieronde bij onze belanghouders (huurdersorganisaties en gemeenten). Er ligt een gedegen visie waarin ook duidelijk beschreven onze fors toegenomen bouw- en verduurzamingsopgave.

#### Solidariteit

Een afvaardiging van de raad heeft deelgenomen aan een regionale verkennende bijeenkomst in Midden-Holland-verband over solidariteit, een thema dat steeds meer gaat spelen binnen de corporatiesector. Aan tafel zaten bestuurders en leden van raden van commissarissen.

De raad vindt dit ook een belangrijk thema en afgesproken is in 2025 onze mening daarover (welke rol en mogelijkheden zien we voor QuaWonen) te gaan vormen in een themasessie.

#### Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Structureel bespreekt de raad met de directeur-bestuurder wie onze belangrijkste externe belanghouders zijn en op welke wijze en op welk moment zij bij het beleid worden betrokken. Naast het houden van toezicht op de dialoog met belanghebbenden, vindt de raad het belangrijk ook zelf ook in gesprek te zijn en te blijven met zowel interne als externe belanghebbenden. Wat leeft er bij hen en wat zijn hun belangen en verwachtingen van de corporatie. Met wie de raad in het verslagjaar gesprekken heeft gevoerd, is ook te lezen in paragraaf 8.

Met betrekking tot het verslagjaar is hierover aanvullend nog het navolgende te melden:

- De raad heeft in het verslagjaar bijzondere aandacht gehad voor het project Schildersbuurt-Zuid in Krimpen aan den IJssel (deels renovatie, deels sloop/nieuwbouw). Sprake was van een strategiewijziging voor een deel van de betrokken complexen, een besluit dat door de raad is goedgekeurd. De ontstane onrust in de buurt raakt ook onze raad. Intern is het proces geëvalueerd en heeft de raad het besluitvormingsproces getoetst. De raad heeft gedurende 2024 gemonitord hoe de organisatie heeft geacteerd en op welke wijze met de huurders(organisatie)/bewonerscommissie is gecommuniceerd en inmiddels is sprake van een intensieve en constructieve samenwerking.

- Met de raad is tijdens de strategiedag RvC/managementteam in oktober gesproken over het participatiebeleid. Aan de hand van stellingen is bediscussieerd hoe we denken over het 'meedoen' van onze belanghebbenden, op welke wijze zij invloed kunnen uitoefenen op onze plannen en besluiten. Het besprokene is input voor het begin 2025 vast te stellen participatiebeleid.
- De raad wordt geïnformeerd over de betrokkenheid en de rol van belanghebbenden bij de diverse vastgoedprojecten, mondeling maar ook middels de fasedocumenten die ter kennisname en ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd.
- De raad is betrokken bij het formuleren van en uiteindelijke besluitvorming over het bod aan en de prestatieafspraken met de gemeenten Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel. En de raad ziet toe op de betrokkenheid van en gelijkwaardige deelname van de huurdersorganisaties bij de totstandkoming.

#### Samenwerkingsverbanden en verbindingen

QuaWonen kent een nevenstructuur met één BV: QuaWonen Energie BV.

QuaWonen Energie BV heeft tot doel het optreden als tussenpersoon voor de levering van energie en diensten en het ontwikkelen van activiteiten en het opzetten van projecten die leiden tot extra energie- en (woon)lastenbesparingen, conform de bepalingen in de Warmtewet.

De jaarrekening 2023 van de BV is door de raad vastgesteld en de begroting 2025 is door de raad goedgekeurd.

QuaWonen heeft een verbindingenstatuut dat als toetsingskader geldt voor de BV-structuur maar ook voor bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden en belangen in diverse Verenigingen van Eigenaren.

Algemeen uitgangspunt is dat QuaWonen terughoudend is in het aangaan van verbindingen.

QuaWonen stelt zich tot doel zich op haar kerntaken te focussen. Indien toch een verbinding wordt aangegaan, moet deze voor QuaWonen zo min mogelijk risico's met zich meebrengen. Het verbindingenstatuut schept daarvoor een helder afwegingskader.

#### **Toezicht op financiële en operationele prestaties**

##### Jaarstukken, accountantsverslag

In het verslagjaar zijn de jaarstukken 2023 en het accountantsverslag controle boekjaar 2023 besproken in aanwezigheid van de accountant Deloitte, de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller. Nadat de raad kennis heeft genomen van de goedkeurende controleverklaring van de accountant en het positief advies van de auditcommissie, heeft de raad de jaarstukken 2023 (inclusief QuaWonen Energie BV en Beter Wonen) vastgesteld.

##### Rapportages van accountant en anderen

Met betrekking tot de verschillende rapportages is het navolgende aan de orde geweest in 2024:

- De ontwikkelingen met betrekking tot het waarderen van ons vastgoed en de invloed daarvan op ons financiële resultaat.
- De totstandkoming van de jaarstukken 2023, het proces en de samenwerking. De aandachtspunten zijn met elkaar besproken en verbeterpunten worden meegenomen naar de jaarrekeningcontrole 2024.
- Het interne controleplan van de controller alsmede de voortgang in uitvoering en de bevindingen van de interne controles.
- De voortgang van de opvolging van de actiepunten naar aanleiding van de diverse controlerapportages (accountant, controller) worden samengevat, opgenomen en bewaakt op de zogenaamde AAA-lijst. In het verslagjaar is stilgestaan bij deze methodiek en geconcludeerd dat de AAA-lijst een goed overzicht biedt van alle acties naar aanleiding van de bevindingen en dat goed inzichtelijk blijft in hoeverre acties zijn opgepakt en afgehandeld.
- De managementletter van Deloitte, interim-controle 2024. Hierin zijn onder andere aanbevelingen opgenomen op het gebied van de interne controle. De gedestilleerde actiepunten uit de managementletter zijn vastgesteld, voorzien van prioritering en opgenomen op de hiervoor genoemde AAA-lijst.
- Het Auditplan 2024 van de accountant en de door de voorzitter van de raad getekende opdrachtbevestiging controlewerkzaamheden jaarrekening 2024.

De raad van commissarissen spreekt jaarlijks met de accountant, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. In het verslagjaar waren er geen bijzonderheden te vermelden.

De samenwerking tussen QuaWonen en de accountant wordt als positief ervaren.

##### Jaarplan/begroting

Het jaarplan/de begroting wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de raad voorgelegd. Daarin worden doelstellingen en activiteiten voor het komende jaar vastgelegd en deze worden via de managementrapportages per vier maanden gemonitord en besproken in de raad.



Met het jaarplan/de begroting 2025 zijn ook besproken: de Meerjaren Investeringsbegroting 2025-2034 en de begroting 2025 Energie BV. Alle voorgelegde bestuursbesluiten jaarplan/begroting 2025 zijn door de raad in november 2024 goedgekeurd.

Voor het overige kwamen op het gebied van toezicht op financiële en operationele prestaties aan de orde:

- De uitvoering van de meerjaren investeringsbegroting en de gewenste consistentie in de (onderhouds)begroting.
- De (politieke) ontwikkelingen op het gebied van zonnepanelen in relatie tot (het afschaffen van) de salderingsregeling en de terugleveringskosten. Goed om de consequenties daarvan voor onze huurders te monitoren.
- De invloed van mogelijk verdere rentestijging en introductie van de beleidswaarde 2.0 met ingang van 2025, op onze financiële normen en kaders.
- Het bespreken en goedkeuren van de Kaderbrief 2025, met daarin voor het eerst in het verslagjaar ook een uitgebreider beleidsdeel opgenomen: de volkshuisvestelijke opgave, uitgewerkt in normen en kaders voor de investeringsbegroting.
- De juridische procedure als gevolg van de cyberaanval in 2022 (voor meer toelichting, zie jaarverslag 2022).
- De managementrapportages, die per vier maanden, de voortgang van de benoemde acties in het jaarplan monitoren op de thema's uit ons Koersplan.

#### Investeringsstatuut

In het investeringsstatuut worden kaders en normen vastgelegd voor vastgoedinvesteringen, waarbij wordt getoetst of bij projecten invulling wordt gegeven aan de portefeuillestrategie. Gedurende het verslagjaar is meerdere keren bij de werking van het huidige investeringsstatuut stilgestaan. Gebleken is dat het huidige investeringsstatuut op onderdelen onvoldoende houvast biedt voor het nemen van weloverwogen investeringsbeslissingen, zeker nu we onze financiële grenzen nog meer willen opzoeken, gezien de grote volkshuisvestelijke opgave. Voorjaar 2025 is een themasessie met de raad ingepland om met elkaar te komen tot een herijkt investeringsstatuut.

#### Verslag vanuit de auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2024 vier keer vergaderd. Op de agenda stond onder andere:

- Het Treasury- en beleggingsstatuut.
- Het Treasuryjaarplan 2024, waarin de financieringsbehoefte (zowel investeringen in nieuwbouw en verbeteringen als aflossingen van bestaande leningen) tot juli 2025 wordt vastgesteld.
- De Financieringsstrategie 2024.
- Het intern controleplan 2024 en de verslagen van de uitgevoerde interne controles 3<sup>e</sup> kwartaal 2023, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> kwartaal 2024.
- De 3<sup>e</sup> viermaandsrapportage 2023 en de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> viermaandsrapportage 2024.
- De Kaderbrief 2025 en Addendum Kaderbrief 2025, het financiële gedeelte.
- De AAA-lijst.
- Het risicoregister, op inhoud en de methodiek.
- De begroting 2025, inclusief de Meerjaren Investeringsbegroting 2025-2034 en de begroting 2025 van QuaWonen Energie B.V.
- Het Fiscaal Statuut.
- Het meegeven van aandachtspunten voor het intern controleplan 2025.

Besproken in aanwezigheid van de accountant:

- De jaarstukken 2023 (inclusief QuaWonen Energie BV en Beter Wonen) en het concept accountantsverslag Deloitte controle boekjaar 2023.
- Het Auditplan accountant verslagjaar 2024 en de mogelijkheden die er zijn om de kosten van de accountant zoveel als mogelijk te beperken.
- De concept-managementletter Deloitte, interim-controle 2024.
- De wijze van waarderen van het vastgoed van QuaWonen.
- De opzet en de uitkomsten van de frauderisicoanalyse die QuaWonen heeft gemaakt.

De verslagen van de vergaderingen zijn ter kennis gebracht van de raad. Alle adviezen van de auditcommissie zijn door de raad van commissarissen overgenomen.

In het verslagjaar heeft de auditcommissie een gesprek gehad met de extern adviseur op het gebied van treasury. Geschetst is op welke wijze ondersteuning op het gebied van treasury wordt geboden. Gesproken is onder andere over de (groei van de) leningportefeuille, hoe tot besluitvorming wordt gekomen en hoe rentelasten en renterisico's kunnen worden beperkt. Maar ook welke invloed een

verdere stijging van de leningportefeuille (omdat we veel willen investeren in verduurzamen en bouwen van woningen) en/of de rentestijging eventueel zou hebben op onze uitgaven.

Een keer per jaar agendaert de auditcommissie de (ontwikkeling van) de relatie met de externe accountant. In het verslagjaar is geconstateerd dat sprake is van een goede samenwerking maar dat er ook een aantal aandachtspunten zijn: de realistische en haalbare planning en de kosten voor het controlewerk, het is tenslotte maatschappelijk geld dat we daaraan uitgeven. Met de accountant zijn hierover inmiddels heldere afspraken gemaakt.

### **Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zijn vastgelegd in ons Koersplan. Hierin zijn op hoofdlijnen doelen benoemd, die vervolgens worden vertaald naar meer concrete jaarplannen. Ook zijn lokale volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties op het gebied van wonen en zorg en leefbaarheid vastgelegd in het bod aan de gemeenten en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken, mede vanuit de woonvisies van de gemeenten.

De raad toetst de uitvoering aan de hand van voorgesteld beleid, de managementrapportages en het bestuursverslag over het afgelopen jaar.

Relevante onderwerpen die in het verslagjaar bij de raad aan de orde kwamen:

- In een themasessie is gesproken over het te herijken (streef)huurbeleid. Deze sessie was vooral bedoeld om input op te halen, standpunten te delen en discussie te voeren. Gesproken is o.a. over de mogelijkheden van inkomensafhankelijke huurverhoging, het spanningsveld tussen enerzijds (het verhogen van) onze inkomsten ten opzichte van het betaalbaar willen houden van onze woningen voor onze doelgroep(en) en de veerkracht (de relatie tussen dragers en vragers) in de wijken. Definitief beleid is voorzien begin 2025.
- Het herijkte en ter goedkeuring voorgelegde Portefeuilleplan 2024-2040, onze visie en sturingskader voor de ontwikkeling van de woningportefeuille.
- De acquisitiekansen voor mogelijk toekomstige bouwprojecten en de te voeren politieke lobby op dit gebied.
- De werking van het woonruimteverdeelsysteem, mede in relatie tot het huisvesten van de specifieke doelgroepen.
- De Kaderbrief 2025, uitgaat van de volkshuisvestelijke opgave, gevolgd door financiële haalbaarheid en als derde component de capaciteit van de organisatie (uitgewerkt in de begroting).
- Besproken is de funderingsproblematiek, die niet alleen landelijk maar ook bij QuaWonen speelt. De risico's en de invloed op bestaande en toekomstige projecten en de gekozen aanpak, zijn besproken.
- De (verhoogde) taakstelling huisvesting statushouders en de uitdagingen die dat met zich meebrengt op de krappe woningmarkt en de taak- en rolverdeling gemeente/corporatie.
- Meerdere keren is gesproken over onze volkshuisvestelijke opgave in relatie tot onze financiële middelen en de capaciteit van de organisatie. Geconcludeerd is dat QuaWonen met de ingerekende investeringen voor de komende jaren nog steeds financieel gezond en binnen de eigen normen blijft.
- De raad is gedurende het jaar alert op het toetsen van voorgelegde besluiten aan onze strategische doelen: draagt het ter goedkeuring voorgelegde besluit bij aan ons Koersplan en strookt het met het jaarplan, het portefeuilleplan etc.?
- Het uitbrengen van het bod aan de gemeenten conform de Woningwet en de daarvan afgeleide prestatieafspraken, hebben een vaste plek in de vergadercyclus van de raad. De raad toetst of de afspraken bijdragen aan de maatschappelijke opgave en kijkt daarbij ook naar de rolverdeling en wederkerige verhouding tussen gemeenten, huurderorganisaties en corporatie. In het verslagjaar zijn nieuwe prestatieafspraken 2024 met de gemeente Krimpenerwaard gemaakt. De prestatieafspraken met de gemeente Krimpen aan den IJssel zijn meerjarig. De raad wordt geïnformeerd over de voortgang.  
Eind 2024 is besproken dat hetgeen door wet- en regelgeving is bepaald met betrekking tot het uitbrengen van het bod aan de gemeenten in het voorjaar, niet meer strookt met de praktijk van het totstandkomingsproces van de (meerjarige) prestatieafspraken. Met beide gemeenten wordt het proces zorgvuldig afgestemd en afgesproken is het bestuursbesluit bod/prestatieafspraken door de raad te laten goedkeuren ten tijde van en in het jaarplan van het komend jaar. De voortgang kan worden gemonitord in de managementrapportages.
- Aan de hand van de managementrapportages heeft de raad onder andere gesproken over:
  - Het nieuwe format geënt op het Koersplan.
  - De wijze van waardering van het vastgoed en de consequenties daarvan op het jaarresultaat.
  - De begroting, prognose en realisatie van met name de vastgoedinvesteringen (nieuwbouw en verduurzaming).
  - De stijging van de kosten mutatieonderhoud als gevolg van een groter aantal mutaties door doorstroming naar onze nieuwbouw en het aantal leegstandsdagen bij nieuwe verhuringen.

- De toewijzing aan bijzondere en urgente doelgroepen.
- De beoordeling van de controller: de wijze waarop daaraan invulling wordt gegeven en de inhoud van de bevindingen.

#### Verslag vanuit de commissie Maatschappij

De commissie Maatschappij heeft in het verslagjaar twee keer vergaderd. De vergaderingen werden bijgewoond door de directeur-bestuurder en al naar gelang het onderwerp, de manager Bedrijfsvoering en/of de manager Strategie en Participatie a.i. In de vergaderingen is gesproken over:

- Het bestuursverslag over 2023.
- De Kaderbrief 2025, het volkshuisvestelijk deel hiervan.
- De 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> viermaandsrapportage 2024.
- Het bod aan gemeenten / de stand van zaken prestatieafspraken.
- Het jaarplan 2025.
- De slaagkansen voor woningzoekenden en passend huisvesten. De raad heeft dit onderwerp ook als thema voor 2025 genoteerd.
- De participatie en invloed van belanghebbenden op het beleid van QuaWonen.
- De (ook landelijk) spelende funderingsproblematiek en de invloed daarvan op de voortgang van de projecten en het realiseren van de meerjareninvesteringsbegroting.
- Jaarverslag Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland en de Huurcommissie over 2023.
- Strategie en de rol van de raad. Genoteerd als thema voor 2025 om verder uit te diepen met de raad.
- Het begrip solidariteit en hoe denkt QuaWonen hierover: genoteerd als thema voor de raad in 2025.

De verslagen van de vergaderingen zijn ter kennis gebracht van de raad. Alle adviezen van de commissie Maatschappij zijn door de raad van commissarissen overgenomen.

In beide vergaderingen van de commissie Maatschappij is stilgestaan bij het functioneren van deze commissie. Geconcludeerd is dat de meer verdiepende gesprekken op de thema's, met een volkshuisvestelijke blik, meerwaarde oplevert, een goede besluitvorming voor de raad ondersteunt en zeker ook een waardevolle invulling is van de klankbordrol. Het werken met deze commissie zal dan ook in 2025 worden gecontinueerd.

#### Klachtenbehandeling

In de vergadering van juni heeft de raad het jaarverslag 2023 van de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (9 klachten in totaal) en de Huurcommissie (4 klachten in totaal) besproken. De analyse van de geschillen laat zien dat van dit totale aantal klachten sprake was van 2 gegronde klachten. De analyse laat ook zien dat de corporatie er alles aan doet klachten te voorkomen en daar waar nodig de adviezen van de klachtencommissie opvolgt en beoordeelt of proceswijzigingen of anderszins nodig zijn. Het streven blijft immers altijd zo min mogelijk geschillen te laten ontstaan.

#### Visitatie

QuaWonen laat de maatschappelijke prestaties minimaal een maal per vier jaar onderzoeken door een daartoe bevoegd bureau, de zogenaamde visitatie. De laatste visitatie is uitgevoerd in 2021. De uitkomsten en bevindingen zijn meegenomen in de jaarplannen en in ons Koersplan. Het laatste visitatierapport is, inclusief bestuurlijke reactie, te vinden op onze website.

In 2025 zal QuaWonen opnieuw gevisiteerd worden. Eind van het verslagjaar zijn we hiervoor gestart met een planning en de keuze van het bureau die de visitatie voor QuaWonen zal uitvoeren.

#### **Toezicht op risicobeheersing**

Het signaleren, analyseren en beheersen van risico's (onzekerheden), komt in allerlei vormen en bij allerlei onderwerpen in de raad aan de orde. Het risicomanagement heeft niet alleen betrekking op financiële risico's maar zeker ook op andere zaken die belemmerend zouden kunnen werken voor het realiseren van onze doelstellingen. We zorgen ervoor dat we weten welke risico's we lopen en dat we effectieve maatregelen nemen om deze risico's te verkleinen of te beheersen. Daarnaast willen we ook weer niet risicomijdend zijn en daar waar kansen zich voordoen, deze ook benutten.

De raad toetst niet alleen op de opzet en werking van het systeem en de gestelde normen maar ook op bijvoorbeeld: hoe is de stijl van leidinggeven, hoe wordt intern gedacht over het nemen (en beheersen) van risico's en benutten van kansen en hoe is de bewustwording in de organisatie op dit gebied. De raad spreekt daarover niet alleen met de directeur-bestuurder maar ook met de accountant en de manager Bedrijfsvoering en benut daarnaast de directe lijn met de controller die een leidende en onafhankelijke rol heeft in dit proces. De controller was in het verslagjaar aanwezig bij

alle vergaderingen van zowel de raad als de auditcommissie en daarnaast spreekt de raad eenmaal per jaar met de controller in afwezigheid van de directeur-bestuurder.

Op het gebied van risico's en risicobeheersing heeft het navolgende op de agenda van de raad gestaan:

- Met de directeur-bestuurder en ook met de manager Bedrijfsvoering is regelmatig gesproken over de financiële positie van de corporatie in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave. Daarbij kwam onder andere aan de orde dat, ten opzichte van de financiële normen die door de externe toezichthouders worden opgelegd, QuaWonen nog een afslag hanteert, de zogenaamde vluchtstrook/remweg teneinde te allen tijde flexibel en wendbaar te kunnen blijven. Nut en noodzaak maar ook de breedte van de vluchtstrook zijn regelmatig onderwerp van gesprek waarbij risico's gewogen worden.
- De funderingsproblematiek die landelijk maar ook bij QuaWonen risico's met zich meebrengt voor de voortgang/uitvoering van geplande projecten in de meerjareninvesteringsbegroting.
- Met de raad worden twee keer per jaar de risico's voor QuaWonen geïnventariseerd in het zogenaamde risicoregister en zijn voorgestelde beheersmaatregelen en prioritering besproken. De raad geeft ook aanbevelingen mee, bijvoorbeeld mogelijke risico's op het gebied van wet- en regelgeving dan wel politieke besluiten.
- De frauderisicoanalyse met een overzicht van de risico's per proces alsook aangegeven op welke wijze en met welke maatregelen het risico kan worden afgedekt.
- Het intern controleplan: op basis van een risicoanalyse zijn elementen van bedrijfsprocessen benoemd. Deze worden door de controller onderzocht en structureel worden de bevindingen besproken in de raad.
- Bespreken van de zogenaamde AAA-lijst.
- Het Treasuryjaarplan 2024, het Treasury- en beleggingsstatuut en de Financieringsstrategie zijn besproken en goedgekeurd door de raad.
- Goedkeuring van bestuursbesluiten met betrekking tot vastgoedprojecten. De fasedocumenten zijn standaard voorzien van een risicoparagraaf zodat risico's inzichtelijk zijn en gewogen kunnen worden. Toetsing vindt plaats aan de hand van een vastgesteld investeringskader.
- Bespreking van de managementrapportages per vier maanden.
- Bespreking van de jaarstukken 2023 met en de bevindingen van de accountant (het accountantsverslag).
- De Kaderbrief 2025, waarin o.a. normen en kaders worden benoemd vanuit de financiële sturing, voor investeren, financieren en kasstromen.
- De begroting 2025, inclusief beleidsvarianten en economische scenario's, benoemd en uitgewerkt. Op deze wijze worden risico's op voorhand beoordeeld op impact op beleidskeuzes en financiële normenkaders en kan, indien nodig, tijdig worden bijgestuurd.
- Met de raad is gesproken over de oorzaken van het niet volledig realiseren van de begroting nieuwbouw en verduurzaming. En op welke wijze de analyse en sturings- en beheersmaatregelen aandacht krijgen in de managementrapportage en hoe te komen tot een meer realistische investeringsbegroting.
- Brieven van de Autoriteit woningcorporaties met betrekking tot de leidraad voor de Meerjarenbegroting en de beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2023.
- De brief van het WSW waarin de toezichthouder verklaart dat QuaWonen borgbaar is voor de jaren 2024-2026 en waarin het borgingsplafond bepaald wordt. Dit betekent dat de door QuaWonen begrote investeringen geborgd kunnen worden gefinancierd.
- De brief van het WSW waarin de toezichthouder oordeelt dat QuaWonen een financieel stabiele corporatie is met een laag tot gemiddeld risicoprofiel.

De raad heeft goed zicht op de risico's en de effectiviteit van de beheersing ervan. Enerzijds door de opzet van het risicomanagement en alle hiervoor genoemde documenten. Anderzijds door alle gesprekken die hierover ook dit jaar gevoerd zijn met de accountant, manager Bedrijfsvoering en controller, zowel met de raad alsook in de auditcommissie.

#### **Opdrachtgeverschap externe accountant**

In 2021 heeft de vierjaarlijkse brede evaluatie van het functioneren van de accountant plaatsgevonden en is besloten de samenwerking voor de verslagjaren 2021-2024 voort te zetten. In het verslagjaar is door de raad opdracht verstrekt tot de jaarrekeningcontrole over het boekjaar eindigend op 31 december 2024.

Ook heeft in het verslagjaar een wisseling in het controleteam van de accountant plaatsgevonden en hebben we vanaf het voorjaar 2024 een andere controlerend accountant.

#### 10.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

##### Invulling werkgeversrol voor bestuur

Ook de directeur-bestuurder heeft recht op een goede werkgever, een rol die de raad invult. De raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur, begeleidt de persoonlijke en professionele ontwikkeling van de directeur-bestuurder en geeft invulling aan het beoordelings- en beloningsbeleid. De raad wordt hierbij geadviseerd door de remuneratiecommissie.

Naast het beoordelen of vooraf afgesproken doelstellingen zijn gerealiseerd, is de raad van mening dat een constructieve relatie met de directeur-bestuurder met vertrouwen als uitgangspunt, voorwaardelijk is voor verdere ontwikkeling van de organisatie. Daarbij kijkt de raad ook naar de samenwerking in en de samenstelling van het managementteam en betrokkenheid van medewerkers in de organisatie: een veilige en open sfeer zijn belangrijke randvoorwaarden voor werkplezier en het behalen van onze doelen.

##### Verslag vanuit de remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft in het verslagjaar driemaal vergaderd. Onderwerpen die in de vergadering aan de orde zijn gekomen:

- Doelstellingen directeur-bestuurder 2024.
- Continuïteit dagelijks bestuur bij langdurige uitval.
- Personele aangelegenheden binnen de organisatie.
- De herbenoeming van de directeur-bestuurder per 1 april 2024.
- De herbenoeming van 2 leden van de raad per 1 mei 2024.
- Het functioneren van de RvC-leden en de raad als geheel.
- Rooster van aftreden en samenstelling RvC.
- Voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatie RvC.
- Bezoldigingsbeleid RvC.
- Het opleidingsprogramma RvC 2024.
- Voorbereiding incompany training RvC en managementteam "Dynamische oordeelsvorming".
- Het beschikbaar stellen van een stageplek binnen de raad voor de leergang "de aankomende commissaris" van de VTW voor 2025.

Alle verslagen van de vergaderingen worden ter kennis gebracht van de raad. Alle adviezen van de remuneratiecommissie zijn door de raad van commissarissen overgenomen.

##### Bestuur, samenstelling en benoeming

Het bestuur van QuaWonen bestaat in 2024 uit:

| Naam                   | Benoemd    | Herbenoemd | Beëindigd per |
|------------------------|------------|------------|---------------|
| Dhr. ir. D.F.A. Gerlof | 01-04-2020 | 01-04-2024 |               |

De heer Gerlof is per 1 april 2024 herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Voor de procedure van de herbenoeming wordt verwezen naar het jaarverslag 2023. Na een voorgenomen besluit tot herbenoeming eind 2023 en de positieve zienswijze van de Aw, ontvangen begin 2024, heeft de formele herbenoeming plaatsgevonden in de februari-vergadering van de raad.

De heer Gerlof heeft de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard (vanaf 1 april 2020).
- Voorzitter van Stichting Viewpoint (vanaf 1 januari 2024).
- Lid bestuur Stichting Geuzenpenning in Vlaardingen (vanaf 1 april 2024).

##### Beoordelingskader en beoordeling

De beloning en arbeidsvoorwaarden worden jaarlijks door de remuneratiecommissie, in overleg met de Adviseur Organisatieontwikkeling en de controller van QuaWonen, getoetst aan dan geldende wet- en regelgeving (WNT). Sprake is van een vast salaris met de mogelijkheid tot 2% structurele groei bij goed functioneren, te bepalen door en na besluitvorming in de raad, tot de maximale norm van de WNT is bereikt. De directeur-bestuurder komt niet in aanmerking voor een flexibele (prestatie)beloning. Daarnaast was per 1 januari 2024 sprake van een nieuwe CAO Woondiensten 2024/2025. De daarin afgesproken structurele loonsverhoging is doorgevoerd, voor de heer Gerlof binnen de WNT-grenzen.

De raad vormt zich gedurende het jaar een beeld inzake het gevoerde beleid, de bereikte resultaten en de wijze waarop de directeur-bestuurder acteert.

Voor de beoordeling eind van het jaar hanteert de raad criteria die samen met de directeur-bestuurder begin van het jaar zijn beschreven en vastgelegd. Deze doelstellingen omvatten zowel concrete te

behalen resultaten als persoonlijke ontwikkelpunten en worden eind van het jaar voorzien van een reflectie door de directeur-bestuurder op de behaalde resultaten.

Daarnaast spreekt de remuneratiecommissie met het managementteam en de Adviseur Organisatieontwikkeling en spreekt (een afvaardiging van) de raad met de controller, de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties.

Uit de verschillende gesprekken en uit eigen bevindingen komt een unaniem positief beeld naar voren met betrekking tot het functioneren van de directeur-bestuurder. En ook de samenwerking met de raad verloopt goed en constructief. De 2% salarisverhoging per 1 januari 2025 is dan ook toegekend.

#### Beloningskader en beloning

Beloningskader voor de beloning van de directeur-bestuurder is de Wet Normering Topinkomens 2013 en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) alsmede de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting en daarop volgende uitvoeringsbesluiten. Jaarlijks worden de maxima aangepast bij ministeriële regeling (geïndexeerd).

De totale jaarbeloning 2024 voor de heer Gerlof bedraagt € 194.813,24.

Dit bedrag bestaat uit de navolgende componenten: beloning en werkgeversbijdrage pensioenpremie alsook de fiscale bijtelling van de leaseauto.

QuaWonen is, op grond van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie tenminste 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft, ingedeeld in categorie F. Het bezoldigingsmaximum voor deze bezoldigingsklasse is € 195.000. De beloning van de directeur-bestuurder past dan ook binnen de maxima van de WNT en de ministeriële regeling. Een overzicht van de beloning is opgenomen in de WNT-verantwoording in de toelichting van de winst- en verliesrekening.

#### Pensioenaanspraken en secundaire arbeidsvoorwaarden

De heer Gerlof neemt deel aan de bij QuaWonen geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Van de maandelijkse premie voor deze voorziening houdt QuaWonen een percentage in op het maandloon van de directeur-bestuurder dat overeenstemt met het percentage van werknemers op wie de CAO Woondiensten van toepassing is. Er is dus geen sprake van aanvullende pensioenafspraken. De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn conform CAO Woondiensten.

### **Organisatie, cultuur en integriteit**

#### Cultuur

De raad is van mening dat cultuur en gedrag zeker onderdeel uitmaakt van professioneel toezicht.

Naast alle wet- en regelgeving, statuten en reglementen, zijn aspecten van houding en gedrag essentieel voor het goed functioneren van zowel de raad als het bestuur en de organisatie.

De raad benut de gesprekken met de directeur-bestuurder maar ook met de accountant, het managementteam, de controller, de medewerkers, de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties, om zich een beeld te kunnen vormen over de cultuur in de organisatie.

De raad heeft in het verslagjaar meerdere keren bij het functioneren van het eigen team stilgestaan, hoe doen wij het als raad op het gebied van houding en gedrag, onderling maar ook richting directeur-bestuurder en organisatie. Hoe blijven we betrokken en zichtbaar maar ook, durven we elkaar aan te spreken en hoe doen we dat dan.

Begin 2024 hebben we onze intrek genomen in het verbouwde kantoorpand, dat aansluit bij de huidige tijdgeest en gewenste cultuur van de organisatie. Gericht op samenwerken en ontmoeten en geschikt voor hybride werken. De (positieve) ervaringen van de medewerkers bij het werken op de nieuwe werkplekken zijn met de raad gedeeld.

Ook de organisatieontwikkeling en personele ontwikkelingen (o.a. de samenstelling van het managementteam, het (langdurig) ziekteverzuim, de uitkomsten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek etc.) zijn onderwerpen van gesprek met de raad.

In het verslagjaar is meerdere keren gesproken over de (personele) ontwikkelingen op de afdeling Vastgoed en is de raad enerzijds geïnformeerd door maar heeft de raad ook meegedacht met de directeur-bestuurder over de mogelijke verbeterstappen.

Met de controller is afgesproken dat structureel aandacht zal worden besteed aan cultuuraspecten in de interne controle (de zogenaamde soft controls). In 2024 is in een themasessie stilgestaan bij de methodiek en de uitkomsten van de 0-meting in de organisatie (door middel van een in te vullen scan). De uitkomsten en aandachtspunten zijn met de raad gedeeld en besproken is op welke wijze deze met en in de organisatie een vervolg krijgen zodat verder gebouwd kan worden aan de ontwikkeling van de organisatie.

Eind 2024 heeft de organisatie de cultuuranalyse afgerond en nieuwe kernwaarden vastgesteld: GeWoon Duidelijk, GeWoon Luisteren en GeWoon Ontdekken.  
Voor komend jaar staat het meenemen van de raad in wat de kernwaarden betekenen voor de organisatie en de raad als thema genoteerd.

#### Integriteit

QuaWonen kent een integriteitscode, waarin is beschreven wat QuaWonen verstaat onder integriteit en waar de grenzen liggen met betrekking tot omgang met klanten, leveranciers en relaties, met elkaar en met bedrijfseigendommen. Kernwaarden daarbij zijn klantgerichtheid, eigen verantwoordelijkheid, openheid en respect.

Ook heeft QuaWonen een klokkenluidersregeling. Hierin wordt omschreven hoe te handelen bij een vermoeden van een misstand binnen de organisatie. Zo voldoen we aan de eisen van de Wet bescherming klokkenluiders. Beide documenten zijn gepubliceerd op de website van QuaWonen.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in het verslagjaar een Handreiking Integriteit 2024 samengesteld. Aanleiding was het feit dat de Aw steeds meer signalen en meldingen van (mogelijke) fraude door samenwerkingspartijen van woningcorporaties ontvangt. De Handreiking vraagt om alertheid bij bestuurders en toezichthouders en ondersteunt in het voorkomen van en handhaven van fraude.

De raad heeft hier goede nota van genomen en besproken is met de directeur-bestuurder op welke wijze processen zijn ingericht ter voorkoming van integriteit-/fraudezaken.

In het verslagjaar zijn er, zowel bij de accountant als bij QuaWonen geen indicaties van fraude en is er geen fraude gemeld.

#### **10.5 Verslag vanuit de advies- en klankbordrol**

De raad denkt vanuit zijn adviserende rol, als klankbord, mee over de maatschappelijke en volkshuisvestelijke dilemma's waar bestuur en organisatie voor staan. De raad hoopt hiermee invalshoeken, ervaringen en perspectieven aan de directeur-bestuurder mee te geven, zonder er vanuit te gaan dat het advies van de raad moet worden overgenomen. De raad is van mening dat nog meer verdieping zou kunnen worden gegeven aan deze rol: het gesprek open voeren, gericht op het delen van kennis, de raad in de rol van klankbord en niet als besluitvormer.

Om deze rol goed te kunnen vervullen haalt de raad zelf ook informatie op, bijvoorbeeld in overleggen met de huurdersorganisaties, de ondernemingsraad en het managementteam maar ook in opleidingen en netwerkactiviteiten.

Vanuit de klankbordfunctie zijn in 2024 de navolgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Voorafgaand aan de reguliere RvC-vergaderingen wordt tijd ingepland om dieper op bepaalde thema's in te gaan. In samenspraak worden de thema's bepaald (de raad draagt ook zelf themaonderwerpen aan) en op inhoud geeft dit de raad gelegenheid de adviserende en/of klankbordrol naar de directeur-bestuurder goed te vervullen en kennis te verdiepen. In het verslagjaar is deze werkwijze geëvalueerd en besloten is dat de huidige werkwijze goed bevalt en dat nog meer geprobeerd zal worden het open gesprek te voeren, met dilemma's en/of stellingen, het ophalen van meningen, open vragen etc.
- Bij de zelfevaluatie(s) is in het verslagjaar nadrukkelijk stilgestaan bij de klankbordrol en de behoefte om in verkennende zin over dilemma's te spreken voordat stukken ter besluitvorming worden voorgelegd maar ook tijdens het gesprek over besluitvormingsdocumenten. Het bespreken van de dilemma's en afwegingen heeft constante aandacht.
- We zien dat met name in de commissievergaderingen de invulling van de advies- en klankbordrol meer diepgang krijgt.
- Het te herijken participatiebeleid, het (streef)huurbeleid en het duurzaamheidsbeleid. In afzonderlijke themasessies zijn deze drie beleidsvraagstukken besproken en bediscussieerd. Het is de organisatie en de raad bij deze drie onderwerpen goed gelukt om met open vragen, ruimte voor discussie zonder aan te sturen op besluitvorming, het onderwerp uit te diepen. En op deze wijze input te verzamelen voor verdere uitwerking van het beleid.
- De noodzaak tot bouwen en de mogelijkheden die er zijn voor alternatieve bouwvormen. In het najaar heeft de raad zich samen met het managementteam en de controller, tijdens een bedrijfsbezoek, laten inspireren met betrekking tot de mogelijkheden van circulair bouwen.
- De lobby bij gemeenten/Provincie voor geschikte bouwlocaties en voor te sorteren op het Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting om minimaal 30% sociale huurwoningen op te nemen in de nieuwbouwprogrammering.
- Op diverse momenten is bediscussieerd duiding te geven aan de criteria/ijkpunten die gehanteerd worden om investeringsbeslissingen te nemen of juist onderscheid te maken tussen investeringen, mocht daar op termijn een financiële noodzaak voor zijn. Gedacht kan worden aan het op enigerlei

wijze sturen op rendement. Eind 2024 is een eerste uitwerking daarvan besproken met de auditcommissie en deze discussie komt terug bij de herijking van het investeringsstatuut voorjaar 2025.

- De raad denkt mee over organisatorische aangelegenheden, zoals in het verslagjaar de samenstelling van het managementteam, de ondersteuning van de afdeling Vastgoed en het effect daarvan op de organisatie en het behalen van onze doelen.

## 10.6 Samenstelling en functioneren

### Samenstelling

#### Functieprofiel

De raad van commissarissen van QuaWonen bestaat uit vijf leden. Twee commissarissen zijn benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties.

De profielschets(en) van de raad en de leden beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijk kwaliteiten voor de leden van de raad. Voor de volledige profielschets(en) wordt verwezen naar de website van QuaWonen.

De raad is van mening dat de huidige profielschets voldoende basis biedt voor een evenwichtige samenstelling van de raad, ten aanzien van kennis, ervaring, leeftijd, geslacht en persoonlijkheid, maar dat het goed is deze tegen het licht te houden en wellicht te actualiseren. Bij een volgende werving- en selectieprocedure zal dit worden meegenomen.

#### Benoeming en herbenoeming

In het najaar van 2023 is gestart met de herbenoemingsprocedure van mevrouw Van Os en de heer Den Ouden, wegens het bereiken van hun eerste zittingstermijn van 4 jaar.

Na een positieve evaluatie van hun functioneren, voor mevrouw Van Os ook desgevraagd bevestigd door de huurdersorganisaties, heeft de raad eind 2023 een voorgenomen besluit tot herbenoeming genomen. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw voor beide commissarissen, zijn beide commissarissen formeel herbenoemd per 1 mei 2024 voor een periode van 4 jaar.

#### Samenstelling en rooster van aftreden per 31 december 2024

| Naam                       | Functie                                                                                             | Geboortedatum | Beroep/expertise                                                                                            | Deskundigheid                                                                                                                                        | Relevante nevenfuncties                                                                                                                         | Benoemd sinds |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Dhr. Mr. B. de Vries       | Voorzitter<br><br>Lid Remuneratiecommissie                                                          | 13-09-1958    | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Directeur Finamar BV</li> <li>o Directeur Droomgaard BV</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Financiën en control</li> <li>o Volkshuisvesting</li> <li>o Toezicht</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Voorzitter RvC Noord Nederlandse P&amp;I Club</li> <li>o Lid raad van advies Rawabi Holding</li> </ul> | 01-01-2019    |
| Mw. Ir. J.B. Sanders       | Vice-voorzitter<br><br>Voorzitter commissie Maatschappij                                            | 20-3-1966     | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Directeur ProMan BV</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Volkshuisvesting</li> <li>o Vastgoed</li> <li>o Projectontwikkeling</li> <li>o Wonen-zorgwelzijn</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Voorzitter RvC Rhiant H-i-A</li> </ul>                                                                 | 01-01-2019    |
| Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM | Lid Op voordracht huurders<br><br>Voorzitter Remuneratiecommissie<br><br>Lid commissie Maatschappij | 11-04-1962    | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Directeur-bestuurder Alerimus Hoeksche Waard</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Wonen-zorgwelzijn</li> <li>o HRM</li> <li>o Management</li> </ul>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Lid RvB SPHW</li> <li>o Lid RvC Cazas Wonen</li> </ul>                                                 | 01-05-2020    |



| Naam                           | Functie                                                  | Geboorte-datum | Beroep/<br>o expertise                                    | o Deskundigheid                                                                       | o Relevante<br>nevenfuncties                         | Benoemd<br>sinds |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|
| Dhr. drs. D. den Ouden         | Lid<br><br>Voorzitter Audit-commissie                    | 02-04-1980     | o Head of Central Regulations & Policies<br>ABN Amro Bank | o Financiën en control<br>o Management                                                | o Lid RvT & voorzitter Audit-commissie De Pier Groep | 01-05-2020       |
| Mw. Mr. M.A. Sijbrandij-Endert | Lid<br>Op voordracht huurders<br><br>Lid Audit-commissie | 04-11-1979     | o Jurist Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden         | o Juridisch<br>o Vastgoedontwikkeling en beheer<br>o Governance<br>o Volkshuisvesting | o Lid RvC Veerdienst Schoonhoven BV                  | 01-07-2023       |

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de raad voor een periode van ten hoogste vier jaar kan worden benoemd en kan worden herbenoemd. De al dan niet aaneengesloten totale periode waarin een commissaris lid is van de raad van commissarissen is ten hoogste acht jaar. Het rooster van aftreden van de raad is per 31 december 2024 als volgt:

| Naam                              | Functie                    | Benoemd<br>sinds | Treedt af  | Herbenoembaar<br>(totale periode max 8 jaar) |
|-----------------------------------|----------------------------|------------------|------------|----------------------------------------------|
| Dhr. Mr. B. (Bote) de Vries       | Lid<br>Voorzitter          | 01-01-2019       | 01-01-2027 | Nee                                          |
| Mw. Ir. J.B. (Janine) Sanders     | Lid<br>Vicevoorzitter      | 01-01-2019       | 01-01-2027 | Nee                                          |
| Mw. B.G.A.M. (Trix) van Os MA HRM | Lid op voordracht huurders | 01-05-2020       | 01-05-2028 | Nee                                          |
| Dhr. drs. D. (Daan) den Ouden     | Lid                        | 01-05-2020       | 01-05-2028 | Nee                                          |
| Mw. Mr. M.A. Sijbrandij-Endert    | Lid op voordracht huurders | 01-07-2023       | 01-07-2027 | Ja                                           |

Eind 2024 is gesproken over de (gewenste) spreiding in het rooster van aftreden, gezien het feit dat twee commissarissen per 1 januari 2027 en twee commissarissen per 1 mei 2028 hun maximale zittingstermijn zullen bereiken.

De remuneratiecommissie is gevraagd begin 2025 met een voorstel te komen op welke wijze meer spreiding in het rooster van aftreden zou kunnen worden bewerkstelligd, bijvoorbeeld door het (tijdelijk) benoemen van een zesde commissaris.

## Functioneren

### Integriteit en onafhankelijkheid

Naar het oordeel van de raad, dragen de leden van de raad onafhankelijk en kritisch bij aan de besluitvorming en handelen de leden integer. Afspraken zijn hierover gemaakt: (nieuwe) nevenfuncties en zaken die mogelijk tot belangenverstrengeling zouden kunnen leiden, worden direct bij (de voorzitter van) de raad gemeld. En structureel één keer per jaar wordt hier in de laatste RvC-vergadering van het jaar nadrukkelijk bij stilgestaan.

Er zijn voor het verslagjaar geen nevenfuncties of andere zaken te melden die tegenstrijdig zijn aan het belang van de organisatie.

### Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Mocht daartoe aanleiding zijn, dan is de raad aanspreekbaar op het door hen gehouden toezicht. De contactgegevens van de raad staan op de website van QuaWonen.

### Meldingsplicht

Conform de bepalingen in de Woningwet, heeft de raad goede nota genomen van de brede meldingsplicht richting de Autoriteit woningcorporaties. Bij zaken als financiële problemen, twijfel over integriteit of rechtmatigheidskwesties, dient de raad dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2024 zijn er geen zaken geweest die melding bij de Autoriteit nodig maakten.

### Informatievoorziening

Om goed toezicht te houden is informatie essentieel. De raad vraagt zich af of de geboden informatie toereikend is of dat meer informatie nodig is om een besluit goed te keuren, een visie te vormen of de strategie te bepalen. Dat betekent alert zijn en zelf ook informatie ophalen of kritisch doorvragen om de gewenste informatie te verzamelen:

- Gevraagd is voortaan bij de begrotingsbehandeling ook de meerjarenonderhoudsbegroting, inclusief de review van de controller, aan de vergaderstukken toe te voegen.
- Gevraagd is in het document Financieringsstrategie ook een samenvatting van de wijze waarop nieuwe financiering aangetrokken wordt, op te nemen.
- Bij de accountant: aan de hand van schriftelijke rapportages maar zeker ook in gesprekken met de accountant.
- Bij de directeur-bestuurder: de raad laat zich door de directeur-bestuurder zowel schriftelijk als mondeling informeren over allerlei relevante onderwerpen. Denk aan managementrapportages, notities/analyses over bepaalde, specifieke onderwerpen die de corporatie aangaan, QuaWonen in de publiciteit etc. De raad agendeert daarbij ook zelf onderwerpen en geeft ook aan welke onderwerpen zij meer thematisch (verdiepend/verbredend) met de directeur-bestuurder willen bespreken.
- Bij de bespreking van de managementrapportages: gecheckt wordt, in samenspraak met de bestuurder, of de rapportage voldoet aan de informatiebehoefte van de raad en daar waar nodig wordt de rapportage aangescherpt, uitgebreid of ingedikt. Besproken is ook de gewenste diepgang van de analyse bij de gepresenteerde cijfers in de managementrapportages: wat is de oorzaak van de afwijking, wat is het effect op de doelstelling(en) en wat gaan we eraan doen.
- Bij de bespreking van de investeringsvoorstellen: zijn afwegingen en keuzes voldoende beschreven zodat de raad een weloverwogen besluit kan nemen.
- Bij de controller en managers: zowel de controller als de managers sluiten regelmatig aan bij de vergaderingen van de raad.
- Bij belanghebbenden: de raad houdt zelf voeling met en haalt informatie op bij belanghouders zoals gemeenten en huurdersorganisaties maar ook binnen de organisatie bij de ondernemingsraad en het managementteam.
- Door educatie en het volgen van seminars en informatie van brancheorganisaties.

In de Visie op besturen en toezicht houden is de wijze van informatie-uitwisseling ook uitgewerkt en vastgelegd.

### Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

### Zelfevaluatie

De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks de kwaliteit van het eigen functioneren. Om het jaar onder externe begeleiding, zoals bepaald in de Governancecode.

In het begin van het verslagjaar heeft de zelfevaluatie 2023, onder externe begeleiding, plaatsgevonden. Stilgestaan is bij het functioneren van de raad zelf en de onderlinge samenwerking tussen de raad en de directeur-bestuurder. Beproken zijn de punten die goed gaan maar ook aandachtspunten zijn genoteerd, zoals het nog meer inhoud geven aan de klankbordrol en het voeren van de discussie op voldoende strategisch niveau. En wat is daarvoor nodig:

besluitvormingsdocumenten met relevante strategische informatie maar ook de manier van het gesprek voeren en vooral het stellen van de juiste vragen (en elkaar daar scherp op houden).

Voortbordurend daarop is in april, samen met de directeur-bestuurder, het managementteam en de controller, een training "Dynamische oordeelsvorming" gevolgd. Een training gericht op de kunst van het vragen stellen om een oordeel te kunnen vormen en te komen tot goede besluiten.

De zelfevaluatie oktober 2024, zonder externe begeleiding, is vooral benut om te bespreken wat er is gedaan en welke voortgang we zien met betrekking tot eerdere zelfevaluaties. Over het algemeen ziet de raad een constant bewustzijn met betrekking tot het eigen functioneren en zijn er goede stappen vooruit gezet, zowel in onderlinge samenwerking als in de samenwerking met de directeur-bestuurder.

### Permanente educatie

De raad en de directeur-bestuurder vinden het belangrijk hun kennis te blijven ontwikkelen.

De leden ontvangen uitnodigingen voor themabijeenkomsten, seminars en cursusinformatie van brancheorganisaties. Ook themasessies (voorafgaand aan de reguliere vergaderingen van de raad) dragen bij aan kennisverbreding en -verdieping.

In 2024 is een opleidingsplan RvC opgesteld, dat jaarlijks zal worden geactualiseerd. Bij de bespreking en vaststelling van het opleidingsplan wordt onderling afgestemd wie welke opleiding/training gaat volgen, relevant in relatie tot de opgave van QuaWonen.

Afgesproken is ook elkaar meer dan voorheen te informeren over individueel gevolgde trainingen/seminars. Een van de commissarissen heeft dit bijvoorbeeld gedaan naar aanleiding van een door haar gevolgde masterclass Spreidingswet: goed om binnen de raad en met de directeur-bestuurder zo ook kennis te delen.

De leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en confirmeren zich dan ook aan het Reglement Permanente Educatie. In dit Reglement is bepaald dat commissarissen worden geacht studiepunten te behalen, gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor een corporatiecommissaris. Per kalenderjaar dienen hier minimaal 5 uren (dit zijn 5 PE-punten) aan te worden besteed en een overschot aan behaalde punten in het voorafgaande jaar mag (tot een maximum van 5), meegenomen worden naar het volgende jaar. Uit onderstaande tabel blijkt dat alle leden van de raad aan hun PE-verplichting hebben voldaan.

| Naam                                       | Aantal PE-punten behaald in 2024 | Overschot/tekort      |         |                       |
|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------|-----------------------|
|                                            |                                  | Overschot/tekort 2023 | Voldaan | Overschot/tekort 2024 |
| Dhr. Mr. B. de Vries                       | +2                               | +5                    | Ja      | +2                    |
| Mw. Ir. J.B. Sanders                       | +23                              | +4                    | Ja      | +5                    |
| Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM                 | +13                              | 0                     | Ja      | +5                    |
| Dhr. drs. D. den Ouden                     | +11                              | 0                     | Ja      | +5                    |
| Mw. Mr. M.A. Sijbrandij-Endert (naar rato) | +15                              | +3                    | Ja      | +5                    |

Conform het Aedes Reglement Permanente Educatie bestuurders woningcorporaties, geldt voor de directeur-bestuurder een verplichting om 108 PE-punten te behalen in een termijn van drie kalenderjaren. Eind 2024 staat het saldo op 122 punten. Ook onze directeur-bestuurder heeft aan zijn PE-verplichting voldaan.

## 10.7 Bezoldiging

De hoogte van de honorering van de leden van de raad van commissarissen is gebaseerd op:

- Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) alsmede de Evaluatiewet WNT.
- De uitwerking van de WNT in de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting voor het jaar 2014 en de daaropvolgende wijzigingen met staffel.
- De per 1 januari 2023 geldende Adviesregeling bezoldiging toezichthouders van de VTW.

De honorering van de raad is in de basis een afgeleide van het bezoldigingsmaximum van de directeur-bestuurder in de grootteklasse waar QuaWonen is ingedeeld, namelijk € 195.000 (bezoldigingsklasse F, zie ook paragraaf 4.1). De honorering van de voorzitter van de raad mag volgens de WNT maximaal 15% van het voor de directeur-bestuurder geldende bezoldigingsmaximum zijn en van de individuele leden maximaal 10%.

Conform de VTW-adviesregeling bedraagt het geadviseerde bezoldigingsmaximum voor een RvC-voorzitter 12% van het voor de directeur-bestuurder geldende bezoldigingsmaximum, voor QuaWonen € 23.400. Voor een RvC-lid is dat 8%, of wel € 15.600. Geadviseerd wordt de totale honorering van een RvC niet meer te laten zijn dan 52%, in het geval van QuaWonen € 101.400.

De raad van commissarissen heeft de bezoldiging in 2022 opnieuw vastgesteld met de afspraak jaarlijks de indexering van de WNT/VTW te volgen.

In totaal zijn in 2024 de navolgende vergoedingen uitgekeerd: de voorzitter van de raad € 23.400 en de leden € 15.600 bruto, exclusief btw. In totaal voor de gehele RvC € 85.800.

De toegekende bezoldiging aan alle commissarissen blijft daarmee onder de geldende WNT-normen en volgt de maxima van de Adviesregeling VTW. Een overzicht van de beloningen is opgenomen in de WNT-verantwoording in de toelichting van de winst- en verliesrekening.

De honorering van de leden van de raad kent geen variabele, resultaatafhankelijke component, geen vaste onkostenvergoeding en geen mogelijkheid van een vergoeding die relatie houdt met de beëindiging van het lidmaatschap. Van de mogelijkheid kosten en/of kilometers te declareren is in 2024 geen gebruik gemaakt. De kosten voor opleidingen/seminars, bezocht door individuele leden, worden voor zover passend binnen het vastgestelde budget, door QuaWonen betaald.

## **10.8 Vergadering en overleg**

### **Vergaderingen raad van commissarissen**

De raad heeft in 2024 in totaal zeven keer regulier vergaderd met de directeur-bestuurder. Zonder de directeur-bestuurder heeft de raad gesproken met de controller en de accountant en voorafgaand aan elke reguliere vergadering neemt de raad kort de tijd om de vergadering in beslotenheid voor te bereiden. Daarnaast is de raad bijeen geweest voor een incompany training Dynamische Oordeelsvorming in april en een themasessie/excursie op locatie in oktober.

De voorzitter van de raad heeft structureel overleg met de directeur-bestuurder om de agenda voor de vergadering voor te bereiden en eventuele andere (actuele) zaken te bespreken. Ook de agenda's van de commissievergaderingen worden door de directeur-bestuurder met de voorzitter van de betreffende commissie voorbereid.

In het verslagjaar 2024 verrichtte de raad de volgende statutaire werkzaamheden:

- Besluit tot herbenoeming directeur-bestuurder QuaWonen per 1 april 2024.
- Besluit tot herbenoeming mevrouw B.G.A.M. van Os en de heer D. den Ouden per 1 mei 2024.
- Goedkeuring besluit fusie QuaWonen – Woningbouwstichting "Beter Wonen" Ammerstol.
- Goedkeuring besluit Portefeuilleplan 2024-2040.
- Goedkeuring besluit tot vaststellen van het Treasuryjaarplan 2024.
- Goedkeuring besluit Treasury- en beleggingsstatuut.
- Goedkeuring besluit Financieringsstrategie 2024.
- Goedkeuring besluit Fiscaal Statuut.
- Goedkeuring besluit bod, vertaald naar prestatieafspraken, gemeente Krimpenerwaard 2024.
- Vaststellen van de jaarstukken 2023 (inclusief Energie BV en Beter Wonen).
- Goedkeuring besluit Kaderbrief 2025 en Addendum Kaderbrief 2025.
- Goedkeuring besluit tot vaststellen van het jaarplan/begroting 2025 (inclusief Energie BV).
- Goedkeuring besluit fasedocument Prijs en Contract verduurzamingsproject Leeghwaterstraat Schoonhoven.
- Goedkeuring besluit fasedocument Prijs en Contract renovatieproject Fresia Krimpen aan den IJssel.
- Goedkeuring besluit fasedocument Prijs en Contract Olivier van Noortstraat e.o. Schoonhoven.
- Goedkeuring besluit fasedocument Prijs en Contract Bomen- en Sportbuurt Krimpen aan den IJssel.
- Goedkeuring besluit verkoop grond aan Stedin project Julianastraat Krimpen aan de Lek.
- Goedkeuring besluit verkoop woningen kern Ouderkerk aan den IJssel.

### Besluitvorming

Bij besluitvorming baseert de raad zich op wettelijke, statutaire en andere voorschriften en toetst de raad de inhoud op zorgvuldige argumentatie, volkshuisvestelijke doelen, de financiële continuïteit en de risicobeheersing.

### Overige onderwerpen

De raad nam ook besluiten met betrekking tot:

- De doelstellingen 2024 van de directeur-bestuurder.
- Invulling zelfevaluatie raad van commissarissen 2024.
- De opdracht controle jaarrekening 2024 accountant Deloitte.
- Het proces visitatie 2025.

### **Overleg met de huurdersvertegenwoordiging**

De raad vindt het belangrijk goed contact te hebben met de huurdersorganisaties. Niet alleen om de huurdersorganisaties te informeren over de wijze waarop de raad toezicht houdt op de voor hen belangrijke aspecten maar zeker ook om zienswijzen en standpunten te delen, toelichting te geven op (beleids)besluiten en te discussiëren over ontwikkelingen in de organisatie en de maatschappelijke omgeving.

De leden van de raad, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties geven hier invulling aan en hebben structureel overleg met de huurdersorganisaties, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Van dit overleg wordt verslag gedaan in de voltallige raad en wordt, daar waar nodig, specifieke aandacht gevraagd van de directeur-bestuurder.

De huurderscommissarissen zijn aanvullend in 2023/2024 eenmalig aangesloten bij een lokaal overleg van de diverse huurdersorganisaties, ter verdere kennismaking en introductie van onze huurderscommissaris die in 2023 is benoemd. Uit deze overleggen is ook teruggekoppeld naar de voltallige raad en de directeur-bestuurder.

In het verslagjaar is onder andere gesproken over:

- De ontwikkelingen met betrekking tot het project Schildersbuurt-Zuid.
- Huurbeleid 2024: zowel de huurverhoging als het doorstromingsbeleid.
- De noodzaak tot bouwen en het tekort aan bouwlocaties.
- De wijze van communiceren van de corporatie naar de huurders en huurdersorganisaties, in zijn algemeenheid en meer specifiek bij nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.
- De afhechting van de relaties huurdersorganisaties/huurderscommissarissen na fusie. Aandachtspunt aangegeven door de Huurders Organisatie Samenwerking (HOS), de huurdersorganisatie van voormalig Woningbouwstichting 'Samenwerking' en door Huurdersbelangenvereniging Samen Beter Wonen, de huurdersorganisatie van voormalig Woningbouwstichting 'Beter Wonen' Ammerstol.

De huurderscommissarissen ervaren een goed onderling contact met de leden van de huurdersorganisaties en hun inzet voor QuaWonen en haar huurders wordt zeer gewaardeerd.

### **Overleg met de ondernemingsraad**

Een afvaardiging van de raad spreekt structureel twee keer per jaar met de ondernemingsraad. De directeur-bestuurder is bij deze overleggen niet aanwezig. Voor de raad een zinvol overleg om de toezichtrol goed te kunnen vervullen: wat speelt er in de organisatie en bij de medewerkers en hoe acteert de directeur-bestuurder. De verkregen input wordt gedeeld met de voltallige raad en ook meegenomen door de remuneratiecommissie in het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder.

In 2024 is onder andere gesproken over:

- De algemene gang van zaken bij QuaWonen, het beeld van de ondernemingsraad op de organisatie, het functioneren van de directeur-bestuurder en het managementteam en overige personele aangelegenheden.
- De samenstelling van de OR.
- De positie van de OR in de organisatie en de samenwerking met de directeur-bestuurder.
- De aandachtspunten die spelen bij de OR: o.a. het uitgevoerde medewerkers-tevredenheidsonderzoek, het vervolg daarvan en de betrokkenheid van de OR hierbij. Maar ook bijvoorbeeld de bereikbaarheidsdienst buiten kantoor tijd.
- De (positieve) ervaringen met het hybride werken en het verbouwde kantoorpand.

De raad ziet OR-leden die zich constructief en positief inzetten voor QuaWonen. Mooi dat alle afdelingen, met de komst van de nieuw gekozen OR-leden, nu ook in de OR zijn vertegenwoordigd.

### **Overleg met overige belanghouders**

De raad vindt het belangrijk zich ook zelf een beeld te vormen over wat er leeft en speelt bij de belanghouders en gebruikt daarvoor onder andere het eigen netwerk.

Daarnaast blijven we alert op het ontmoeten van belanghouders bij meer informele momenten van de corporatie, bijvoorbeeld een 1<sup>e</sup> paal of (deel)opleveringen van bouwprojecten. Verkregen input wordt teruggekoppeld naar de voltallige raad en de directeur-bestuurder.

## 10.9 Verslag van de raad van commissarissen Woningbouwstichting "Beter Wonen" Ammerstol voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 januari 2024

### Inleiding

Woningbouwstichting 'Beter Wonen' Ammerstol (Beter Wonen) is per 30 januari 2024 gefuseerd met Stichting QuaWonen (QuaWonen). QuaWonen is de verkrijgende partij en doet daarom (beknopt) verslag van het intern toezicht van Beter Wonen over de maand januari 2024.

### De samenstelling van bestuur en RvC Beter Wonen

In de maand januari 2024 waren één interim bestuurder en drie RvC leden werkzaam voor Beter Wonen. Zowel de interim bestuurder als de leden van de RvC waren benoemd voor een periode van 4 jaar maar hadden afgesproken dat zij hun positie ter beschikking zouden stellen zodra een duurzame oplossing is gevonden voor de volkshuisvesting in Ammerstol. Hetgeen is geëffectueerd met de fusie met QuaWonen per 30 januari 2024.

De interim bestuurder, de heer T.P.M. Stubbé, heeft deze functie bekleed vanaf 26 augustus 2022 tot en met 30 januari 2024.

Vanaf 1 januari 2022 maakten de heer Belt en de heer van der Marel deel uit van de RvC. Zij zijn in 2022 geworven uit de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in de Volkshuisvesting (VTW) en waren al adviseur van de RvC. Per juni 2023 werd de RvC aangevuld met mevrouw Melis. De drie commissarissen zijn per fusiedatum 30 januari 2024 afgetreden.

Samenstelling tot 31 januari 2024:

| Naam               | Geboorte-jaar | Functie                            | Deskundigheids-gebied    | Beroep                                                       | Nevenfuncties                                                                                                                                               |
|--------------------|---------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| M.J.A. Belt        | 1973          | Voorzitter en huurders-commissaris | Finance & control        | Financieel directeur Chevron Nederland                       | Lid RvC woningcorporatie Stichting Woonkwartier                                                                                                             |
| E.M.C. Melis       | 1975          | lid                                | Juridisch/governance     | Advocaat/mediator                                            | Lid van de RvT van Stichting Zuiderbos; Lid RvC Wbv Laurentius; Lid van de RvC van BVO Willem II; Lid klachtencommissie PON/ZET en buurtbemiddelaar Tilburg |
| J.W. van der Marel | 1959          | Lid                                | Vastgoed/bedrijfsvoering | Manager vastgoed woningstichting Samenwerking in Vlaardingen | Lid RvC Beveland Wonen in Goes; Lid RvA MareVisie in Voorschoten<br>Dir. JW van der Marel Beheer BV<br>Dir. Amarone RFI                                     |

### Overleggen en besluiten

De RvC heeft in de maand januari het volgende besluit goedgekeurd:

- Goedkeuring besluit tot fusie met QuaWonen per 30 januari 2024.

### Honorering bestuur en RvC Beter Wonen

#### Bestuur

Het individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor 2024 is op basis van de klasse indeling naar gemeente en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse A en bedraagt € 109.000. Voor de 30 dagen in januari 2024 komt dit neer op € 8.934,43.

De beloning van de directeur-bestuurder over de 30 dagen in januari 2024 bedraagt € 8.920.

De beloning van de directeur-bestuurder past binnen de kaders van de WNT.

Een overzicht van de beloning is opgenomen in de WNT-verantwoording in de toelichting van de winst- en verliesrekening.

#### Raad van commissarissen

De leden van de RvC ontvingen in januari 2024 een vergoeding voor hun inzet en activiteiten. Voor de wet- en regelgeving WNT en de Adviesregeling VTW wordt verwezen naar het verslag van de RvC van QuaWonen, paragraaf 7.

De honorering van de leden van de raad is in de basis een afgeleide van het bezoldigingsmaximum van de directeur-bestuurder in de grootteklasse waar de corporatie is ingedeeld, namelijk € 109.000 (bezoldigingsklasse A). De honorering van de voorzitter van de raad mag volgens de WNT maximaal 15% van het voor de directeur-bestuurder geldende bezoldigingsmaximum zijn en van de individuele leden maximaal 10%. Voor Beter Wonen betekent dit voor de voorzitter maximaal € 16.350, herrekend naar 30 dagen € 1.340,16. Voor de twee leden van de raad betekent dit maximaal € 10.900, herrekend naar 30 dagen € 893,44.

Conform de Adviesregeling VTW bedraagt het geadviseerde bezoldigingsmaximum voor een RvC-voorzitter 12% van het voor de directeur-bestuurder geldende bezoldigingsmaximum, voor BWA € 13.080, herrekend naar 30 dagen € 1.072,13. Voor een RvC-lid is dat 8%, of wel € 8.720, herrekend naar 30 dagen € 714,75. Geadviseerd wordt de totale honorering van een RvC niet meer te laten zijn dan 52%, in het geval van BWA € 56.680, herrekend naar 30 dagen € 4.645,90. In totaal zijn in 2024 de navolgende vergoedingen uitgekeerd: de heren Belt en Van der Marel € 816,67 en mevrouw Melis € 817, bruto, exclusief btw. In totaal voor de gehele RvC € 2.450,34.

De honorering past binnen de kaders van de WNT. De leden hebben de taken van de voorzittersrol gedeeld en met deze beloning wordt recht gedaan aan de tijdelijkheid van de opdracht, de zwaarte van de rol bij een organisatie in transitie en de kennis en ervaring van de commissarissen. De gezamenlijke beloning past binnen de Adviesregeling van de VTW. Een overzicht van de beloningen is opgenomen in de WNT-verantwoording in de toelichting van de winst- en verliesrekening.

#### **10.10 Tot slot**

##### Vooruitblik

Wat ons als corporatie te doen staat de komende tijd, hebben we helder verwoord in ons Koersplan en gezien de (politieke) ontwikkelingen en de onveranderde druk op de (huur)woningmarkt, zullen we alle zeilen bijzetten en lef tonen om onze doelen te halen. We zullen daarvoor onze medewerkers én onze belanghouders hard nodig hebben.

##### Dankwoord

De voormalige raad van commissarissen van Beter Wonen wil op deze plek graag haar dank uitspreken voor de voormalig directeur-bestuurder, haar adviseurs en medewerkers voor het vele werk dat is verricht bij de afronding van de werkzaamheden van Beter Wonen en de overgang naar QuaWonen. Onze raad sluit zich hier graag bij aan en wil ook graag een woord van dank richten tot de directeur-bestuurder, het management en de medewerkers van QuaWonen. Eensgezind, tot samenwerken bereid en met een constructieve grondhouding wordt er gewerkt aan het bieden van een (t)huis voor onze huurders en woningzoekenden. Dank voor een ieders inzet!

##### Slotverklaring

Het bestuur van QuaWonen heeft de jaarstukken 2024 opgesteld. Accountant Deloitte heeft de jaarstukken beoordeeld en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De raad van commissarissen is van mening dat de jaarstukken een juiste weergave zijn van het functioneren en de financiële positie van QuaWonen en heeft de jaarstukken 2024 in de vergadering van 19 juni 2025 vastgesteld.

Vastgesteld door de raad van commissarissen van QuaWonen  
Bergambacht, 19 juni 2025

B. de Vries  
Voorzitter

## 11. Kengetallen

| Boekjaar                                     | 2024         | 2023         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Aantal verhuureenheden</b>                |              |              |
| Woningen in verhuur                          | 8.854        | 8.816        |
| . <i>daeb</i>                                | 8.734        | 8.688        |
| . <i>niet daeb</i>                           | 120          | 128          |
| Woningen op voorraad i.v.m verkoop           | 6            | 4            |
| Woonwagens (incl. standplaats)               | 2            | 2            |
| Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG)         | 26           | 24           |
| Bedrijfsmatig Onroerend Goed (BOG)           | 14           | 14           |
| Intramurale zorg (eenheden)*                 | 205          | 205          |
| Parkeerplaatsen/garages                      | 380          | 380          |
| Bergingen/scootmobielboxen                   | 125          | 50           |
| <b>Totaal</b>                                | <b>9.612</b> | <b>9.495</b> |
| * Intramurale zorgcontracten                 | 13           | 13           |
| <b>Mutaties in het woningbezit:</b>          |              |              |
| 1) Aantal opgeleverde huurwoningen           | 45           | 44           |
| 2) Aantal aangekocht                         | 6            | 4            |
| 3) Aantal verkocht (bestaand bezit)          | -11          | -14          |
| 4) Aantal gesloopt                           | -            | -59          |
| <b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>  |              |              |
| Goedkoop                                     | 629          | 803          |
| Betaalbaar                                   | 6.582        | 6.666        |
| Duur tot toeslaggrens                        | 1.539        | 1.222        |
| > huurtoeslaggrens                           | 104          | 125          |
| <b>Totaal</b>                                | <b>8.854</b> | <b>8.816</b> |
| <b>Prijs en kwaliteit</b>                    |              |              |
| Aantal reparatieverzoeken / woning           | 1,12         | 1,22         |
| Gemiddelde aantal punten WWS (daeb woningen) | 169,2        | 161,3        |
| Gemiddelde netto huurprijs                   | 609          | 578          |
| Huur in % maximaal redelijke huurprijs       | 56,7%        | 59,5%        |
| Huur / WOZ-waarde                            | 2,64%        | 2,62%        |
| <b>Het verhuren van woningen</b>             |              |              |
| Aantal nieuwe verhuringen                    | 457          | 456          |
| Mutatiegraad                                 | 4,9%         | 5,0%         |
| Huurachterstand in % jaarhuur                | 0,49%        | 0,40%        |
| Huurderving in % jaarhuur                    | 0,94%        | 0,63%        |



|                                                | 2024    | 2023    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Financiële continuïteit</b>                 |         |         |
| <i>Continuïteitsratio's:</i>                   |         |         |
| Solvabiliteit obv marktwaarde                  | 76,9%   | 75,9%   |
| Solvabiliteit obv beleidswaarde                | 61,5%   | 50,6%   |
| Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen        | 1,73%   | 1,6%    |
| Rentedekkingsgraad (ICR)                       | 3,9%    | 4,0%    |
| Loan to value (beleidswaarde)                  | 35,7%   | 45,5%   |
| Loan to value (marktwaarde)                    | 20,9%   | 21,5%   |
| Direct rendement (beleidswaarde)               | 3,2%    | 4,4%    |
| Direct rendement (marktwaarde)                 | 1,9%    | 2,1%    |
| Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten             | 9,3%    | 9,2%    |
| <i>Discontinuïteitsratio's:</i>                |         |         |
| . Dekkingsratio                                | 21,1%   | 21,2%   |
| . Onderpandratio                               | 21,1%   | 21,2%   |
| <b>Balans en resultatenrekening per woning</b> |         |         |
| Eigen vermogen                                 | 156.451 | 142.354 |
| Jaarresultaat                                  | 14.708  | -9.660  |
| Exploitatieresultaat                           | 3.722   | 3.753   |
| Rentedragende schuld                           | 41.430  | 39.495  |
| Beleidswaarde                                  | 114.775 | 85.602  |
| Marktwaarde                                    | 195.947 | 181.665 |
| Verhuur- en beheeractiviteiten                 | 440     | 477     |
| Onderhoudsactiviteiten                         | 2.739   | 2.534   |
| WOZ-waarde                                     | 276.425 | 264.457 |
| Balanstotaal                                   | 203.536 | 187.511 |
| Rentelasten                                    | 683     | 640     |
| Leefbaarheid                                   | 194     | 195     |
| <b>Medewerkers</b>                             |         |         |
| Aantal medewerkers                             | 102     | 100     |
| Aantal vrouwen                                 | 54      | 51      |
| Aantal mannen                                  | 48      | 48      |
| Aantal Fte                                     | 90,8    | 90,4    |
| Aantal Fte per 100 woningen                    | 0,98    | 0,98    |
| Aantal VHE per fte                             | 97,54   | 97,52   |
| Personeelskosten per fte                       | 86.366  | 81.560  |
| Personeelskosten per woning                    | 885     | 836     |
| Gemiddelde leeftijd                            | 49,9    | 48,7    |

## **JAARREKENING 2024**

## 12. Balans per 31 december 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming)

|                                                             | Ref.   | <b>31-12-2024</b> | <b>31-12-2023</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
|                                                             |        | * € 1.000         | * € 1.000         |
| <b>Actief</b>                                               |        |                   |                   |
| <b>Vaste activa</b>                                         |        |                   |                   |
| <b>Immateriële vaste activa</b>                             | 19.1   | 475               | 637               |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |        |                   |                   |
| Daeb vastgoed in exploitatie                                | 19.2   | 1.696.665         | 1.565.147         |
| Niet-daeb vastgoed in exploitatie                           | 19.2   | 38.253            | 36.415            |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 19.2   | 37.506            | 36.440            |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 19.2   | 16.720            | 1.136             |
| <b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>                       |        | <b>1.789.144</b>  | <b>1.639.138</b>  |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |        |                   |                   |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 19.3   | 4.875             | 4.758             |
| <b>Totaal van materiële vaste activa</b>                    |        | <b>4.875</b>      | <b>4.758</b>      |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |        |                   |                   |
| Latente belastingvorderingen                                | 19.4   | 553               | 1.686             |
| Overige vorderingen                                         | 19.4   | 2.292             | 2.435             |
| <b>Totaal van financieel vaste activa</b>                   |        | <b>2.845</b>      | <b>4.121</b>      |
| <b>Totaal van vaste activa</b>                              |        | <b>1.797.339</b>  | <b>1.648.654</b>  |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |        |                   |                   |
| <b>Voorraden</b>                                            |        |                   |                   |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 19.5   | 873               | 798               |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop            | 19.5   | -                 | -                 |
| <b>Totaal van voorraden</b>                                 |        | <b>873</b>        | <b>798</b>        |
| <b>Vorderingen</b>                                          |        |                   |                   |
| Huurdebiteuren                                              | 19.6.1 | 244               | 139               |
| Overheid                                                    | 19.6.2 | 176               | 245               |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen      | 19.6.3 | 11                | 4                 |
| Overige vorderingen                                         | 19.6.4 | 155               | 114               |
| Overlopende activa                                          | 19.6.5 | 79                | 49                |
| <b>Totaal van vorderingen</b>                               |        | <b>665</b>        | <b>551</b>        |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | 19.7   | 3.228             | 3.097             |
| <b>Totaal van vlottende activa</b>                          |        | <b>4.766</b>      | <b>4.446</b>      |
| <b>Totaal van activa</b>                                    |        | <b>1.802.105</b>  | <b>1.653.100</b>  |

| <b>Passief</b>                                                                   | Ref.  | <b>31-12-2024</b><br>* € 1.000 | <b>31-12-2023</b><br>* € 1.000 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                            |       |                                |                                |
| Herwaarderingsreserves                                                           | 19.8  | 1.074.214                      | 962.536                        |
| Overige reserves                                                                 | 19.8  | 311.001                        | 292.454                        |
| <b>Totaal van eigen vermogen</b>                                                 |       | <b>1.385.215</b>               | <b>1.254.990</b>               |
| <b>Voorzieningen</b>                                                             |       |                                |                                |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen                 | 19.9  | 1.236                          | 4.419                          |
| Voorziening latente belastingen                                                  | 19.9  | -                              | 382                            |
| Overige voorzieningen                                                            | 19.9  | 303                            | 301                            |
| <b>Totaal van voorzieningen</b>                                                  |       | <b>1.539</b>                   | <b>5.102</b>                   |
| <b>Langlopende schulden</b>                                                      |       |                                |                                |
| Schulden aan overheid                                                            | 19.10 | 71                             | 87                             |
| Schulden aan banken                                                              | 19.10 | 352.794                        | 347.041                        |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden        | 19.10 | 34.840                         | 34.214                         |
| Overige schulden                                                                 | 19.10 | -                              | 89                             |
| <b>Totaal van langlopende schulden</b>                                           |       | <b>387.705</b>                 | <b>381.430</b>                 |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                                      |       |                                |                                |
| Schulden aan overheid                                                            | 19.11 | 29                             | 128                            |
| Schulden aan banken                                                              | 19.11 | 13.942                         | 1.046                          |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                    | 19.11 | 3.735                          | 3.180                          |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen | 19.11 | 4.652                          | 2.470                          |
| Overige schulden                                                                 | 19.11 | 595                            | 441                            |
| Overlopende passiva                                                              | 19.11 | 4.693                          | 4.313                          |
| <b>Totaal van kortlopende schulden</b>                                           |       | <b>27.646</b>                  | <b>11.578</b>                  |
| <b>Totaal van passiva</b>                                                        |       | <b>1.802.105</b>               | <b>1.653.100</b>               |

### 13. Winst- en verliesrekening over 2024

|                                                                                                          | Ref.  | 2024           | 2023            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|-----------------|
|                                                                                                          |       | * € 1.000      | * € 1.000       |
| Huuropbrengsten                                                                                          | 20.1  | 65.772         | 63.968          |
| Opbrengsten servicecontracten                                                                            | 20.2  | 1.133          | 1.093           |
| Lasten servicecontracten                                                                                 | 20.2  | -1.162         | -1.126          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                                    | 20.3  | -3.899         | -4.209          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                                            | 20.4  | -24.255        | -22.337         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                                    | 20.5  | -4.639         | -4.306          |
| <b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                       |       | <b>32.950</b>  | <b>33.083</b>   |
| <b>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                                      |       |                |                 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                                    | 20.6  | 5.348          | 5.056           |
| Toegerekende organisatiekosten                                                                           | 20.6  | -128           | -134            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                                                | 20.6  | -3.717         | -3.557          |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                              |       | <b>1.503</b>   | <b>1.365</b>    |
| Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille                                                     | 20.7  | -25.128        | -26.370         |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille                                                | 20.7  | 135.207        | -77.025         |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden                     | 20.7  | 552            | -37             |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                               |       | <b>110.631</b> | <b>-103.432</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                                                           | 20.8  | 622            | 451             |
| Kosten overige activiteiten                                                                              | 20.8  | -392           | -322            |
| <b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>                                                   |       | <b>230</b>     | <b>129</b>      |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                                         | 20.9  | <b>-2.899</b>  | <b>-3.507</b>   |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                                       | 20.10 | <b>-1.716</b>  | <b>-1.717</b>   |
| Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren |       | 92             | 22              |
| Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren                             |       | 368            | 102             |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                                           | 20.11 | 169            | 171             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                                       | 20.11 | -6.043         | -5.638          |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                                                             |       | <b>-5.414</b>  | <b>-5.343</b>   |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                                             |       | <b>135.285</b> | <b>-79.422</b>  |
| Belastingen                                                                                              | 20.12 | -5.068         | -5.752          |
| Resultaat uit deelnemingen                                                                               | 20.13 | 8              | 9               |
|                                                                                                          |       | <b>-5.060</b>  | <b>-5.743</b>   |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                                               |       | <b>130.225</b> | <b>-85.165</b>  |

## 14. Kasstroomoverzicht over 2024

|                                                                   | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                   | * € 1.000      | * € 1.000      |
| <b>Operationele activiteiten</b>                                  |                |                |
| <b>Ontvangsten</b>                                                |                |                |
| Huurontvangsten                                                   | 65.616         | 63.680         |
| Vergoedingen                                                      | 1.130          | 1.095          |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 940            | 778            |
| Ontvangen interest                                                | 162            | 165            |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                  | <b>67.848</b>  | <b>65.719</b>  |
| <b>Uitgaven</b>                                                   |                |                |
| Erfpacht                                                          | -              | 1              |
| Betalingen aan werknemers                                         | 7.897          | 7.478          |
| Onderhoudsuitgaven                                                | 21.906         | 20.452         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                          | 11.276         | 11.052         |
| Betaalde rente                                                    | 5.905          | 5.772          |
| Sectorspecifieke heffingen                                        | 159            | 536            |
| Leefbaarheid niet investeringsgebonden                            | 349            | 290            |
| Vennootschapsbelasting                                            | 3.199          | 2.905          |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                 | <b>50.691</b>  | <b>48.486</b>  |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>         | <b>17.157</b>  | <b>17.233</b>  |
| <b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>                              |                |                |
| <b>Ontvangsten</b>                                                |                |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                                 | 5.588          | 5.192          |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw                                      | -              | -              |
| Verkoopontvangsten grond                                          | -              | -              |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | <b>5.588</b>   | <b>5.192</b>   |
| <b>Uitgaven</b>                                                   |                |                |
| Nieuwbouw huur                                                    | 23.540         | 13.949         |
| Verbeteruitgaven                                                  | 13.196         | 9.635          |
| Aankoop                                                           | 1.060          | 1.232          |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                   | 1.633          | 1.217          |
| Sloopuitgaven                                                     | 905            | 711            |
| Investerings overig                                               | 929            | 1.381          |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i>                            | <b>41.263</b>  | <b>28.125</b>  |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>          | <b>-35.675</b> | <b>-22.933</b> |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                  |                |                |
| <b>Ontvangsten</b>                                                |                |                |
| Nieuw te borgen leningen                                          | 32.500         | 21.000         |
| <b>Uitgaven</b>                                                   |                |                |
| Aflossing geborgde leningen                                       | 13.749         | 17.958         |
| Aflossing ongeborgde leningen                                     | 15             | -5             |
| Mutatie waarborgsommen                                            | 88             | -              |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>         | <b>18.648</b>  | <b>3.048</b>   |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                          | <b>130</b>     | <b>-2.653</b>  |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode                         | 3.097          | 5.750          |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode                         | 3.227          | 3.097          |

## 15. Grondslagen voor waardering

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### 15.1 Activiteiten

QuaWonen is een stichting met de status van een "toegelaten instelling volkshuisvesting". Het kantoor heeft als adres Hof ter Bergen 25 te Bergambacht.

Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Krimpenerwaard, Bodegraven-Reeuwijk, Alphen aan den Rijn, Gouda, Krimpen aan den IJssel en Zuidplas. De vestigingsplaats is Krimpenerwaard, kern Bergambacht. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Het KvK-nummer van QuaWonen is 24107420.

Stichting QuaWonen heeft als enige 100%-deelneming QuaWonen Energie B.V.

QuaWonen Energie BV heeft tot doel het optreden als tussenpersoon voor de levering van energie en diensten en het ontwikkelen van activiteiten en opzetten van projecten die leiden tot extra energie- en (woon)lastenbesparingen.

QuaWonen oefent overheersende zeggenschap uit over de VvE's, VvE d'Aartsberghe, VvE 't Ingse Hof VvE Julianahof, VvE de Waterpoort, VvE de Observant, VvE Het Palet, VvE Belcanto, VvE Parkwijk (blok A en B), VvE Oranjeplaats (blok A,B,C,D en parkeergarage), VvE Adam van Vianenstraat. Deze VvE's zijn evenwel niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt omdat hun gezamenlijke belang van te verwaarlozen betekenis is op het geheel.

### 15.2 Toelichting daeb/niet daeb opgenomen

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de daeb- niet-daeb-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel, zoals nader uiteengezet onder algemene grondslagen voor de jaarrekening.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het op 31 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig daeb- dan wel aan de niet- daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uitgezet:

#### Grondslag voor scheiding

Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als daeb dan wel niet-daeb

#### Posten in gescheiden verantwoording

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Belastinglatenties

Winst- en verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Verhuurderheffing

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten verhuur en servicecontracten
- Desinvesteringskasstromen

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de daeb en niet-daeb activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Winst- en verliesrekening:  
- Lasten servicecontracten  
- Lasten onderhoudsactiviteiten  
- Overige directe lasten exploitatie bezit  
Kasstroomoverzicht:  
- Uitgaven servicecontracten  
- Uitgaven onderhoud  
- Investeringskasstromen

Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als daeb, niet geborgde leningen als niet-daeb.

Balans:  
- Schulden aan banken  
Winst- en verliesrekening:  
- Rentebaten en rentelasten  
Kasstroomoverzicht:  
- Financieringskasstroom

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de daeb/ niet-daeb tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in daeb/ niet-daeb  
De hierbij gehanteerde verdeling daeb/ niet-daeb is: 98%/2%

Balans:  
- (Im)materiële vaste activa  
Winst- en verliesrekening:  
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten  
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten  
- Toegerekende organisatiekosten  
Kasstroomoverzicht:  
- Personeelsuitgaven  
- Overige bedrijfsuitgaven

### 15.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van QuaWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De jaarrekening is opgesteld conform de continuïteitsveronderstelling.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### 15.4 Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van een waarderingsmodel. De vraag is wat de nauwkeurigheid van dit model is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de in het model opgelegde norm wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.



Ook in het opstellen van de belastinglatenties maakt QuaWonen schattingen. Voor het afschrijvingspotentieel worden schattingen gemaakt van het verschil tussen de fiscale waarde en de balanswaarden, gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat, voor de komende jaren. Tenslotte heeft QuaWonen ook schattingen gemaakt voor de realiseerbare fiscale verliezen. Hierbij wordt in de meerjarenbegroting nagegaan, of de nu geactiveerde tekorten in de komende 9 jaren gecompenseerd kunnen worden met fiscale winsten. Waar van toepassing zijn niet te realiseren bedragen als verliesverdamping afgeboekt.

### **15.5 Deelnemingen**

QuaWonen heeft een 100% deelneming in QuaWonen Energie BV, gevestigd in de Krimpenerwaard, kern Bergambacht. De deelneming is van te verwaarlozen betekenis en daarom wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 407 lid 1a.

### **15.6 Bezoldigingsinformatie o.g.v. Wet normering topinkomens**

De WNT is van toepassing op QuaWonen. QuaWonen is op grond van het aantal eenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie minstens 20% van haar verhuureenheden in eigendom heeft, ingedeeld in categorie F. Het bezoldigingsmaximum voor deze bezoldigingsklasse is € 195.000.

### **15.7 Fusie QuaWonen en Woningbouwstichting Beter Wonen Ammerstol**

QuaWonen en Woningbouwstichting Beter Wonen zijn op 30 januari 2024 gefuseerd. Bij deze juridische fusie was QuaWonen de verkrijgende woningcorporatie. Door de fusie heeft QuaWonen onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende rechtspersoon Woningbouwstichting Beter Wonen verkregen. Onder toepassing van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving 216.3 Samensmelting van belangen zijn de financiële gegevens van beide stichtingen over 2023 en 2024 in deze jaarrekening opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van deze boekjaren reeds een feit. De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen zijn gebaseerd op de door QuaWonen toegepaste grondslagen.

Ultimo 2023 bedroeg het eigen vermogen van QuaWonen €1.213 miljoen en van Woningbouwstichting Beter Wonen € 42 miljoen. Na toevoeging bedraagt het eigen vermogen per 1 januari 2024 € 1.255 miljoen. Het toegevoegde resultaat over 2023 bedroeg (QuaWonen -€84,1 miljoen en BWA -€1.0) - €85.1 miljoen.

De totale kosten die gemaakt zijn voor de samensmelting van belangen bedraagt € 246.000 en zijn verwerkt onder de overige organisatiekosten.

De specificatie van de verdeling van de inbreng van activa en passiva en van het resultaat over 2023 is als volgt:

|                                         | <b>QuaWonen</b> | <b>BWA</b>    | <b>Totaal</b>  |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|
| Activa per 1 januari 2024               | 1.607.178       | 45.922        | 1.653.100      |
| Eigen vermogen per 1 januari 2024       | 1.212.708       | 42.282        | 1.254.990      |
| Passiva per 1 januari 2024              | 394.470         | 3.640         | 398.110        |
| <b>Resultaat 2023</b>                   |                 |               |                |
| Huuropbrengsten                         | 62.247          | 1.721         | 63.968         |
| Waardeverandering vastgoedportefeuille  | -102.108        | -1.324        | -103.432       |
| Overige bedrijfs- kosten en opbrengsten | -44.260         | -1.441        | -45.701        |
| <b>Resultaat na belastingen</b>         | <b>-84.121</b>  | <b>-1.044</b> | <b>-85.165</b> |

## 15.8 Schattingswijzigingen

Beleidswaarde:

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- de harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 280 miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023.

Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024

## 16. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De bedragen in deze jaarrekening zijn x €1.000 tenzij anders vermeld.

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar.

#### 16.1 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer besluitvorming en uitingen namens QuaWonen zijn gedaan naar belanghouders zoals huurders, gemeenten over verplichtingen van toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de Prijs- en Contractfase van een (deel)project heeft plaatsgevonden in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

#### 16.2 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Investeringsactiva worden geactiveerd onder de voorwaarden, dat de bedrijfseconomische voordelen volgens de voorafgaande besluitvorming groter zijn dan de hieruit resulterende afschrijvingskosten en de bestedingen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

#### 16.3 Vastgoedbeleggingen

##### 16.3.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

*Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

Het daeb- en niet-daeb vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' past QuaWonen de basisversie toe. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met enige afschrijving, waardeverandering of belastingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

QuaWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed (*MOG*), parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor bedrijfsonroerend goed past QuaWonen de full versie toe.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau, bij toepassing van de full versie is sprake van een aannemelijke waarde op complexniveau.

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde markwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

### **16.3.2 Waardering volgens Full Variant op het bedrijfsonroerend goed (BOG)**

#### *15.3.2.1 Inschakeling taxateur*

Ultimo 2023 is de gehele portefeuille van het BOG door een externe taxateur getaxeerd volgens de Full Variant. De taxateur is onafhankelijk en ter zake deskundige, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). Ultimo 2024 zijn de taxaties geupdate.

### **16.3.3 Onderhoud en verbetering**

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings- of verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier 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 dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand 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 die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

### 16.3.4 Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van QuaWonen 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 Woningcorporatie ABC. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde (NB: zie 'schattingwijzigingen' voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023), met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
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 QuaWonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. QuaWonen hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 65,21% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van QuaWonen en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uifasieren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. QuaWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. voor de eerste 20 jaar wordt de jaarlijkse onderhoudslast per complex ingerekenind conform mjob
  - b. vanaf jaar 20 wordt een gemiddelde norm per complex ingerekend gebaseerd op het 60 jaargemiddelde uit de mjob
  - c. voor de woningen met een E-F-G label worden de volgende bedragen ingerekend
    - i. E label € 4.820
    - ii. F label € 8.960
    - iii. G label € 15.210
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 QuaWonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. QuaWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. de norm beheer is gebaseerd op de kosten verhuur en beheer uit de begroting 2025
  - b. de beheernorm is € 941 per vhe
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, niet-DAEB 4,70%).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuigangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. QuaWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

|                                                           | Ultimo 2024     | Ultimo 2023 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| Streefhuur van gemiddeld % van de maximaal redelijke huur | 65,21%          | 68,77%      |
| Onderhoudsnorm                                            | n.v.t.          | n.v.t.      |
| Beheerlasten                                              | € 941           | € 894       |
| Verhuurderheffing                                         | n.v.t.          | n.v.t.      |
| Marktdisconteringsvoet                                    | n.v.t.          | 5,58%       |
| Sociale disconteringsvoet                                 | DAEB 4,17%      |             |
|                                                           | Niet DAEB 4,70% | n.v.t.      |

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

### **16.3.5 Afschrijvingen**

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

### **16.3.6 Buitengebruikstelling als gevolg van sloop**

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

### **16.3.7 Algemene uitgangspunten**

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor de vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

### **16.3.8 Verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

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

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten evenals transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoedbeleggingen noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente is 1,5% (2023: 1,0%).

### **16.3.9 Herclassificatie**

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

### **16.3.10 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na her classificatie) 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 her classificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuwbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

### **16.4 Materiële vaste activa**

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

##### *Onderhoud*

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

## **16.5 Financiële vaste activa**

### **16.5.1 Deelnemingen**

De deelneming in 'QuaWonen Energie B.V.' is gewaardeerd volgens de nettovermogenswaarde methode.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening van de toegelaten instelling.

De aansprakelijkheid van QuaWonen in "QuaWonen Energie B.V." beperkt zich tot het ingebrachte kapitaal.

QuaWonen is opgenomen in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met QuaWonen Energie B.V. QuaWonen is uit hoofde van de fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor vennootschapsbelastingsschulden van de groepsmaatschappij.

### **16.5.2 Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet (1,73%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het nominale belastingtarief (ad 25,8%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

De latente belastingvorderingen hebben verder alleen nog betrekking op de aanwezige compensabele verliezen.

### **16.5.3 Overige vorderingen**

#### **16.5.3.1 Kopen naar Wens**

In 2014 is de strategie voor de (methode van) verkoop van woningen aangepast. Waar eerst de woningen werden verkocht onder voorwaarden met een terugkoopplicht werden woningen tot en met medio 2017 soms verkocht onder de vorm Kopen naar Wens. De woningen werden permanent verkocht, waarbij een deel van de verkoopsom, afhankelijk van de hoogte van het inkomen van de koper, werd voldaan in de vorm van een uitgestelde betaling. Deze betaling moet afgelost worden indien de koper de woning weer verkoopt. In het contract zijn voorwaarden opgenomen om zekerheid te creëren van inlossing van de uitgestelde betaling en wordt een indexatie toegepast op de hoogte van de uitgestelde betaling. Deze post is tegen nominale waarde gewaardeerd opgehoogd met de indexatie (Prijsindex Bestaande Koopwoningen regio Zuid-Holland, gepubliceerd door het CBS). Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Vooralsnog is er geen voorziening getroffen voor oninbaarheid.

#### **16.5.3.2 Overige vorderingen**

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Uitgezonderd hiervan is de waardering van de parkeergarage aan de Secretaris Schipperstraat in Bergambacht. Dit pand is in 2013 opgeleverd en door middel van een erfpacht akte aan de gemeente



Bergambacht overgedragen. De erfpacht is in 1 keer voor 50 jaar afgekocht: resteert een bloot eigendom van de opstal te waarde € 1, zijnde de contante waarde van de grondopbrengst verminderd met sloopkosten na 50 jaar.

## **16.6 Voorraden**

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

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

### **16.6.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### **16.6.3 Overige voorraden**

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

## **16.7 Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Hierbij worden de vorderingen met een actieve contractrelatie voor 25% als oninbaar gewaardeerd en voor 25%, als er geen actieve contractrelatie (vertrokken huurders) is.

## **16.8 Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden.

## **16.9 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 wordt, zonder rekening te houden met enige afschrijving, waardevermindering of belastingen, een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

## **16.10 Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake het DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **16.10.2 Latente belastingverplichtingen**

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 16.5.2 Latente belastingvorderingen.

### **16.10.3 Overige voorzieningen**

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

### **16.10.4 Voorziening pensioenen**

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

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor QuaWonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

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

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer QuaWonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan QuaWonen en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2024 (en 2023) waren er voor QuaWonen geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

### **16.11 Langlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De geamortiseerde kostprijs is alhier gelijk aan de nominale waarde.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

#### **16.11.1 Schulden aan overheid en aan banken**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Voor de derivaten is kostprijs hedge-accounting toegepast. Zie hiervoor hoofdstuk 19 Financiële Instrumenten en Risicobeheersing.

#### **16.11.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

QuaWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### **16.12 Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings- /vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De geamortiseerde kostprijs is alhier gelijk aan de nominale waarde.

## 17. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

### 17.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,3% (2023 3,1%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### 17.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### 17.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten afdeling klantenservice.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder de paragraaf 'Toerekening baten en lasten'.

### 17.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder de paragraaf 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### 17.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- Onroerendezaakbelasting
- Verzekeringskosten

## **17.6 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

## **17.7 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren akte van levering).

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.

## **17.8 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **17.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die zijn ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Andere bestanddelen kunnen zijn:

- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afwaarderingen van werkelijk gemaakte (voorbereidings)kosten van investeringen waarvoor nog geen formalisering van de prijs- en contractfase van het project heeft plaats gevonden;
- afboeking van eerder geactiveerde projectkosten op het moment dat een project geen doorgang heeft of dat er sprake is van planwijziging/strategiewijziging.

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurering).

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

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

### **17.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## **17.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO) en de zonnepanelen, beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

### **17.10 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 middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### **17.11 Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### **17.12 Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### **17.13 Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in paragraaf 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten. Hier is tevens de volkshuisvestelijke bijdrage inzake de Vestia lening verantwoord.

### **17.14 Kosten omtrent leefbaarheid**

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

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

### **17.15 Totaal van financiële baten en lasten**

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

### **17.16 Belastingen**

De totale belastinglast is een combinatie van 1] de acute positie (rekening houdend met compensabele verliezen) 2] de mutatie van latente belastingen en 3] de eventuele correcties op voorgaande jaren.

#### *Acute vennootschapsbelasting:*

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 (VSO 2). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het afwaarderen naar lagere bedrijfswaarde bij sloop en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de stichting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

#### *Wet minimumbelasting 2024 ('Pillar 2'):*

De Europese Unie heeft besloten om de reikwijdte in de Europese Richtlijn over Pillar 2 uit te breiden naar groepen die slechts binnenlandse activiteiten hebben. Deze uitbreiding van de reikwijdte is gevolgd in de implementatie van deze Europese richtlijn in de Nederlandse wet. Dit betekent dat ook zuiver binnenlands opererende partijen als woningcorporaties onder de Nederlandse implementatie van Pillar 2 kunnen vallen. In de jaarrekening 2024 is gebruikgemaakt van de verplichte uitzondering inzake de verwerking van latente belastingvorderingen en -verplichtingen die verband houden met Pillar 2-winstbelastingen en een toelichting van de verwachte effecten van Pillar 2-wetgeving. QuaWonen heeft overigens geenszins de verwachting de komende jaren onder de reikwijdte van Pillar 2 te vallen. Stichting QuaWonen en QuaWonen Energie B.V. kennen een jaarlijkse omzet (inclusief ongerealiseerde waardeveranderingen) die tezamen ruim onder de grens van € 750 mln. uitkomt.

### **17.17 Resultaat deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij QuaWonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

### **17.18 Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte's. De kosten van de huisvesting worden als gevolg van het flexibel (thuis) werken verdeeld op basis van aantal fte's.

## 18. Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

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



## 19. Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het Treasury Statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan (binnen de regelgeving op het moment van goedkeuring). Jaarlijks wordt beoordeeld of het Treasury Statuut nog voldoet aan de wet- en regelgeving en wordt indien nodig aangepast.

Binnen het treasurybeleid van QuaWonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van financiële risico's. Deze risico's deden zich na de kredietcrisis voor, toen banken niet langer tegen acceptabele liquiditeitsopslagen lange financiering wilden verstrekken. Op grond van het vigerende Treasury Statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

### Doelstellingen risicobeheer

In het Treasury Statuut van QuaWonen zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van de risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het Treasury Statuut. In het Treasury Statuut is het gebruik van afschermende rente instrumenten toegestaan om de renterisico's te beperken. De financiële instrumenten voldoen aan de richtlijnen van het WSW en Autoriteit woningcorporaties.

#### 19.1 Prijsrisico

QuaWonen heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

#### 19.2 Valutarisico

QuaWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

#### 19.3 Renterisico

QuaWonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. QuaWonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt QuaWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestand. Per financieringsbesluit maakt QuaWonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente.

#### 19.4 Kredietrisico

QuaWonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. QuaWonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij ten einde kredietrisico te spreiden. Het kredietrisico betreft hier tegenpartijrisico, dus het risico dat een tegenpartij bij een derivaat failliet (en de verplichtingen uit het derivaat niet meer kan nakomen).

Voor het tegenpartijrisico zijn limieten vastgelegd in het Treasury Statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

#### 19.5 Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat QuaWonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

|                                                                                             | 31-12-2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                             | * € 1 mln  |
| Bankschuld (lening portefeuille)                                                            | 362,6      |
| Niet opgenomen deel van de roll overs                                                       | 6,5        |
| Kredietlimiet                                                                               | 2,0        |
| Borgingsplafond brief WSW 25 juli 2024 € 368,9 miljoen, nog niet benutte borgingsruimte WSW | 6,3        |

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien QuaWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico wordt de vervalkalender van de bestaande lening portefeuille frequent gemonitord.

## 20. Toelichting op de balans

### 20.1 Immateriële vaste activa

De mutaties in de immateriële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

|                                   | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Cumulatieve verkrijgingsprijs     | 1.585       | 1.587       |
| Cumulatieve afschrijvingen        | -948        | -787        |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>   | 637         | 799         |
| Afschrijvingen                    | -162        | -162        |
| <b>Totaal mutaties</b>            | -162        | -162        |
| Cumulatieve verkrijgingsprijs     | 1.585       | 1.585       |
| Cumulatieve afschrijvingen        | -1.110      | -948        |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b> | 475         | 637         |

De immateriële vaste activa omvatten de totale investeringen die gedaan zijn ten behoeve van de aanschaf en implementatie van software. Deze worden lineair afgeschreven in een periode van 5 tot 10 jaar afhankelijk van de looptijd van de licentie.

## 20.2 Vastgoedbeleggingen

In vastgoedbeleggingen zijn het vastgoed in exploitatie, de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. De mutaties in deze vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

|                                                                      | Daeb<br>vastgoed<br>in<br>exploitatie | Niet-daeb<br>vastgoed<br>in<br>exploitatie | Onroerende<br>zaken<br>verkocht<br>onder<br>voorwaarden | Vastgoed in<br>ontwikkelin<br>g bestemd<br>voor eigen<br>exploitatie | Totaal           |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs                | 659.308                               | 22.964                                     | 14.630                                                  | 14.043                                                               | 710.946          |
| Cumulatieve herwaardering                                            | 925.639                               | 15.088                                     | 21.810                                                  | 0                                                                    | 962.536          |
| Cumulatieve bijzondere waardevermindering                            | -19.800                               | -1.637                                     | 0                                                       | -12.907                                                              | -34.344          |
| <b>Marktwaarde 1 januari 2024</b>                                    | <b>1.565.147</b>                      | <b>36.415</b>                              | <b>36.440</b>                                           | <b>1.136</b>                                                         | <b>1.639.138</b> |
| <i>Mutaties:</i>                                                     |                                       |                                            |                                                         |                                                                      |                  |
| Investerings                                                         | 14.032                                | 229                                        | -                                                       | 26.428                                                               | 40.689           |
| Oplevering nieuwbouw                                                 | 9.159                                 | -                                          | -                                                       | -9.159                                                               | -                |
| Aankoop                                                              | 1.724                                 | -                                          | -                                                       | -859                                                                 | 864              |
| Desinvesteringen, sloop                                              | -                                     | -                                          | -                                                       | -                                                                    | -                |
| Desinvesteringen                                                     | -                                     | -                                          | -                                                       | -3                                                                   | -3               |
| Desinvesteringen, verkopen                                           | -883                                  | -210                                       | -1.826                                                  | -                                                                    | -2.919           |
| <i>Herclassificeringen:</i>                                          |                                       |                                            |                                                         |                                                                      |                  |
| Mutatie van VoV => daeb                                              | 276                                   | -                                          | -276                                                    | -                                                                    | -                |
| Mutaties van daeb ⇔ niet daeb                                        | 2.354                                 | -2.354                                     | -                                                       | -                                                                    | -                |
| Mutatie naar voorraad                                                | -873                                  |                                            |                                                         |                                                                      | -873             |
| Mutatie van materieel vaste activa                                   | 17                                    | -                                          | -                                                       | -                                                                    | 17               |
| <i>Waardeveranderingen:</i>                                          |                                       |                                            |                                                         |                                                                      |                  |
| Aanwending voorziening onrendabele investeringen en herstructurering |                                       |                                            |                                                         | -823                                                                 | -823             |
| Na investering                                                       | -24.553                               | -768                                       |                                                         |                                                                      | -25.321          |
| Waardeverandering voor herclassificatie/bij terugkoop                | -                                     | 611                                        | -                                                       | -                                                                    | 611              |
| Mutatie marktwaarde                                                  | 130.265                               | 4.331                                      |                                                         |                                                                      | 134.596          |
| Overige mutaties                                                     | -                                     | -                                          | 3.168                                                   | -                                                                    | 3.168            |
| <b>Totaal mutaties</b>                                               | <b>131.518</b>                        | <b>1.838</b>                               | <b>1.066</b>                                            | <b>15.583</b>                                                        | <b>150.006</b>   |
| Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs                | 688.246                               | 21.945                                     | 13.966                                                  | 27.309                                                               | 751.466          |
| Cumulatieve herwaardering                                            | 1.032.906                             | 17.768                                     | 23.540                                                  |                                                                      | 1.074.214        |
| Cumulatieve bijzondere waardevermindering                            | -24.487                               | -1.460                                     | -                                                       | -10.589                                                              | -36.536          |
| <b>Marktwaarde 31 december 2024</b>                                  | <b>1.696.665</b>                      | <b>38.253</b>                              | <b>37.506</b>                                           | <b>16.720</b>                                                        | <b>1.789.144</b> |

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 9.308 (2023: 9.183) verhuureenheden opgenomen. In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 298 (2023: 308) verhuureenheden opgenomen.

De WOZ-waarde bedraagt € 2,4 miljard, waarde peildatum 1 januari 2023 (2023: € 2,3 miljard, waarde peildatum 1 januari 2022).

De boekwaarde op basis van historische kostprijs (zonder afschrijvingen) van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt € 710 miljoen (2023: € 682 miljoen).

De opstallen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. De premie voor deze verzekering wordt berekend per eenheid en niet op basis van een verzekerde waarde. Hierdoor bestaat er geen kans op over- of onderverzekerd zijn.

Over 2024 bedroeg de winst als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde € 135 miljoen (2023 verlies € 72 miljoen). Deze waardevermeerdering kwam tot stand door toepassing van het waarderingshandboek 2024.

De totale marktwaarde is in 2024 gestegen met € 134 miljoen.

De belangrijkste oorzaken van de waardedaling zijn:

|                                                  |           |                  |
|--------------------------------------------------|-----------|------------------|
| Marktwaarde 2023                                 | 1.601.483 |                  |
| Correctie marktwaarde BWA                        | -383      |                  |
| <b>Marktwaarde 2023</b>                          |           | <b>1.601.100</b> |
| Marktwaarde verbetering 2023                     |           | 79               |
| a. Voorraadmutaties                              | 7.287     |                  |
| b. Mutaties objectgegevens                       | 72.850    |                  |
| c. Methodische wijzigingen handboek en software  | 11.171    |                  |
| d. Parameteraanpassingen agv validatie handboek  | -33.674   |                  |
| e. Parameteraanpassingen agv marktontwikkelingen | 92.044    |                  |
|                                                  |           | 149.678          |
| Marktwaarde exclusief verbetering                |           | 1.750.778        |
| f. Marktwaarde verbetering 2024                  |           | 3.170            |
| Voorziening onrendabele investering              |           | -19.030          |
| <b>Marktwaarde 2024</b>                          |           | <b>1.734.918</b> |

- Verkoop, nieuwbouw, woningen naar voorraad en herclassificatie van niet daeb naar daeb hebben de marktwaarde laten stijgen met € 7,3 miljoen
- De gemiddelde WOZ waarde is gestegen van € 252.207 naar € 263.539 een stijging van 4.49%. Dit resulteert in een stijging van de marktwaarde van € 37,4 miljoen. Het aantal leegstaande eenheden is gestegen van 76 naar 89, dit had een stijgend effect op de marktwaarde van 1 miljoen. De gemiddelde contract huur is gestegen van € 581,09 naar € 610,64 (+5,08%), met als gevolg dat de marktwaarde stijgt met 33,5 miljoen. Door achterstallig onderhoud daalt de marktwaarde met € 3,2 miljoen en door stijging van de gemiddelde maximale huur van € 930,75 naar € 1.006,14 (+8,1%), stijgt de marktwaarde met € 3,6 miljoen.
- Grootste deel van de methodische wijziging bestaat uit de wijziging van de overdrachtsbelasting per 01-01-2026 van 10,4% naar 8% (marktwaarde +€ 13,5 miljoen). Door toevoeging middenhuur en aanpassing opslag bestaand bezit daalt de marktwaarde met € 2,4 miljoen
- Validatie markthuur -€ 4,5 miljoen en validatie disconteringsvoet -€ 29 miljoen
- \* De historische leegwaardestijging van eenheden is gestegen van 1,96% naar 9,07% (+7,11 %), Totaal effect op de marktwaarde een stijging van € 151,4 miljoen.  
 \* Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van eenheden is gestegen van € 974,10 naar € 1.020,09 (+4,72%), Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van eenheden is gestegen van € 1.772,52 naar € 1.853,04 (+4,54%). Totaal is door de stijging onderhoud de marktwaarde met € 7,1 miljoen gedaald.  
 \* Effect van de disconteringsvoet op de marktontwikkelingen heeft in totaal een waarde verlagend effect van € 54 miljoen  
 \* Effect macro economische parameters bedraagt + € 7,2 miljoen  
 \* De overige marktontwikkelingen zoals: reguliere huurstijging, markthuur, beheerkosten, splitsingskosten, verkoopkosten, belasting en verzekering, etc. hebben een marktwaarde verlagend effect van ruim € 5,5 miljoen.
- Toename van de marktwaarde van € 3,1 miljoen door de toename van de marktwaarde na verbetering en een afname van € 19,0 miljoen door de vorming van een voorziening voor het onrendabele deel van de renovatieprojecten die eind 2024 in de P&C fase waren.

## 20.2.1 Marktwaarde

Zowel het DAEB als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde, die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierbij

wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd, met uitzondering van het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG). De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Voor het BOG is een taxateur ingeschakeld voor een waardetaxatie.

## 20.2.2 Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden, wat betreft type vastgoed en bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB-vastgoed.

## 20.2.3 Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

|                                                                    | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Prijsinflatie                                                      | 3,20% | 2,70% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Looninflatie                                                       | 4,30% | 3,80% | 3,80% | 3,80% | 2,50% |
| Bouw- en onderhoudsinflatie                                        | 5,60% | 4,10% | 4,10% | 4,10% | 3,30% |
| Leegwaarde-ontwikkeling Krimpen a.d. IJssel (Corop Groot-Rijnmond) | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Leegwaarde-ontwikkeling Krimpenerwaard (Corop Oost-Zuid-Holland)   | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Huurindex gereguleerde woningen laagsegment                        | 6.60% | 3.70% | 3.20% | 2,50% | 2,50% |
| Huurindex gereguleerde woningen middensegment                      | 7,60% | 4,20% | 3,70  | 3,00% | 3,00% |
| Huurindex geliberaliseerde woningen                                | 4,60% | 4,20% | 3,70% | 3,00% | 3,00% |

|                                                                                  | 2025                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Mutatiekans bij doorexploiteren en uitponden                                     | Per complex bepaald en jaarlijks tussen de 4,0% en 50,0%                 |
| Disconteringsvoet                                                                | 5,36%-7,46%                                                              |
| Norm instandh.onderhoud / vhe EGW                                                | €854-€2.327                                                              |
| Norm instandh.onderhoud / vhe MGW                                                | €755-€2.426                                                              |
| Beheernorm / vhe EGW                                                             | €542                                                                     |
| Beheernorm / vhe MGW                                                             | €532                                                                     |
| Huurderving, als percentage van de huursom                                       | 1,00%                                                                    |
| Gemeentelijke OZB                                                                | 0,0856% Gemeente Krimpen aan den IJssel, 0,0875% Gemeente Krimpenerwaard |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ | 0,07%                                                                    |
| Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde                    | 1,00%                                                                    |

In het door exploitatie-scenario wordt de huur bij mutatie 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.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 (2023: € 604,12) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting (10,4%) alsmede notaris- en registratiekosten (1%) bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Per 1 januari 2026 worden de totale overdrachtskosten 9%. Dit speelt in de marktwaarde van 2024 alleen nog voor de berekening van de eindwaarde.

#### 20.2.3.1 Parameters MOG en ZOG

|                                                                                  | 2025                                                                     | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Prijsinflatie                                                                    | 3,20%                                                                    | 2,70% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud                                                         | €8,91 per m <sup>2</sup> bvo MOG en €11,84 voor ZOG                      |       |       |       |       |
| Mutatieonderhoud                                                                 | €14,89 per m <sup>2</sup> bvo                                            |       |       |       |       |
| Marketing                                                                        | 14,0% van de markthuur                                                   |       |       |       |       |
| Beheerkosten MOG en ZOG                                                          | 2,0% van de markthuur voor MOG en 2,5% voor ZOG                          |       |       |       |       |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ | 0,13%                                                                    |       |       |       |       |
| Gemeentelijke OZB                                                                | 0,2808% Gemeente Krimpen aan den IJssel, 0,2705% Gemeente Krimpenerwaard |       |       |       |       |
| Disconteringsvoet                                                                | Afhankelijk van het bouwjaar en type verhuureenheid 8,07%-9,98%          |       |       |       |       |

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

#### 20.2.3.2. Parameters garageboxen en parkeergelegenheden

|                                                                                  | 2025                                                   | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Prijsinflatie                                                                    | 3,20%                                                  | 2,70% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud                                                         | €227,82 per jaar garageboxen en €67,67 parkeerplaatsen |       |       |       |       |
| Beheerkosten parkeren                                                            | €46,24 per jaar garageboxen en €33,83 parkeerplaatsen  |       |       |       |       |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ | 0,23 %                                                 |       |       |       |       |
| Disconteringsvoet                                                                | 7,68% garageboxen en 7,59% parkeerplaatsen             |       |       |       |       |

### 20.2.4 Waardering volgens full-variant op het bedrijfsonroerend goed

#### Inschakeling taxateur

Ultimo 2023 is al het Bedrijfsonroerend Goed (BOG) door een externe makelaar volledig getaxeerd volgens de Full Variant. In 2024 heeft er een update plaatsgevonden. De externe makelaar is ter zake een deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)).

Conform handboek wordt voor dit type bezit alleen het doorexploitatiescenario in de waardering gebruikt.

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast voor de waardering van het bedrijfsonroerend goed:

|                                 | <b>Basisversie</b> | <b>Taxateur<br/>(full versie)</b> |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 | € 7,33             | € 7,33                            |
| Exit yield                      | n.v.t              | 4,95%-10,00%                      |
| Markthuurstijging               | 2,35%              | 2,35%                             |
| Disconteringsvoet               | 9,07% – 9,32%      | 5,00% - 9,50%                     |

#### *Instandhoudingsonderhoud per m2*

Het in de waardering verwerkte instandhoudingsonderhoud per m2 wijkt niet af van het in de basisversie voorgeschreven instandhoudingsonderhoud per m2 op basis van de kenmerken van het onderhavige object. Deze wijzigingen hebben een object gebonden inhoud.

#### *Exit yield*

De exit yield is benaderd op basis van de huursituatie in relatie tot de huurwaarde aan het eind van de beschouwingsperiode en de veroudering van het complex gedurende de beschouwingsperiode.

#### *Markthuurstijging*

De markthuurstijging is gekoppeld aan de prijsinflatie, wij zien geen reden om de markthuurstijging aan te passen ten opzichte van de basisversie.

#### *Disconteringsvoet*

De disconteringsvoet is door ons per complex ingeschat op basis van de huursituatie, de kenmerken van het onderhavige object, het risicoprofiel van de kasstroom en de lokale marktsituatie (o.a. referentieobjecten). In het ene geval leverde dit een lagere disconteringsvoet dan de basisvariant en in het andere geval een hogere. Als er sprake is van een lagere disconteringsvoet dan uit de basisvariant blijkt, levert dat in principe een hogere waarde op. Als er sprake is van een hogere disconteringsvoet dan uit de basisvariant blijkt, levert dat in principe een lagere waarde op.

Voor de overige parameters wordt uitgegaan van het waarderingshandboek.

#### *Beleidswaarde en WOZ-waarde*

Ter toelichting op de marktwaarde in verhuurde staat zijn de beleidswaarde en de WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen:

|               | <b>31-12-2024</b> |             |                  | <b>31-12-2023</b> |             |                  |
|---------------|-------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------|------------------|
|               | <b>Totaal</b>     | <b>daeb</b> | <b>niet-daeb</b> | <b>Totaal</b>     | <b>daeb</b> | <b>niet-daeb</b> |
| WOZ-waarde    | 2.447.465         | 2.399.223   | 48.245           | 2.331.457         | 2.282.937   | 48.520           |
| Marktwaarde   | 1.734.918         | 1.696.665   | 38.253           | 1.601.563         | 1.565.148   | 36.415           |
| Beleidswaarde | 1.016.214         | 988.637     | 27.577           | 755.155           | 728.677     | 26.478           |

### **20.2.5 Bepaling beleidswaarde**

Omdat de doelstelling van QuaWonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van QuaWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 989 miljoen. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 28 miljoen.



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

- Beschikbaarheid, voor de gehele portefeuille wordt het door exploitatieerscenario gehanteerd;
- Betaalbaarheid, de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- Kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van QuaWonen;
- Beheer, de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van QuaWonen

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen, anders dan de hierboven genoemde vier aspecten, gelijk aan de gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen voor de bepaling van de marktwaarde.

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

|                                                                 | Totaal           |             | daeb             |             | niet-daeb     |             |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|---------------|-------------|
|                                                                 | €                | %           | €                | %           | €             | %           |
| <b>Marktwaarde per 31 december 2024</b>                         | <b>1.734.918</b> | <b>100%</b> | <b>1.696.665</b> | <b>100%</b> | <b>38.253</b> | <b>100%</b> |
| Afslag wegens beschikbaarheid (door exploitatieerscenario)      | -225.273         | -13%        | -219.283         | -13%        | -5.989        | -16%        |
| Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur/streefhuur/gewenste ) | -527.517         | -30%        | -520.684         | -31%        | -6.833        | -18%        |
| Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)                             | -243.681         | -14%        | -240.699         | -14%        | -2.983        | -8%         |
| Afslag wegens beheer (beheerkosten)                             | -5.273           | 0%          | -5.619           | 0%          | 346           | 1%          |
| Opslag sociale disconteringsvoet                                | 283.040          | 16%         | 278.256          | 16%         | 4.784         | 12%         |
| <b>Beleidswaarde per 31 december 2024</b>                       | <b>1.016.214</b> | <b>59%</b>  | <b>988.637</b>   | <b>58%</b>  | <b>27.577</b> | <b>72%</b>  |

#### Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

| <b>Uitgangspunt voor:</b>                | <b>2024</b> |
|------------------------------------------|-------------|
| Gemiddelde streefhuur woningen per maand | €674        |
| Norm beheer                              | €941        |
| Norm onderhoud per jaar                  | €2.826      |
| Sociale disconteringsvoet daeb           | 4,17%       |
| Sociale disconteringsvoet niet-daeb      | 4,70%       |

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

| <b>Effect op de beleidswaarde (* €1.000)</b> | <b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b> | <b>Effect op de beleidswaarde</b> | <b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b> | <b>Effect op de beleidswaarde</b> |
|----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Laten onderhoud per jaar                     | €100 hoger                         | -€35.795                          | €100 lager                         | €35.795                           |
| Lasten beheer per jaar                       | €100 hoger                         | -€35.799                          | €100 lager                         | €35.799                           |
| Streefhuur per maand                         | €25 hoger                          | €69.654                           | €25 lager                          | -€40.697                          |

#### **20.2.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

De waardeverandering houdt verband met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2024.  
De positie kent ultimo 2024 nog 124 woningen, verdeeld naar 27 MGE en 97 koopgarant. (2023: 131: 27 MGE, 104 koopgarant).

Naast de verstrekte korting, wordt als tegenprestatie voor de lagere koopprijs, een deling in de waardeontwikkeling van de woning overeengekomen.

#### **20.2.7 Activa in ontwikkeling**

De activa in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs.  
In 2024 is er voor € 26 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw (van planvorming tot en met uitvoering van sloop met vervangende nieuwbouw).

### 20.3 Materiële vaste activa

Het verloop in de waarde van deze activa is in onderstaand overzicht weergegeven.

|                                                  | <b>Onroerende<br/>en roerende<br/>zaken ten<br/>dienste van<br/>de exploitatie</b> |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 6.227                                                                              |
| Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen  | <u>-1.469</u>                                                                      |
| <b>Boekwaarde 1 januari 2024</b>                 | 4.758                                                                              |
| Investeringsen                                   | 457                                                                                |
| Mutatie naar vastgoed in exploitatie             | -17                                                                                |
| Afschrijvingen                                   | <u>-323</u>                                                                        |
| <b>Totaal mutaties</b>                           | 117                                                                                |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 6.667                                                                              |
| Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen  | <u>-1.792</u>                                                                      |
| <b>Boekwaarde 31 december 2024</b>               | <u>4.875</u>                                                                       |

Specificatie boekwaarde:

|                 | <b>Afschrijving<br/>Lineair</b> | <b>Afschrijving<br/>gemiddeld</b> | <b>31-12-2024</b> | <b>31-12-2023</b> |
|-----------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kantoorruimten  | 50 jaar                         | 1,83%                             | 3.800             | 3.570             |
| Inventaris      | 5-25 jaar                       | 12,99%                            | 915               | 841               |
| Overige zaken   | 50 jaar                         | 1,86%                             | 154               | 158               |
| Vervoermiddelen | 5 jaar                          | 20,0%                             | 6                 | 9                 |
| <b>Totaal</b>   |                                 |                                   | <u>4.875</u>      | <u>4.758</u>      |

### 20.4 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

|                                    | <b>Latente<br/>belasting<br/>vordering</b> | <b>Overige<br/>vorderingen</b> | <b>Totaal</b> |
|------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Boekwaarde 1 januari 2024</b>   | 1.686                                      | 2.435                          | 4.121         |
| <b>Mutaties</b>                    |                                            |                                |               |
| Aflossing                          | -1.133                                     | -235                           | -1.368        |
| Waardemutatie                      | -                                          | 92                             | 92            |
| <b>Totaal mutaties</b>             | <u>-1.133</u>                              | <u>-143</u>                    | <u>-1.276</u> |
| <b>Boekwaarde 31 december 2024</b> | <u>553</u>                                 | <u>2.292</u>                   | <u>2.845</u>  |
| Looptijd < 1 jaar                  | 103                                        | -                              |               |

De deelnemingen betreffen:

|                     | <b>Vestigings<br/>plaats</b> | <b>Aandeel</b> | <b>Waarde<br/>31-12-2024</b> |
|---------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|
| QuaWonen Energie BV | Bergambacht                  | 100.00%        | -                            |

Ultimo boekjaar bestaat de overige vorderingen alleen nog uit de uitgestelde betaling Kopen naar Wens.

#### **20.4.1 Kopen naar Wens**

In 2014 is de strategie voor de (methode van) verkoop van woningen aangepast. Waar eerst de woningen werden verkocht onder voorwaarden met een terugkoopplicht werden woningen tot en met medio 2017 soms verkocht onder de vorm Kopen naar Wens. De woningen werden permanent verkocht, waarbij een deel van de verkoopsom, afhankelijk van de hoogte van het inkomen van de koper, werd voldaan in de vorm van een uitgestelde betaling. Deze betaling moet afgelost worden indien de koper de woning weer verkoopt. In het contract zijn voorwaarden opgenomen om zekerheid te creëren van inlossing van de uitgestelde betaling en wordt een indexatie toegepast op de hoogte van de uitgestelde betaling.

In 2024 zijn er geen woningen met deze regeling verkocht (2023: geen). De gemiddelde nominale waarde van de vordering is € 39 duizend (2023: € 39 duizend). De geïndexeerde waarde is gemiddeld ultimo boekjaar € 76 duizend (2023 € 74 duizend)

De koper bepaalt zelf wanneer het bedrag terugbetaald wordt, echter uiterlijk bij verkoop van de woning. In 2024 zijn drie vorderingen (2023: twee) volledig ontvangen. Ultimo 2024 staan er nog 30 vorderingen open.

#### **20.4.2 Erfpacht parkeergarage Secretaris Schipperstraat**

In 2013 is met de oplevering project Secretaris Schipperstraat een Vestiging Recht van Erfpacht ingegaan voor de parkeergarage. De erfpacht is aangegaan voor een periode van 50 jaar en afgekocht, waarbij alle economische risico's en voordelen bij de erfpachter, de gemeente Krimpenerwaard, liggen. Na het verstrijken van de duur van de erfpacht, valt de opstal en het gronddeel terug aan QuaWonen. De contante waarde van de restwaarde is voor € 1 geactiveerd.

### 20.4.3 Latente belastingvordering

De samenstelling van verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

|                                                         | 2024       | 2023         |
|---------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Vastgoed in exploitatie, afschrijvingen                 | 553        | 629          |
| Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie | -          | 1.057        |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                       | <b>553</b> | <b>1.686</b> |

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

|                         | Waardering<br>in<br>jaarrekening | Fiscale<br>waardering | Verschil | Latentie<br>tegen<br>nominale<br>waarde | Latentie<br>tegen<br>contante<br>waarde | Waarvan<br>kortlopend | Waarvan<br>langlopend |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vastgoed in exploitatie | 1.734.918                        | 1.340.151             | 394.767  | 101.850                                 | -                                       | -                     | -                     |
| Afschrijvingen          | -                                | -                     | -        | 586                                     | 553                                     | 103                   | 450                   |
|                         |                                  |                       |          |                                         | <b>553</b>                              | <b>103</b>            | <b>450</b>            |

De passieve latentie (2023: passieve latentie) voor het waarderingsverschil vastgoed van -€ 101,9 miljoen, (2023: -€ 58,4 miljoen) is op nihil gewaardeerd omdat dit verschil naar verwachting niet binnen afzienbare termijn wordt gerealiseerd.

Ultimo boekjaar 2024 zijn er geen verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie meer (2023 : € 1,057 miljoen).

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen de netto rente en bestaat uit de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet (1,283%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het nominale belastingtarief (ad 25,8%).

### 20.5 Voorraden

De voorraden betreffen woningen en grond beschikbaar voor verkoop.

|                             | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Koopgarant teruggekocht     | -          | 250        |
| Koopwoningen bestaand bezit | 873        | 548        |
| <b>Totaal boekwaarde</b>    | <b>873</b> | <b>798</b> |

Er is geen teruggekochte koopgarant woning op voorraad (2023: 1). Ultimo boekjaar zijn er zes woningen te koop uit het bestaand bezit (2023: 4).

### 20.6 Vorderingen

#### 20.6.1 Huurdebiteuren

In de vorderingen zijn huurdebiteuren voor een nominaal bedrag van € 325 duizend opgenomen (2023: € 271 duizend). Hierop is een voorziening voor oninbaarheid van € 81 duizend getroffen (2023: € 132 duizend).

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,48% van de bruto jaarhuur (2023: 0,55%).

#### 20.6.2 Vorderingen op overheid

De vordering op de gemeente Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel is € 176 duizend (2023: €245 duizend).

### **20.6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

De rekening-courant met QuaWonen, QuaWonen Energie BV bedraagt ultimo boekjaar € 11 duizend (2023: € 4 duizend).

### **20.6.4 Overige vorderingen**

De overige vorderingen bestaan uit vorderingen op voormalige huurders en overige debiteuren niet huurders voor een nominaal bedrag van € 184.000 (2023: €193.000). Hierop is een voorziening voor oninbaarheid van € 29 getroffen (2023: €79.000).

### **20.6.5 Overlopende activa**

De post overlopende activa bestaat uit gestorte depots voor € 30 duizend (2023: €13 duizend) en overige transitoria voor € 49 duizend (2023: € 36 duizend), voornamelijk vooruitbetaalde facturen.

### **20.7 Liquide middelen**

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

## 20.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt gesplitst in gerealiseerd en niet-gerealiseerd vermogen. Het verloop van het eigen vermogen kan als volgt weergegeven worden:

|                               | Overige reserves | Herwaarderingsreserve | Totaal    |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|-----------|
| <b>Stand 31 december 2023</b> | 292.454          | 962.536               | 1.254.990 |
| Resultaatbestemming boekjaar  | 18.547           | 111.678               | 130.225   |
| <b>Stand 31 december 2024</b> | 311.001          | 1.074.214             | 1.385.215 |

### *Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024*

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat van het boekjaar 2024 ten bedrage van € 130.225 duizend als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 18.547 duizend ten gunste van de overige reserves te brengen en het niet gerealiseerde resultaat ad € 111.678 duizend ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Het ongerealiseerde vermogen betreft de herwaardering van de op marktwaarde gewaardeerde onroerende goederen: het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kosten zonder afschrijvingen en de marktwaarde.

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

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 19 juni 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De mutaties in de overige reserves is in onderstaand schema samengevat:

|                               | 2024     | 2023    |
|-------------------------------|----------|---------|
| <b>Stand 1 januari</b>        | 292.454  | 286.095 |
| Resultaat boekjaar            | 130.225  | -85.164 |
| Realisatie herwaardering      | 1.748    | 10.811  |
| Mutatie herwaarderingsreserve | -113.426 | 80.712  |
| <b>Totaal</b>                 | 18.547   | 6.359   |
| <b>Stand 31 december</b>      | 311.001  | 292.454 |

### 20.8.1 Herwaarderingsreserve

De mutaties in de herwaarderingsreserve zijn in het onderstaande schema samengevat:

|                                  | <b>Onroerende<br/>zaken in<br/>exploitatie</b> | <b>Onroerende<br/>zaken VoV</b> | <b>Totaal</b> |
|----------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| <b>Stand 31 december 2023</b>    | 940.726                                        | 21.810                          | 962.536       |
| <b>Mutaties 2024</b>             |                                                |                                 |               |
| Mutatie door herclassificatie:   | 177                                            | -177                            | -             |
| Realisatie door verkoop          | -1.469                                         | -890                            | -2.359        |
| Realisatie door sloop            | -                                              | -                               | -             |
| Realisatie door herclassificatie | 611                                            | -                               | 611           |
| Mutatie door herwaardering       | 110.629                                        | 2.797                           | 113.426       |
| <b>Totaal</b>                    | 109.948                                        | 1.730                           | 111.678       |
| <b>Stand 31 december 2024</b>    | 1.050.674                                      | 23.540                          | 1.074.214     |
|                                  |                                                |                                 |               |
|                                  | <b>Onroerende<br/>zaken in<br/>exploitatie</b> | <b>Onroerende<br/>zaken VoV</b> | <b>Totaal</b> |
| <b>Stand 31 december 2022</b>    | 1.030.187                                      | 23.872                          | 1.054.059     |
| <b>Mutaties 2023</b>             |                                                |                                 |               |
| Mutatie door herclassificatie:   | 448                                            | -448                            | -             |
| Realisatie door verkoop          | -1.307                                         | -734                            | -2.041        |
| Realisatie door sloop            | -9.052                                         | -                               | -9.052        |
| Realisatie door herclassificatie | 282                                            | -                               | 282           |
| Mutatie door herwaardering       | -79.833                                        | -879                            | -80.712       |
| <b>Totaal</b>                    | -89.462                                        | -2.061                          | -91.523       |
| <b>Stand 31 december 2023</b>    | 940.726                                        | 21.810                          | 962.536       |



## 20.9 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn in het onderstaande schema samengevat:

|                               | Onrendabel<br>investering<br>nieuwbouw<br>en<br>herstructure<br>ring | Voorziening<br>loopbaan<br>verplichting | Voorziening<br>latente<br>belasting<br>verplichting | Totaal |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|
| <b>Stand 1 januari 2024</b>   | 4.419                                                                | 301                                     | 382                                                 | 5.102  |
| <b>Mutaties 2024</b>          |                                                                      |                                         |                                                     |        |
| Dotatie                       | 1.124                                                                | 39                                      | -                                                   | 1.163  |
| Vrijval                       | -3.484                                                               | -                                       | -382                                                | -3.866 |
| Uitgaven                      | -823                                                                 | -37                                     | -                                                   | -860   |
| <b>Totaal</b>                 | -3.183                                                               | 2                                       | -382                                                | -3.563 |
| <b>Stand 31 december 2024</b> | 1.236                                                                | 303                                     | -                                                   | 1.539  |
| < 1 jaar                      | 1.236                                                                | 303                                     | -                                                   | 1.539  |
| < 5 jaar                      |                                                                      |                                         |                                                     |        |
| > 5 jaar                      |                                                                      |                                         |                                                     |        |

### 20.9.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

De voorziening wordt aangewend door onrendabele investeringen die plaatsvinden in het DAEB en niet-DAEB bezit. Dit betreft nieuwbouwprojecten. In 2024 is er voor nieuwbouwprojecten € 0,8 miljoen aangewend van de voorziening.

Ultimo boekjaar is er voor de volgende projecten een voorziening:

|                                                     | <b>31-12-2024</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| <i>Nieuwbouw</i>                                    |                   |
| Centrum Zuid Blok D Bleuland Krimpen aan den IJssel | 516               |
| Koningin Julianastraat Krimpen aan de Lek           | 720               |
|                                                     | <b>1.236</b>      |

## 20.10 Langlopende schulden

### 20.10.1 Schulden aan overheid en banken

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Schulden aan overheid en banken:</b> |                |                |
| Overheid                                | 102            | 117            |
| Banken                                  | 343.847        | 339.225        |
| Agio Vestia lening                      | 4.240          | 4.340          |
| <b>1 januari 2024</b>                   | <b>348.189</b> | <b>343.682</b> |
|                                         |                |                |
| Bij: Nieuwe leningen                    | 32.500         | 21.000         |
| Af: aflossingen                         | -13.865        | -16.492        |
| <b>Totaal mutaties boekjaar</b>         | <b>18.635</b>  | <b>4.508</b>   |
|                                         |                |                |
| Overheid                                | 87             | 102            |
| Banken                                  | 362.598        | 343.847        |
| Agio Vestia lening                      | 4.139          | 4.240          |
| <b>31 december 2024</b>                 | <b>366.824</b> | <b>348.189</b> |
|                                         |                |                |
| <i>Looptijd &lt; 5 jaar</i>             | <i>67.775</i>  | <i>41.755</i>  |
| <i>Looptijd &gt; 5 jaar</i>             | <i>299.350</i> | <i>306.435</i> |

**Schulden aan overheid en banken na aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, deze aflossingsverplichting is opgenomen onder kortlopende schulden**

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Schulden aan overheid</b>                | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
| Overheid                                    | 87             | 102            |
| Aflossing komend boekjaar                   | -16            | -15            |
| <b>Totaal langlopende schulden overheid</b> | <b>71</b>      | <b>87</b>      |
|                                             |                |                |
| <b>Schulden aan banken</b>                  | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
| Banken                                      | 362.598        | 343.848        |
| Agio Vestia lening                          | 4.139          | 4.240          |
| Aflossing komend boekjaar                   | -13.841        | -949           |
| Aflossing komend boekjaar Vestialening      | -101           | -98            |
| <b>Totaal langlopende schulden banken</b>   | <b>352.794</b> | <b>347.041</b> |

*Nog niet opgenomen deel roll over leningen*

Ultimo boekjaar zijn er twee roll over leningen ter hoogte van € 15 miljoen, waarvan € 6,5 miljoen niet is opgenomen.

#### *Leningruil Vestia*

QuaWonen heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.857.766 en een rente van 0.535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.857.766, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4.86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 7.297.859. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

### *Marktwaaarde*

De totale leningenportefeuille van € 369 miljoen is verkregen onder borging van het WSW. Ultimo boekjaar zijn er geen complexen hypothecair bezwaard door derden.

De marktwaaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 366 miljoen. De marktwaaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

### *Aflossingsverplichtingen*

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 13,9 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### *Nog te ontvangen leningen*

Op balansdatum is er een lening afgesloten van € 12 miljoen met een stortingsdatum op 3 februari 2025.

### *Gemiddelde rentevoet*

De gemiddelde rentevoet van de lening portefeuille ultimo boekjaar is 1,73%.

### *Duration*

De duration van de lening portefeuille is 13,12 jaar.

De totale duration wordt berekend door alle toekomstige cashflows van de gehele leningenportefeuille te verdisconteren tegen de swapcurve. Hierbij worden leningen die in de toekomst worden gestort niet meegenomen en renteconversies meegenomen voor zover deze bekend zijn. Van basisrenteleningen wordt alleen de basisrente (dus exclusief opslag) meegenomen tot einde looptijd. Daarnaast is de duration van roll-over leningen nul.

Het aflossingsschema van de leningen en de daarmee samenhangende renterisico's zijn als volgt:

|                                    | <b>2025</b> | <b>2026</b> | <b>2027</b> | <b>2028</b> | <b>2029</b> | <b>Totaal</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Reguliere aflossingen              | 857         | 874         | 513         | 421         | 1.697       | 4.362         |
| Aflossing Agio Vestia lening       | 101         | 102         | 103         | 103         | 104         | 513           |
| Eindaflossingen                    | 13.000      | 6.000       | 13.500      | 12.500      | 10.400      | 55.400        |
| Renteconversies leningen           | -           | -           | -           | -           | -           | -             |
| Renteconversies roll-overs         | 15.000      | 15.000      | 15.000      | 15.000      | 7.500       | 67.500        |
| Herz. opslag basisrente/ roll over | 5.000       |             |             |             |             | 5.000         |
| Renterisico                        | 33.958      | 21.976      | 29.116      | 28.024      | 19.701      | 132.775       |
| Roll over leningen                 | 15.000      | 15.000      | 15.000      | 15.000      | 7.500       | 67.500        |
| Gehedged                           | -           | -           | -           | -           | -           | -             |
| Renterisico                        | 15.000      | 15.000      | 15.000      | 15.000      | 7.500       | 67.500        |

### 20.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

|                           | 2024   | 2023   |
|---------------------------|--------|--------|
| <b>Stand 1 januari</b>    | 34.214 | 36.937 |
| <b>Mutaties</b>           |        |        |
| Mutaties teruggekocht     | -1.625 | -1.718 |
| Terugkoop komend boekjaar | -348   | -187   |
| Waardeverandering         | 2.599  | -818   |
| <b>Subtotaal</b>          | 626    | -2.723 |
| <b>Stand 31 december</b>  | 34.840 | 34.214 |

Ultimo 2024 zijn er nog 124 woningen onder Koopgarant (2023: 131) waarvan ultimo boekjaar één aanvraag tot terugkoop in behandeling is genomen waarvan het transport in 2025 wordt verwacht. De schuld van deze terugkoop is verantwoord onder kortlopende schulden.

### 20.10.3 Overige schulden

De overige schulden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

|                              | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|------------------------------|------------|------------|
| <b>Waarborgsommen</b>        |            |            |
| <b>Stand 1 januari</b>       | 89         | 68         |
| <b>Mutaties</b>              |            |            |
| Ontvangen waarborgsommen     | -          | 26         |
| Terugbetaalde waarborgsommen | -89        | -5         |
| <b>Subtotaal</b>             | -89        | 21         |
| <b>Stand 31 december</b>     | -          | 89         |

## 20.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. QuaWonen heeft bij de BNG een kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Ultimo 2024 is er geen geld opgenomen van de kredietfaciliteit.

De schulden ter zake van pensioenen heeft betrekking op de nog te betalen pensioenpremies aan de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW).

De overige schulden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

|                                                                                     | 31-12-2024    | 31-12-2023   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Schulden aan de overheid</b>                                                     |               |              |
| <i>Gemeente Krimpen a/d IJssel</i>                                                  |               |              |
| . kortlopend deel langlopende schulden                                              | 15            | 14           |
| . overig                                                                            | 12            | 113          |
| <i>Gemeente Krimpenerwaard</i>                                                      |               |              |
| . kortlopend deel langlopende schulden                                              | 1             | 1            |
| . overig                                                                            | 1             | -            |
| <b>Totaal</b>                                                                       | <b>29</b>     | <b>128</b>   |
| <b>Schulden aan banken</b>                                                          |               |              |
| Kortlopend deel langlopende schulden                                                | 13.942        | 1.046        |
| <b>Totaal</b>                                                                       | <b>13.942</b> | <b>1.046</b> |
| <b>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>                                |               |              |
| Handelscrediteuren                                                                  | 3.735         | 3.180        |
| <b>Totaal</b>                                                                       | <b>3.735</b>  | <b>3.180</b> |
| <b>Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioen</b> |               |              |
| Omzetbelasting                                                                      | 3.029         | 2.020        |
| Loonbelasting en sociale premies                                                    | 404           | 347          |
| Pensioenpremie                                                                      | 82            | 85           |
| Vennootschapsbelasting                                                              | 1.137         | 18           |
| <b>Totaal</b>                                                                       | <b>4.652</b>  | <b>2.470</b> |
| <b>Overige schulden</b>                                                             |               |              |
| Terugkoop woning verkocht onder voorwaarden                                         | 348           | 187          |
| Nog af te rekenen stook en/of servicekosten met (oud) huurders                      | 247           | 254          |
| <b>Totaal</b>                                                                       | <b>595</b>    | <b>441</b>   |
| <b>Overlopende passiva</b>                                                          |               |              |
| Niet vervallen rente                                                                | 3.147         | 2.894        |
| Vooruit ontvangen huren en overig                                                   | 672           | 544          |
| Nog uit te betalen vakantierechten                                                  | 365           | 303          |
| Nog te betalen opleidingskosten uit eindejaarsuitkering                             | 3             | 3            |
| Nog te betalen inzake onroerende zaken in ontwikkeling                              | 342           | 508          |
| Overig                                                                              | 164           | 61           |
| <b>Totaal</b>                                                                       | <b>4.693</b>  | <b>4.313</b> |

## 20.12 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### 20.12.1 WSW-obligoverplichting

QuaWonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De obligolening ultimo 2024 heeft een hoofdsom van € 9.268.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten.

De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

### 20.12.2 Juridische zaken

In maart 2022 is QuaWonen, samen met zeven andere corporaties, getroffen door een cyber-aanval via haar ICT-dienstverlener. De financiële afwikkeling hiervan, via een collectieve claim, zal naar alle waarschijnlijkheid in 2025 plaatsvinden. Of de claim daadwerkelijk zal leiden tot een schade-uitkering is momenteel nog niet bekend, de partijen zijn in goed overleg met elkaar over het treffen van een minnelijke oplossing.

### 20.12.3 Lijst van gehouden belangen

QuaWonen heeft 100% belang in QuaWonen Energie BV, gevestigd in Bergambacht. Tussen QuaWonen en de Energie BV bestaat een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. QuaWonen is hoofdelijk aansprakelijk voor fiscale schulden van de Energie BV. QuaWonen heeft geen garantstelling afgegeven voor eventuele schulden van groepsmaatschappijen.

### 20.12.4 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 33 miljoen (2023: € 16,5 miljoen). Voor materieel vaste activa is de restant verplichting nul (2023: € 163 duizend).

### 20.12.5 Onderhoudsverplichtingen

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2024 € 0,2 miljoen (2023: 0,2 miljoen).

### 20.12.6 Leasecontracten

De schuld inzake afgesloten operational leasecontracten bedraagt gedurende de resterende looptijd € 373 duizend. Hiervan heeft € 109 duizend een looptijd korter dan één jaar en het restant ad € 264 duizend een looptijd tot 5 jaar.

| Soort verplichting         | Einde contract | Verplichting per jaar | Verplichting tot 1 jaar | Verplichting 1-5 jaar | Totaal         |
|----------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------|
| Huur frankeermachine       | 31-08-2029     | 6.074                 | 6.074                   | 22.272                | 28.346         |
| Bedrijfsauto's (leaseplan) | 01-05-2028     | 71.546                | 71.546                  | 166.941               | 238.487        |
| Bedrijfsauto's (ayvens)    | 06-09-2028     | 15.654                | 15.654                  | 41.745                | 57.400         |
| Leaseauto (Leaseplan)      | 08-03-2028     | 15.447                | 15.447                  | 33.468                | 48.914         |
| <b>Totaal</b>              |                | <b>108.721</b>        | <b>108.721</b>          | <b>264.426</b>        | <b>373.147</b> |

### **20.13 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum te vermelden.

## 21. Toelichting op de winst- en verliesrekening

### 21.1 Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie

|                                                                    | 2024   | 2023   |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| <b>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>                |        |        |
| Woningen en woongebouwen                                           | 63.962 | 61.967 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                              | 732    | 704    |
|                                                                    | 64.694 | 62.671 |
| <br>Af: huurderving wegens leegstand                               | 297    | 258    |
| huurderving wegens tijdelijke verhuur                              | 291    | 111    |
| huurderving wegens oninbaarheid, dotatie vz dubieuze debiteuren    | -19    | 9      |
| <i>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>      | 64.124 | 62.293 |
| <br><b>Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>       |        |        |
| Woningen en woongebouwen                                           | 1.378  | 1.390  |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                              | 322    | 309    |
|                                                                    | 1.700  | 1.699  |
| <br>Af: huurderving wegens leegstand                               | 52     | 24     |
| Huurderiving wegens oninbaarheid, dotatie vz dubieuze debiteuren   |        | -      |
| <i>Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i> | 1.648  | 1.675  |
| <br><b>Totaal huuropbrengsten</b>                                  | 65.772 | 63.968 |

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2024 was 5,3% (2023: 2,6%).

De mutatie van de te ontvangen netto huur van € 2.024 duizend is voornamelijk toe te rekenen aan de jaarlijkse huurverhoging (€ 2.348 duizend), huurverlaging (€ -907 duizend) de oplevering van nieuwbouw (€ 403 duizend), harmonisatie (€ 257 duizend), desinvestering, sloop en verkoop (-€ 129 duizend) en overig (€ 52 duizend).

### 21.2 Opbrengsten servicecontracten

|                                             | 2024  | 2023  |
|---------------------------------------------|-------|-------|
| Overige goederen, leveringen en diensten    | 1.141 | 1.102 |
| Af:                                         |       |       |
| Opbrengstenderiving wegens leegstand        | 8     | 9     |
| <b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b> | 1.133 | 1.093 |

### 21.2 Lasten servicecontracten

|                                          | 2024  | 2023  |
|------------------------------------------|-------|-------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 1.162 | 1.126 |
| <b>Totaal servicecontracten</b>          | 1.162 | 1.126 |



### 21.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

|                                                     | 2024         | 2023         |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Toerekende personeelslasten                         | 2.801        | 2.790        |
| Toegerekende lasten                                 | 824          | 1.177        |
| Contributie landelijke federatie                    | 102          | 86           |
| Overige kosten t.b.v. de verhuur                    | 172          | 156          |
| <b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b> | <b>3.899</b> | <b>4.209</b> |

De lasten verhuur en beheer zijn gedaald ten opzichte van vorig jaar, een daling van € 310 duizend (-7%) is voornamelijk toe te delen aan de toegerekende lasten.

### 21.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

|                                                | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Onderhoudsuitgaven (cyclisch)                  | 11.723        | 11.070        |
| Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)             | 9.931         | 8.591         |
| <b>Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten</b> | <b>21.654</b> | <b>19.661</b> |
| Toegerekende kosten                            | 2.601         | 2.676         |
| <b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>    | <b>24.255</b> | <b>22.337</b> |

De toegerekende kosten bestaan voor € 2,0 miljoen uit personeelskosten en voor € 0,6 miljoen uit overige beheerskosten.

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

|                                                            | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Planmatig onderhoud (cyclisch)                             | 7.603         | 6.849         |
| Planmatig onderhoud tijdens renovatie projecten (cyclisch) | 1.567         | 2.034         |
| Contractonderhoud (cyclisch)                               | 2.553         | 2.187         |
| Mutatie-onderhoud (niet cyclisch)                          | 3.745         | 2.879         |
| Reparatieonderhoud (niet cyclisch)                         | 6.186         | 5.712         |
| <b>Totaal onderhoudslasten</b>                             | <b>21.654</b> | <b>19.661</b> |

Het planmatig onderhoud kent jaarlijks fluctuaties in verband met de aard van de werkzaamheden die gedaan worden en welke complexen er opgepakt worden.

Het gevelonderhoud (schilderwerk en kozijnen) kent een grote mate van voorspelbaarheid omdat deze werkzaamheden binnen het RGS vallen. Voor deze werkzaamheden zijn meerjarig scenario's bepaald en ingerekend in de MJOB. Jaarlijks ligt dat bedrag rond de € 4 miljoen. Het planmatig onderhoud is niet volledig conform begroting uitgevoerd, voornamelijk riool en tuinophoog werkzaamheden zijn doorgeschoven naar volgend jaar, vanwege de aanpassing van de planning van de gemeente.

Het planmatig onderhoud tijdens renovatie projecten is voor een deel niet uitgevoerd in 2024 daar de uitvoering van de projecten later zijn gestart of dat er een strategiewijziging heeft plaats gevonden van renovatie naar sloop-nieuwbouw.

De stijging van de uitgaven van het contractonderhoud is toe te wijzen aan aanpassing van de contracten.

De stijging van het niet cyclisch onderhoud (mutatie en reparatie onderhoud) van ruim 15% wordt veroorzaakt door meer mutaties en gemiddeld hogere kosten per mutatie.

**21.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

|                                                                     | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Verhuurdersbijdrage huurcommissie                                   | 39           | 39           |
| Zakelijke lasten                                                    | 4.022        | 3.698        |
| Verzekeringen                                                       | 342          | 253          |
| Erfpacht                                                            | -            | 1            |
| VvE bijdrage woningen                                               | 194          | 194          |
| Mutatie voorziening overige debiteuren                              | -50          | 22           |
| Overige kosten exploitatie bezit                                    | 92           | 99           |
| <b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b> | <b>4.639</b> | <b>4.306</b> |

De stijging van de overige kosten exploitatie bezit wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de zakelijke lasten met 9% en een na verrekening 2023 van de verzekering van € 75 duizend.

**21.6 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

|                                                                | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Opbrengst verkopen                                             | 5.433        | 5.143        |
| Af: Boekwaarde                                                 | -3.717       | -3.557       |
| Af: Verkoopkosten                                              | -85          | -87          |
| <b>Subtotaal verkoopresultaat</b>                              | <b>1.631</b> | <b>1.499</b> |
| Toegerekende organisatiekosten                                 | -128         | -134         |
| <b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit</b> | <b>1.503</b> | <b>1.365</b> |

Nadere toelichting op het verkoopresultaat

De verkopen uit bestaand bezit betroffen in 2024 7 woningen uit exploitatie en 4 uit voorraad. (2023: 16 woningen). Van de teruggekochte koopgarantwoningen zijn in 2024 7 woningen verkocht (2023: 3) en geen BOG of MOG panden (2023: geen) verkocht.

## 21.7 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Het onrendabele deel op nieuwbouw en herstructurering waarover in het verslagjaar besluitvorming heeft plaatsgevonden en de herwaardering als gevolg van taxaties van grondposities worden hier verantwoord.

| <b>Overige waardeverandering vastgoed</b>                       | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Waardeverandering nieuwbouw huur                                | 2.887          | -11.250        |
| Waardeverandering renovatie/verbetering                         | -25.323        | -2.775         |
| <i>Waardeverandering projectmatige investeringen</i>            | -22.436        | -14.025        |
| Waardeverandering sloop vastgoedportefeuille                    | -              | -10.000        |
| Waardeverandering grondexploitatie                              | -525           | -667           |
| Afgeboekte projectkosten van projecten die geen doorgang vinden | -68            | -33            |
| Waardeverandering overig, resultaat projectontwikkeling         | -2.099         | -1.645         |
| <b>Totaal overige waardeverandering</b>                         | <b>-25.128</b> | <b>-26.370</b> |

De waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille laat zich als volgt specificeren:

| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>                       | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB-vastgoedportefeuille      | 130.265        | -76.162        |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB-vastgoedportefeuille | 4.331          | -1.181         |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering herclassificatie               | 611            | 318            |
| <b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering</b>                  | <b>135.207</b> | <b>-77.025</b> |

De waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie wordt gevoed door ontwikkelingen in de markt (stijging van leegwaarde en markthuur), de kwaliteitsverbeteringen van groot onderhoud en renovatie en door huurstijgingen.

| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Niet-gerealiseerde waardeverandering VoV vastgoed                             | 3.168       | -855        |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering VoV terugkoopplicht                      | -2.616      | 818         |
| <b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering verkocht onder voorwaarden</b> | <b>552</b>  | <b>-37</b>  |

**21.8 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten**

|                                                       | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Opbrengst overige activiteiten</b>                 |             |             |
| VvE beheervergoedingen                                | 132         | 127         |
| Huuropbrengsten verhuur van dak tbv telecommunicatie  | 74          | 74          |
| Qua Wonen Energie BV                                  | 12          | 12          |
| Opbrengst zonnepanelen                                | 404         | 238         |
| <b>Subtotaal opbrengsten overige activiteiten</b>     | <b>622</b>  | <b>451</b>  |
| <b>Kosten overige activiteiten</b>                    |             |             |
| Beheerkosten VvE                                      | -297        | -255        |
| Beheerkosten verhuur dak tbv telecommunicatie         | -13         | -13         |
| Beheerkosten zonnepanelen                             | -71         | -43         |
| Qua Wonen Energie BV                                  | -11         | -11         |
| <b>Subtotaal kosten overige activiteiten</b>          | <b>-392</b> | <b>-322</b> |
| <b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b> | <b>230</b>  | <b>129</b>  |

Op verzoek van een aantal telecom bedrijven heeft QuaWonen op zes complexen het dak ter beschikking gesteld voor het plaatsen van een zendmast. Het beheer van de exploitatie is uitbesteed aan een externe partij.

**21.9 Overige organisatiekosten**

|                                         | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Bestuur en management                   | 916          | 1.136        |
| Raad van Commissarissen                 | 116          | 113          |
| Personeel en organisatie                | 612          | 711          |
| Jaarverslaggeving & control             | 984          | 896          |
| Treasury                                | 112          | 121          |
| Toezicht Autoriteit woningcorporaties   | 53           | 49           |
| Obligo WSW                              | 106          | 481          |
| <b>Totaal overige organisatiekosten</b> | <b>2.899</b> | <b>3.507</b> |

De daling van € 0,6 miljoen (-21%) van de overige organisatiekosten wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling bestuur en management en P&O, in 2023 was er sprake van fusiekosten en interim bestuurder bij BWA en een daling van de obligo WSW.

Onder de toegerekende kosten jaarverslaggevingsactiviteiten zijn de kosten van de werkzaamheden in het boekjaar (ongeacht op welk boekjaar de werkzaamheden betrekking hebben) van de accountantsorganisatie Deloitte opgenomen. Deze post bestaat uit de volgende onderdelen:

|                                                    | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Honorarium controlerend accountant Deloitte</b> |             |             |
| Controle jaarrekening                              | 219         | 190         |
| Andere controle opdrachten                         | 10          | 21          |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>229</b>  | <b>211</b>  |

**21.10 Kosten omtrent leefbaarheid**

|                                                   | 2024  | 2023  |
|---------------------------------------------------|-------|-------|
| <b>Directe kosten leefbaarheid</b>                |       |       |
| Toegerekende personeelskosten complex-buurtbeheer | 544   | 506   |
| Vergoeding huismeester uit servicekosten          | -198  | -213  |
| Buurtkamers                                       | 245   | 253   |
| Buurt en leefbaarheidsinitiatieven                | 79    | 36    |
| Onderhoud                                         | 90    | 35    |
| Overig leefbaarheid                               | 54    | 144   |
| <b>Subtotaal</b>                                  | 814   | 761   |
| Toegerekende kosten overig                        | 902   | 956   |
| <b>Totaal</b>                                     | 1.716 | 1.717 |

**21.11 Financiële baten en lasten**

|                                                                    | 2024   | 2023   |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| <b>Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa</b>        |        |        |
| Vordering kopen naar wens                                          | 92     | 22     |
| <b>Subtotaal</b>                                                   | 92     | 22     |
| <b>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren</b> |        |        |
| Renteopbrengsten activa in ontwikkeling                            | 368    | 102    |
| <b>Subtotaal</b>                                                   | 368    | 102    |
| <b>Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>              |        |        |
| Overige rentebaten                                                 | 169    | 171    |
| <b>Subtotaal</b>                                                   | 169    | 171    |
| <b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>                          |        |        |
| Rentelasten schulden aan overheid en banken                        | -5.938 | -5.503 |
| Borgstellingsvergoeding                                            | -74    | -91    |
| Bemiddelingskosten                                                 | -      | -17    |
| Bereidstellingsprovisie                                            | -30    | -23    |
| Overige rentelasten                                                | -1     | -4     |
| <b>Subtotaal</b>                                                   | -6.043 | -5.638 |
| <b>Totaal</b>                                                      | -5.414 | -5.343 |

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie € 368 duizend (1,5%) (2023: € 102 duizend, 1,0%) aan bouwrente geactiveerd.

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille bedraagt 1,73% (2023: 1,63%).

## 21.12 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Het vennootschapsbelastingtarief dat wordt gehanteerd voor de berekening bedraagt 25,8%. De belasting over het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd.

|                                                   | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Acute belasting over boekjaar                     | -4.271        | -2.494        |
| Correctie acute belasting voorgaand boekjaar 2021 | -             | -13           |
| Correctie acute belasting voorgaand boekjaar 2022 | -             | -68           |
| Correctie acute belasting voorgaand boekjaar 2023 | -46           | -             |
| Waarderingsverschil voorziening onderhoud         | 382           | -21           |
| <b>Mutaties in actieve latentie:</b>              |               |               |
| Waarderingsverschil afschrijvingen                | -76           | -334          |
| Ingererekende verliesverrekening                  | -1.057        | -2.821        |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>-5.068</b> | <b>-5.752</b> |

De latente vennootschapsbelastingpositie is contant gemaakt tegen 1,283% (2023: 1,209%). Dit is de gemiddelde rente op de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting. De effectieve belastingdruk is 3,75% (2023: 7,26%).

De aansluiting tussen het commerciële en fiscale resultaat kan als volgt worden gespecificeerd:

|                                                             | 2024            | 2023           |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Commercieel resultaat voor VPB                              | 135.285         | -79.422        |
| Resultaat deelneming                                        | 8               | 9              |
| <b>Subtotaal</b>                                            | <b>135.293</b>  | <b>-79.413</b> |
| <b>Aanpassingen naar fiscale waardering</b>                 |                 |                |
| Verkoopresultaat vastgoed                                   | 197             | 468            |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa                    | -349            | 57             |
| Waardeverandering materiële vaste activa                    | 23.675          | 23.645         |
| Dotatie (onderhouds-) voorziening                           | 2.047           | -              |
| Lasten onderhoud                                            | -2.465          | 408            |
| Overige bedrijfslasten                                      | -142            | -53            |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -135.759        | 77.062         |
| Rentelasten                                                 | -352            | -115           |
| <b>Subtotaal</b>                                            | <b>-113.148</b> | <b>101.472</b> |
| <b>Extracomptabele verschillen:</b>                         |                 |                |
| Aftrekbeperking gemengde kosten                             | 23              | 22             |
| Generieke renteaftrekbeperking                              | 751             | -              |
| Herinvesteringsreserve                                      | -1.867          | -1.998         |
| Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek                         | -               | -              |
| ATAD                                                        | -               | -              |
| <b>Subtotaal</b>                                            | <b>-1.093</b>   | <b>-1.976</b>  |
| <b>Totaal</b>                                               | <b>21.052</b>   | <b>21.083</b>  |

Als gevolg van de invoering van ATAD per 1 januari 2019 is hier terecht door QuaWonen rekening mee gehouden bij het bepalen van de fiscale positie. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst – indien hiertoe de mogelijkheid bestaat – alsnog te verrekenen. In basis is hier sprake van een tijdelijk te waarderen verschil. Gezien de hoge onzekerheid dat verrekening zal plaats vinden is hier vanuit voorzichtigheid geen latentie voor gevormd.

Het fiscale resultaat kan worden verrekend met in het verleden gerealiseerde fiscale verliezen. De verliesverrekening bedraagt in 2024 € 4.445.675. Hierdoor komt het belastbaar bedrag uit op € 16.606.510 en de acute belasting over het boekjaar 2024 op € 4.270.879. Per eind 2024 heeft QuaWonen geen compensabel verlies meer.

De aangifte vennootschapsbelasting 2022 en 2023 worden in 2025 ingediend. De aangifte vennootschapsbelasting 2024 wordt in 2026 ingediend.

### **21.13 Resultaat deelnemingen**

Het resultaat op de deelneming in QuaWonen Energie BV bedraagt € 8 duizend (2023: € 9 duizend).

## 22. Overige toelichtingen

### 22.1 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

|                          | 2024  | 2023  |
|--------------------------|-------|-------|
| Lonen en salarissen      | 6.213 | 5.666 |
| Ontvangen ziekengeld     | -59   | -43   |
| <b>Subtotaal</b>         | 6.154 | 5.623 |
| Sociale lasten           | 1.009 | 1.053 |
| Pensioenlasten           | 676   | 697   |
| Inleen personeel         | 1.022 | 1.010 |
| Overige personeelskosten | 608   | 682   |
| <b>Totaal</b>            | 9.469 | 9.065 |

De personeelslasten zijn als volgt verdeeld:

|                                                                           | 2024  | 2023  |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Bestuursondersteuning (Bestuur, P&O, Communicatie, Control, Secretariaat) | 1.042 | 1.290 |
| Bedrijfsvoering (Financiën, ICT, facilitair)                              | 1.585 | 1.746 |
| Strategie en Participatie                                                 | 680   | 577   |
| Vastgoed (Beheer en Ontwikkeling)                                         | 2.740 | 2.472 |
| Wonen (Verhuur, Klantenservice, Sociaal Beheer, VvE beheer, Verkoop)      | 3.422 | 2.980 |
| <b>Totaal</b>                                                             | 9.469 | 9.065 |

Ultimo boekjaar waren er 102 werkzame werknemers (2023: 100), berekend op fulltime basis 91,31 fte (2023: 90,50 fte). Het gemiddeld aantal fte over 2024 is 90,77 (2023: 90,39). Er zijn geen medewerkers van QuaWonen buiten Nederland werkzaam.

De verdeling van het gemiddeld aantal werknemers op full time basis, naar activiteiten is als volgt:

|                                                                           | 2024  | 2023  |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Bestuursondersteuning (Bestuur, P&O, Communicatie, Control, Secretariaat) | 7,59  | 6,24  |
| Bedrijfsvoering (Financiën, ICT, facilitair)                              | 16,58 | 18,27 |
| Strategie en Participatie                                                 | 4,82  | 4,86  |
| Vastgoed (Beheer en Ontwikkeling)                                         | 23,30 | 23,97 |
| Wonen (Verhuur, Klantenservice, Sociaal Beheer, VvE beheer, Verkoop)      | 38,48 | 37,16 |
| <b>Totaal</b>                                                             | 90,77 | 90,50 |

Ultimo 2024 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 130,3 % (2023: 131,5%). De vereiste minimum dekkingsgraad is 127,1 %. Ultimo boekjaar voldoet het SPW aan de vereiste dekkingsgraad.



## 22.2 Overige organisatiekosten

|                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Bedrijfslasten</b>                |               |               |
| Personeelskosten                     | 9.469         | 9.065         |
| Overige bedrijfslasten               | 8.273         | 8.950         |
| <b>Totaal</b>                        | <b>17.742</b> | <b>18.015</b> |
| <b>Overige bedrijfslasten</b>        |               |               |
| <i>Beheerkosten:</i>                 |               |               |
| Algemene beheerskosten               | 994           | 1.181         |
| Automatiseringskosten                | 1.656         | 1.557         |
| Bestuurs- en toezichtkosten          | 116           | 142           |
| Huisvestingskosten                   | 307           | 539           |
| <i>Subtotaal beheerkosten</i>        | <i>3.073</i>  | <i>3.419</i>  |
| <i>Heffingen:</i>                    |               |               |
| Belastingen                          | 4.022         | 3.700         |
| Verzekeringen                        | 261           | 177           |
| Contributies                         | 102           | 142           |
| Verhuurderbijdrage                   | 39            | 32            |
| Obligo WSW                           | 106           | 486           |
| Heffing Autoriteit woningcorporaties | 53            | 50            |
| <i>Subtotaal heffingen</i>           | <i>4.583</i>  | <i>4.587</i>  |
| <i>Overige bedrijfslasten:</i>       |               |               |
| Diverse bedrijfslasten               | 917           | 998           |
| <i>Subtotaal bedrijfslasten</i>      | <i>917</i>    | <i>998</i>    |
| <b>Totaal</b>                        | <b>8.273</b>  | <b>8.950</b>  |

## 22.3 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa ten dienste van

|                                                           | 2024       | 2023         |
|-----------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Activa ten dienste van de bedrijfsvoering                 | 319        | 140          |
| Activa ten dienste van de bedrijfsvoering, desinvestering | -          | 757          |
| Software ERP systeem                                      | 162        | 162          |
| <b>Totaal</b>                                             | <b>481</b> | <b>1.059</b> |

De daling van de afschrijving van de activa ten dienste van de bedrijfsvoering wordt voornamelijk veroorzaakt door de desinvestering in 2023 als gevolg van de totale verbouwing van ons kantoorpand.

## 22.4 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB activiteiten

### 22.4.1 Gescheiden balans

|                                                                                               | <b>31-12-2024</b> |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                                                                               | DAEB              | niet-DAEB     |
|                                                                                               | * € 1.000         | * € 1.000     |
| <b>Activa</b>                                                                                 |                   |               |
| <b>Vaste activa</b>                                                                           |                   |               |
| <b>Immateriële vaste activa</b>                                                               | 461               | 14            |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                                                    |                   |               |
| Daeb vastgoed in exploitatie                                                                  | 1.696.666         | -             |
| Niet-daeb vastgoed in exploitatie                                                             | -                 | 38.253        |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                                                   | 9.573             | 27.933        |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                                       | 16.720            | -             |
| <b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>                                                         | <b>1.722.959</b>  | <b>66.186</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                                                                 |                   |               |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie                                   | 4.689             | 185           |
| <b>Totaal van materiële vaste activa</b>                                                      | <b>4.689</b>      | <b>185</b>    |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                                                |                   |               |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen | 41.045            | -             |
| Latente belastingvordering                                                                    | 507               | 46            |
| Overige vorderingen                                                                           | 1.357             | 935           |
| <b>Totaal van financieel vaste activa</b>                                                     | <b>42.909</b>     | <b>981</b>    |
| <b>Totaal van vaste activa</b>                                                                | <b>1.771.017</b>  | <b>67.367</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                                                       |                   |               |
| <b>Voorraden</b>                                                                              |                   |               |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                                                              | 873               | -             |
| <b>Totaal van voorraden</b>                                                                   | <b>873</b>        | <b>-</b>      |
| <b>Vorderingen</b>                                                                            |                   |               |
| Huurdebiteuren                                                                                | 243               | -             |
| Overheid                                                                                      | 176               | -             |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen                                        | -                 | 11            |
| Overige vorderingen                                                                           | 155               | -             |
| Overlopende activa                                                                            | 79                | -             |
| <b>Totaal van vorderingen</b>                                                                 | <b>654</b>        | <b>11</b>     |
| <b>Liquide middelen</b>                                                                       | 3.071             | 157           |
| <b>Totaal van vlottende activa</b>                                                            | <b>4.598</b>      | <b>168</b>    |
| <b>Totaal van activa</b>                                                                      | <b>1.775.615</b>  | <b>67.535</b> |

|                                                                                  | <b>31-12-2024</b>    |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                                                                  | DAEB                 | niet-DAEB         |
| <b>Passiva</b>                                                                   | * € 1.000            | * € 1.000         |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                            |                      |                   |
| Herwaarderingsreserve                                                            | 1.041.547            | 32.668            |
| Overige reserves                                                                 | 343.668              | 8.376             |
| <b>Totaal van eigen vermogen</b>                                                 | <b>1.385.215</b>     | <b>41.044</b>     |
| <b>Voorzieningen</b>                                                             |                      |                   |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen                 | 1.236                | -                 |
| Overige voorzieningen                                                            | 293                  | 10                |
| <b>Totaal van voorzieningen</b>                                                  | <b>1.529</b>         | <b>10</b>         |
| <b>Langlopende schulden</b>                                                      |                      |                   |
| Schulden aan overheid                                                            | 71                   | -                 |
| Schulden aan banken                                                              | 352.794              | -                 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden        | 8.724                | 26.116            |
| <b>Totaal van langlopende schulden</b>                                           | <b>361.589</b>       | <b>26.116</b>     |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                                      |                      |                   |
| Schulden aan overheid                                                            | 29                   | -                 |
| Schulden aan banken                                                              | 13.942               | -                 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                    | 3.735                | -                 |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen | 4.652                | -                 |
| Overige schulden                                                                 | 231                  | 364               |
| Overlopende passiva                                                              | 4.693                | -                 |
| <b>Totaal van kortlopende schulden</b>                                           | <b>27.282</b>        | <b>364</b>        |
| <br><b>Totaal van passiva</b>                                                    | <br><b>1.775.615</b> | <br><b>67.535</b> |

|                                                                                               | <b>31-12-2023</b> |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                                                                               | DAEB              | niet-DAEB     |
| <b>Activa</b>                                                                                 | * € 1.000         | * € 1.000     |
| <b>Vaste activa</b>                                                                           |                   |               |
| <b>Immateriële vaste activa</b>                                                               | 618               | 19            |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                                                    |                   |               |
| Daeb vastgoed in exploitatie                                                                  | 1.565.147         | -             |
| Niet-daeb vastgoed in exploitatie                                                             | -                 | 36.415        |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                                                   | 9.651             | 26.788        |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                                       | 1.136             | -             |
| <b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>                                                         | <b>1.575.935</b>  | <b>63.203</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                                                                 |                   |               |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie                                   | 4.575             | 183           |
| <b>Totaal van materiële vaste activa</b>                                                      | <b>4.575</b>      | <b>183</b>    |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                                                |                   |               |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen | 39.214            | -             |
| Vordering op groepsmaatschappij                                                               | 165               | -             |
| Latente belastingvordering                                                                    | 1.614             | 72            |
| Overige vorderingen                                                                           | 1.476             | 959           |
| <b>Totaal van financiële vaste activa</b>                                                     | <b>42.469</b>     | <b>1.031</b>  |
| <b>Totaal van vaste activa</b>                                                                | <b>1.623.597</b>  | <b>64.436</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                                                       |                   |               |
| <b>Voorraden</b>                                                                              |                   |               |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                                                              | 548               | 250           |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop                                                 |                   |               |
| <b>Totaal van voorraden</b>                                                                   | <b>548</b>        | <b>250</b>    |
| <b>Vorderingen</b>                                                                            |                   |               |
| Huurdebiteuren                                                                                | 139               |               |
| Overheid                                                                                      | 245               |               |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen                                        | 22                | 4             |
| Overige vorderingen                                                                           | 114               |               |
| Overlopende activa                                                                            | 49                |               |
| <b>Totaal van vorderingen</b>                                                                 | <b>569</b>        | <b>4</b>      |
| <b>Liquide middelen</b>                                                                       | 2.835             | 262           |
| <b>Som van de vlottende activa</b>                                                            | <b>3.952</b>      | <b>516</b>    |
| <b>Totaal van activa</b>                                                                      | <b>1.627.550</b>  | <b>64.952</b> |

|                                                                                                                                              | <b>31-12-2023</b> |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                                                                                                                              | DAEB              | niet-DAEB     |
| <b>Passiva</b>                                                                                                                               | * € 1.000         | * € 1.000     |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                                                                                        |                   |               |
| Herwaarderingsreserve                                                                                                                        | 934.261           | 28.275        |
| Overige reserves                                                                                                                             | 320.729           | 10.939        |
| <b>Totaal van eigen vermogen</b>                                                                                                             | <b>1.254.990</b>  | <b>39.214</b> |
| <b>Voorzieningen</b>                                                                                                                         |                   |               |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen                                                                             | 4.419             | -             |
| Voorziening latente belastingen                                                                                                              | 382               | -             |
| Overige voorzieningen                                                                                                                        | 291               | 10            |
| <b>Totaal van voorzieningen</b>                                                                                                              | <b>5.092</b>      | <b>10</b>     |
| <b>Langlopende schulden</b>                                                                                                                  |                   |               |
| Schulden aan overheid                                                                                                                        | 87                | -             |
| Schulden aan banken                                                                                                                          | 347.040           | -             |
| Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft | -                 | 165           |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                                                                    | 8.689             | 25.525        |
| Overige schulden                                                                                                                             | 89                | -             |
| <b>Totaal van langlopende schulden</b>                                                                                                       | <b>355.905</b>    | <b>25.690</b> |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                                                                                                  |                   |               |
| Schulden aan overheid                                                                                                                        | 128               | -             |
| Schulden aan banken                                                                                                                          | 1.047             | -             |
| Schulden aan rechtspersoon warin wordt deelgenomen                                                                                           |                   |               |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                                                                                | 3.181             | -             |
| Schulden aan groepsmaatschappij                                                                                                              | -                 | 22            |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen                                                             | 2.470             | -             |
| Overige schulden                                                                                                                             | 425               | 16            |
| Overlopende passiva                                                                                                                          | 4.312             | -             |
| <b>Totaal van kortlopende schulden</b>                                                                                                       | <b>11.563</b>     | <b>38</b>     |
| <b>Totaal van passiva</b>                                                                                                                    | <b>1.627.550</b>  | <b>64.952</b> |

## 22.4.2 Gescheiden winst- en verliesrekening

|                                                                                                          | DAEB<br>2024<br>* € 1.000 | Niet DAEB<br>2024<br>* € 1.000 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Huuropbrengsten                                                                                          | 64.123                    | 1.648                          |
| Opbrengsten servicecontracten                                                                            | 1.100                     | 33                             |
| Lasten servicecontracten                                                                                 | -1.128                    | -34                            |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                                    | -3.787                    | -111                           |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                                            | -23.898                   | -357                           |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                                    | -4.521                    | -118                           |
| <b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>31.891</b>             | <b>1.060</b>                   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                                    | 2.729                     | 2.619                          |
| Toegerekende organisatiekosten                                                                           | -125                      | -3                             |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                                                | -1.431                    | -2.286                         |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                              | <b>1.172</b>              | <b>330</b>                     |
| Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille                                                     | -24.352                   | -776                           |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille                                                | 130.265                   | 4.941                          |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden                     | 328                       | 224                            |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                               | <b>106.242</b>            | <b>4.389</b>                   |
| Opbrengst overige activiteiten                                                                           | 530                       | 93                             |
| Kosten overige activiteiten                                                                              | -373                      | -20                            |
| <b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>                                                   | <b>157</b>                | <b>73</b>                      |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                                         | <b>-2.843</b>             | <b>-56</b>                     |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                                       | <b>-1.716</b>             | <b>-</b>                       |
| Wijzigingen in de waarde van financieel vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | 48                        | 44                             |
| Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren                             | 368                       | -                              |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                                           | 3.705                     | -                              |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                                       | -6.043                    | -3.536                         |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                                                             | <b>-1.922</b>             | <b>-3.536</b>                  |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                                             | <b>132.980</b>            | <b>2.305</b>                   |
| Belastingen                                                                                              | -4.798                    | -270                           |
| Resultaat deelnemingen                                                                                   | 2.042                     | 7                              |
|                                                                                                          | <b>-2.172</b>             | <b>-262</b>                    |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                                               | <b>130.225</b>            | <b>2.042</b>                   |

|                                                                                                          | <b>DAEB<br/>2023</b> | <b>Niet DAEB<br/>2023</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
|                                                                                                          | * € 1.000            | * € 1.000                 |
| Huuropbrengsten                                                                                          | 62.292               | 1.675                     |
| Opbrengsten servicecontracten                                                                            | 1.105                | 34                        |
| Lasten servicecontracten                                                                                 | -1.133               | -34                       |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                                    | -4.052               | -156                      |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                                            | -21.977              | -360                      |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                                    | -4.185               | -121                      |
| <b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>32.050</b>        | <b>1.037</b>              |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                                    | 3.222                | 1.834                     |
| Toegerekende organisatiekosten                                                                           | -85                  | -49                       |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                                                | -1.943               | -1.613                    |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                              | <b>1.194</b>         | <b>172</b>                |
| Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille                                                     | -26.323              | -47                       |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille                                                | -76.126              | -899                      |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden                     | 46                   | -84                       |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                               | <b>-102.403</b>      | <b>-1.030</b>             |
| Opbrengst overige activiteiten                                                                           | 328                  | 76                        |
| Kosten overige activiteiten                                                                              | -167                 | -111                      |
| <b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>                                                   | <b>161</b>           | <b>-35</b>                |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                                         | <b>-3.419</b>        | <b>-88</b>                |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                                       | <b>-1.717</b>        | <b>-</b>                  |
| Wijzigingen in de waarde van financieel vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | 21                   | 1                         |
| Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren                             | 101                  | 1                         |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                                           | 2.051                | -                         |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                                       | -5.639               | -1.879                    |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                                                             | <b>-3.466</b>        | <b>-1.877</b>             |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                                             | <b>-77.601</b>       | <b>-1.821</b>             |
| Belastingen                                                                                              | -5.482               | -270                      |
| Resultaat deelnemingen                                                                                   | -2.082               | 9                         |
|                                                                                                          | <b>-7.564</b>        | <b>-261</b>               |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                                               | <b>-85.165</b>       | <b>-2.082</b>             |

### 22.4.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2024

(volgens de directe methode)

|                                                                   | DAEB<br>2024<br>* € 1.000 | Niet DAEB<br>2024<br>* € 1.000 |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>                                  |                           |                                |
| <b>Ontvangsten:</b>                                               |                           |                                |
| Huurontvangsten                                                   | 63.960                    | 1.657                          |
| Vergoedingen                                                      | 1.079                     | 51                             |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 837                       | 103                            |
| Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)                | 162                       | -                              |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                  | <b>66.038</b>             | <b>1.811</b>                   |
| <b>Uitgaven:</b>                                                  |                           |                                |
| Erfpacht                                                          | -                         | -                              |
| Betalingen aan werknemers                                         | 7.739                     | 158                            |
| Onderhoudsuitgaven                                                | 21.584                    | 323                            |
| Overige bedrijfsuitgaven                                          | 10.885                    | 391                            |
| Betaalde interest                                                 | 5.905                     | -                              |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat          | 159                       | -                              |
| Leefbaarheid niet investeringsgebonden                            | 349                       | -                              |
| Vennootschapsbelasting                                            | 2.954                     | 245                            |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                 | <b>49.575</b>             | <b>1.117</b>                   |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>         | <b>16.463</b>             | <b>694</b>                     |
| <b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>                              |                           |                                |
| <b>MVA ingaande kasstroom:</b>                                    |                           |                                |
| Verkoopontvangsten bestaand huur                                  | 3.741                     | 5.041                          |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | <b>3.741</b>              | <b>5.041</b>                   |
| <b>MVA uitgaande kasstroom:</b>                                   |                           |                                |
| Nieuwbouw huur                                                    | 23.576                    | -36                            |
| Verbeteruitgaven                                                  | 12.959                    | 236                            |
| Aankoop                                                           | 3.414                     | 840                            |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                   | 666                       | 967                            |
| Sloopuitgaven                                                     | 905                       | -                              |
| Investerings overig                                               | 924                       | 6                              |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i>                            | <b>-42.444</b>            | <b>-2.013</b>                  |
| <i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                   | <b>-38.703</b>            | <b>3.028</b>                   |
| <b>FVA</b>                                                        |                           |                                |
| Ontvangsten verbindingen                                          | 3.662                     |                                |
| Aflossing interne lening                                          | 165                       | -165                           |
| Uitgaven verbindingen                                             |                           | -3.662                         |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>                       | <b>3.827</b>              | <b>-3.827</b>                  |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>          | <b>-34.876</b>            | <b>-799</b>                    |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                  |                           |                                |
| <b>Ingaand</b>                                                    |                           |                                |
| Nieuw te borgen leningen                                          | 32.500                    | -                              |
| <b>Uitgaand</b>                                                   |                           |                                |
| Aflossing geborgde leningen                                       | 13.748                    | -                              |
| Aflossing ongeborgde leningen                                     | 15                        | -                              |
| Mutatie waarborgsommen                                            | 89                        | -                              |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>         | <b>18.648</b>             | <b>-</b>                       |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                          | <b>235</b>                | <b>-105</b>                    |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode                         | 2.836                     | 262                            |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode                         | 3.071                     | 157                            |



(volgens de directe methode)

|                                                                   | <b>DAEB<br/>2023</b> | <b>Niet DAEB<br/>2023</b> |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
|                                                                   | <b>* € 1.000</b>     | <b>* € 1.000</b>          |
| <b>Operationele activiteiten</b>                                  |                      |                           |
| <b>Ontvangsten:</b>                                               |                      |                           |
| Huurontvangsten                                                   | 61.998               | 1.682                     |
| Vergoedingen                                                      | 1.049                | 46                        |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 682                  | 97                        |
| Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)                | 165                  | -                         |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                  | <b>63.895</b>        | <b>1.825</b>              |
| <b>Uitgaven:</b>                                                  |                      |                           |
| Erfpacht                                                          | 1                    | -                         |
| Betalingen aan werknemers                                         | 7.147                | 331                       |
| Onderhoudsuitgaven                                                | 20.120               | 333                       |
| Overige bedrijfsuitgaven                                          | 10.613               | 436                       |
| Betaalde interest                                                 | 5.772                | -                         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat          | 536                  | -                         |
| Leefbaarheid niet investeringsgebonden                            | 290                  | -                         |
| Vennootschapsbelasting                                            | 2.719                | 186                       |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                 | <b>47.198</b>        | <b>1.286</b>              |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>         | <b>16.697</b>        | <b>539</b>                |
| <b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>                              |                      |                           |
| <b>MVA ingaande kasstroom:</b>                                    |                      |                           |
| Verkoopontvangsten bestaand huur                                  | 3.595                | 2.843                     |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw                                      |                      |                           |
| Verkoopontvangsten grond                                          |                      |                           |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | <b>3.595</b>         | <b>2.843</b>              |
| <b>MVA uitgaande kasstroom:</b>                                   |                      |                           |
| Nieuwbouw huur                                                    | 13.844               | 105                       |
| Verbeteruitgaven                                                  | 9.570                | 65                        |
| Aankoop                                                           | 2.238                | 240                       |
| Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop                  | 197                  | 1.020                     |
| Sloopuitgaven                                                     | 711                  | -                         |
| Investerings overig                                               | 1.335                | 48                        |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i>                            | <b>-27.895</b>       | <b>-1.478</b>             |
| <i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>                    | <b>-24.300</b>       | <b>1.365</b>              |
| <b>FVA</b>                                                        |                      |                           |
| Ontvangsten verbindingen                                          | 1.879                | -                         |
| Uitgaven verbindingen                                             | -                    | -1.879                    |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>                       | <b>1.879</b>         | <b>-1.879</b>             |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>          | <b>-22.421</b>       | <b>-514</b>               |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                  |                      |                           |
| <b>Ingaand</b>                                                    |                      |                           |
| Nieuw te borgen leningen                                          | 21.000               | -                         |
| <b>Uitgaand</b>                                                   |                      |                           |
| Aflossing geborgde leningen                                       | 17.958               | -                         |
| Aflossing ongeborgde leningen                                     | -5                   | -                         |
| Mutatie waarborgsommen                                            | -                    |                           |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>         | <b>3.048</b>         |                           |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                          | <b>-2.677</b>        | <b>25</b>                 |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode                         | 5.513                | 237                       |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode                         | 2.836                | 262                       |

#### **22.4.4 Nadere toelichting op individuele jaarrekeningposten van daeb en niet-daeb**

##### *22.4.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen*

De niet-daeb-tak is te beschouwen als eigendom van de daeb-tak. Daarom wordt de nettovermogenswaarde van de niet-daeb op de balans van de daeb gewaardeerd. Het resultaat van de niet-daeb ad. € 2,0 miljoen is toegevoegd aan het eigen vermogen van de daeb. Ultimo boekjaar bedraagt de nettovermogenswaarde € 41,0 miljoen.

##### *22.4.4.2 Nadere toelichting op de aard van de niet-daeb-activiteiten*

In de niet-daeb-tak exploiteren we 120 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Van de geliberaliseerde woningen zijn er 48 woningen aangemerkt om na mutatie over te gaan naar de daeb-tak.

Daarnaast verhuren we 164 parkeergelegenheden en 14 bedrijfsmatige eenheden.

Met de niet-daeb bedienen we een klein deel van de marktbehoefte in het middensegment (van woningen met een huurprijs tot € 950 per maand). Het hogere rendement van de niet-daeb komt volledig ten goede van de daeb.

## 22.4.5 Wet Normering Topinkomens (WNT)

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling.

| Bedragen x € 1,-                                             |  | D.F.A. Gerlof        |
|--------------------------------------------------------------|--|----------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                       |  | Directeur-Bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                   |  | 01/01 – 31/12        |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)             |  | 1,0                  |
| Dienstbetrekking?                                            |  | ja                   |
| <b>Bezoldiging</b>                                           |  |                      |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                |  | € 172.199,48         |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             |  | € 22.613,76          |
| <i>Subtotaal</i>                                             |  | € 194.813,24         |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                |  | €195.000,00          |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag |  | n.v.t.               |
| <b>Bezoldiging</b>                                           |  | <b>€194.813,24</b>   |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan     |  | n.v.t.               |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling  |  | n.v.t.               |
| <b>Gegevens 2023</b>                                         |  |                      |
| Bedragen x € 1,-                                             |  | D.F.A. Gerlof        |
| <b>Functiegegevens</b>                                       |  | Directeur-Bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023                   |  | 01/01 – 31/12        |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)             |  | 1,0                  |
| Dienstbetrekking?                                            |  | Ja                   |
| <b>Bezoldiging</b>                                           |  |                      |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                |  | € 157.184,44         |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             |  | € 21.099,12          |
| <i>Subtotaal</i>                                             |  | € 178.283,56         |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                |  | € 187.000,00         |
| <b>Totale bezoldiging</b>                                    |  | <b>€ 178.283,56</b>  |

| <b>Bedragen x € 1,-</b>                                     |  | <b>T.P.M. Stubbé</b> |
|-------------------------------------------------------------|--|----------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                      |  | Directeur-Bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                  |  | 01/01 – 30/01        |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)            |  | 1,0                  |
| Dienstbetrekking?                                           |  | Nee                  |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |  |                      |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen               |  | € 8.920              |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum               |  | € 8.934,43           |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |  | <b>€ 8.920</b>       |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan    |  | n.v.t.               |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling |  | n.v.t.               |

#### Gegevens 2023

| <b>Bedragen x € 1,-</b>                          |  | <b>T.P.M. Stubbé</b> |
|--------------------------------------------------|--|----------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                           |  | Directeur-Bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023       |  | 01/08 – 31/12        |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) |  | 1,0                  |
| Dienstbetrekking?                                |  | Nee                  |
| <b>Bezoldiging</b>                               |  |                      |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen    |  | € 42.600             |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum    |  | € 43.595             |
| <b>Totale bezoldiging</b>                        |  | <b>€ 42.600</b>      |

#### 1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

| <b>Gegevens 2023</b>                             |  |                      |
|--------------------------------------------------|--|----------------------|
| <b>Bedragen x € 1,-</b>                          |  | <b>T.P.M. Stubbé</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                           |  | Directeur-Bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023       |  | 01/01 – 31/07        |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) |  | 1,0                  |
| Dienstbetrekking?                                |  | Nee                  |
| <b>Bezoldiging</b>                               |  |                      |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen    |  | € 84.400             |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum    |  | € 163.900            |
| <b>Totale bezoldiging</b>                        |  | <b>€ 84.400</b>      |

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| Bedragen x € 1,-                                              |  | B. de Vries        | J.B Kleijwegt-Sanders |                              |                       |
|---------------------------------------------------------------|--|--------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Functiegegevens                                               |  | Voorzitter QW      | Lid QW                |                              |                       |
| Aanvang en einde functieervulling in 2024                     |  | 01/01-31/12        | 01/01 - 31/12         |                              |                       |
| Bezoldiging                                                   |  |                    |                       |                              |                       |
| Bezoldiging                                                   |  | € 23.400           | € 15.600              |                              |                       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                 |  | € 29.250           | € 19.500              |                              |                       |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag |  | n.v.t.             | n.v.t.                |                              |                       |
| Bezoldiging                                                   |  | € 23.400           | € 15.600              |                              |                       |
| 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 2023                                                 |  |                    |                       |                              |                       |
| Bedragen x € 1,-                                              |  | S.A. van der Steen | B. de Vries           | B. de Vries                  | J.B Kleijwegt-Sanders |
|                                                               |  | Voorzitter QW      | Voorzitter QW         | Lid, voorzitter audit cie.QW | Lid QW                |
| Aanvang en einde functieervulling in 2023                     |  | 01/01-31/06        | 01/07-31/12           | 01/01-30/06                  | 01/01-31/12           |
| Bezoldiging                                                   |  |                    |                       |                              |                       |
| Totale bezoldiging                                            |  | € 11.220           | € 11.220              | € 7.480                      | € 14.960              |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                 |  | € 13.909,73        | € 14.140,27           | € 9.273,15                   | € 18.700              |

| Bedragen x € 1,-                                              |  | B.G.A.M. van Os | D. den Ouden  | M.A. Sijbrandij -Endert |               |
|---------------------------------------------------------------|--|-----------------|---------------|-------------------------|---------------|
| Functiegegevens                                               |  | Lid QW          | Lid QW        | Lid QW                  |               |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                    |  | 01/01 - 31/12   | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12           |               |
| Bezoldiging                                                   |  |                 |               |                         |               |
| Totale bezoldiging                                            |  | € 15.600        | € 15.600      | € 15.600                |               |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                 |  | € 19.500        | € 19.500      | € 19.500                |               |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag |  | n.v.t.          | n.v.t.        | n.v.t.                  |               |
| Bezoldiging                                                   |  | € 15.600        | € 15.600      | € 15.600                |               |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan      |  | 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.                  |               |
| Gegevens 2023                                                 |  |                 |               |                         |               |
| Bedragen x € 1,-                                              |  | B.G.A.M. van Os | D. den Ouden  | M.A. Sijbrandij -Endert | R. Vlieland   |
| Functiegegevens                                               |  | Lid QW          | Lid QW        | n.v.t                   | Lid trainee   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023                    |  | 01/01 - 31/12   | 01/01 - 31/12 | 01/07 - 31/12           | 01/01 - 31/12 |
| Bezoldiging                                                   |  |                 |               |                         |               |
| Totale bezoldiging                                            |  | € 14.960        | € 14.960      | € 7.480                 | € 3.900       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                 |  | € 18.700        | € 18.700      | € 9.426,85              | € 18.700      |

| Bedragen x € 1,-                              |  | M.J.A. Belt    | E.M.C.Melis   | J.W. van der Marel |  |
|-----------------------------------------------|--|----------------|---------------|--------------------|--|
| Functiegegevens                               |  | Voorzitter BWA | Lid BWA       | Lid BWA            |  |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024    |  | 01/01 - 30/01  | 01/01 - 30/01 | 01/01 - 30/01      |  |
| Bezoldiging                                   |  |                |               |                    |  |
| Totale bezoldiging                            |  | € 816,67       | € 817,00      | € 816,67           |  |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum |  | € 1.340,16     | € 893,44      | € 893,44           |  |
| Bezoldiging                                   |  | € 816,67       | € 817,00      | € 816,67           |  |
| Gegevens 2023                                 |  |                |               |                    |  |
| Bedragen x € 1,-                              |  | M.J.A. Belt    | E.M.C.Melis   | J.W. van der Marel |  |
| Functiegegevens                               |  | Voorzitter BWA | Lid BWA       | Lid BWA            |  |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023    |  | 01/01 - 31/12  | 09/06 - 31/12 | 01/01 - 31/12      |  |
| Bezoldiging                                   |  |                |               |                    |  |
| Totale bezoldiging                            |  | € 9.800        | € 5.501       | € 9.800            |  |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum |  | € 15.600       | € 5.870       | € 10.400           |  |

Overigens zijn er geen andere gegevens die op basis van de WNT gepubliceerd moeten worden.

## 23. Ondertekening

Origineel getekend te Bergambacht, 19 juni 2025

### **Opmaken van de jaarrekening**

Bestuur QuaWonen:

.....  
De heer Ir. D.F.A Gerlof  
Directeur-bestuurder

### **Vaststellen van de jaarrekening** Raad van Commissarissen QuaWonen:

.....  
De heer Mr. B. de Vries  
Voorzitter

.....  
Mevrouw Ir. J.B. Sanders  
Vicevoorzitter

.....  
Mevrouw B.G.A.M. van Os MA HRM

.....  
De heer drs. D. den Ouden

.....  
Mevrouw Mr. M.A. Sijbrandij-Endert

## OVERIGE GEGEVENS



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

In de statuten van QuaWonen is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting QuaWonen

### Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting QuaWonen te Bergambacht 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 QuaWonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting QuaWonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 41.600.000. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.300.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2024 voor rapportering in aanmerking komen.

## Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben 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 QuaWonen 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 Governance, risicobeheersing en integriteit, waarin het bestuur de beheersing rond frauderisico's nader toelicht.

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

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa 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.

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

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie alsmede het toetsen van de effectieve werking van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting QuaWonen.

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 een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur de financiële administratie, controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## **Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting QuaWonen door inlichtingen in te winnen bij Stichting QuaWonen, het lezen van notulen en rapporten van de controller alsook op basis van onze kennis van de huishouding.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting QuaWonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- (i) Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- (ii) De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

## **Controleaanpak continuïteit**

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Het analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 9.1 'visie en beleid' van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Het evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.

- Het inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting QuaWonen om haar continuïteit te 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.

### **Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie**

#### **Omschrijving**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.735 miljoen (2023: € 1.602 miljoen) wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting QuaWonen. Stichting QuaWonen past voor het overgrote deel (€ 1.732 miljoen) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 85 en 86 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik 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 Stichting QuaWonen. Het definitieve handboek is op 14 maart 2025 vastgesteld.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2024. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

#### **Controleaanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting QuaWonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 85 tot en met 88 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting QuaWonen geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

## Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting QuaWonen de waardering van het vastgoed in exploitatie op juiste wijze heeft berekend op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek.

## Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Op pagina 88 tot en met 89 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting QuaWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting QuaWonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat effect heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 89 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

### Observatie

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

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- De Overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 <en 36a> van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 <en 36a> van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2024) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag 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 met ingang van het boekjaar 2017 benoemd als accountant van Stichting QuaWonen en 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 bepalingen bij en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting 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 stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

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.

Rotterdam, 19 juni 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA