

JAARSTUKKEN 2024

Jaarverslag en jaarrekening



## Inhoud

<b>Bestuursverslag/ Volkshuisvestingsverslag</b> .....	<b>3</b>
1. Voorwoord .....	4
2. Vryleve in control .....	5
3. Verslag directeur-bestuurder.....	6
4. Woondiensten .....	11
5. Vastgoed.....	18
6. Financiën.....	24
7. Bedrijfsvoering .....	25
8. Risicomanagement.....	28
9. Verklaring van het bestuur.....	30
10. Verslag van de Raad van Commissarissen .....	31
11. Verslag van het overleg tussen medewerkers en directeur-bestuurder .....	37
<b>Jaarrekening 2024</b> .....	<b>38</b>
12.1 Balans (na winstbestemming) per 31 december 2024 .....	39
12.2 Functionele winst- en verliesrekening 2024 .....	40
12.3 Winst- en verliesrekening Daeb en Niet-Daeb gesplitst .....	41
12.4 Kastroomoverzicht (directe methode) .....	42
12.5 Gesplitst kastroomoverzicht.....	43
12.6 Waarderingsgrondslagen jaarrekening .....	44
12.7 Toelichting op de balans per 31 december 2024.....	55
12.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2024.....	62
12.9 Overige informatie en ondertekening.....	66
12.10 Overige gegevens.....	69
12.11 Controle verklaring.....	70
Bijlage 1; kengetallen .....	75
Bijlage 2; Afkortingen .....	76

## **Bestuursverslag/ Volkshuisvestingsverslag**

## 1. Voorwoord

Het jaarplan 2024 heeft de titel 'Beproof alle dingen en behoud het goede'. In dit jaarverslag beschrijven we wat we afgelopen jaar hebben beproefd, behouden en veranderd.

Zo hebben personele veranderingen invloed gehad op wat we als Vryleve doen en zijn. Per 1 oktober 2024 hebben we afscheid genomen van de manager Vastgoed die in maart 2023 was uitgevallen vanwege ziekte. Per 1 december 2024 is de nieuwe manager Vastgoed gestart. Dat betekent dat we ruim 1,5 jaar zonder manager vastgoed hebben gefunctioneerd. Collega's van de afdeling Vastgoed hebben zich al die tijd ingezet om naast het eigen werk ook het werk van de zieke collega op te vangen. Dat was geen eenvoudige opgave maar het is ons gelukt. En dat zegt veel over de betrokkenheid, flexibiliteit en inzet van alle collega's in het team Vryleve, en in dit geval vooral van het team Vastgoed. Een goed team met een groot hart voor de volkshuisvesting op het Gelders Eiland!

In dit jaarverslag geven we aan hoe we zijn omgegaan met de veranderingen en ontwikkelingen in 2024 en welk effect die veranderingen en ontwikkelingen hebben op de voorgenomen activiteiten voor 2025 en de jaren daarna. In de jaarrekening wordt zichtbaar gemaakt wat dit betekende voor de realisatie van de begroting én wat dit betekent voor onze parameters naar de toekomst.

Naast alle veranderingen is ons dagelijkse werk 'gewoon' doorgedaan. In dit jaarverslag kunt u lezen waar we het dan over hebben. Bijna alles wat we ons hadden voorgenomen is gelukt, enkele zaken schuiven we door naar 2025. En wat niet is gelukt, had vooral te maken met invloeden van buitenaf. Denk bijvoorbeeld aan netcongestie dat de overgang naar all-electric of de aanleg van een warmtenet er niet gemakkelijker op maakt.

Ook hebben we ons samen met Baston Wonen, Plavei, de gemeente Zevenaar en onze huurdersbelangenverenigingen ingezet om in 2025 tot kwalitatief betere prestatieafspraken te komen. Dat is nog niet zichtbaar in de afspraken voor 2024 maar we hebben in 2024 wel de bodem gelegd om voor de jaren daarna tot een andere vorm van prestatieafspraken te komen. In de prestatieafspraken voor 2025 sluiten we ook aan bij de nieuwe woonzorgvisie die door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het thema 'woningnood' is op de agenda blijven staan. Door het uitblijven van het versnellen van woningbouw is de nood alleen maar hoger geworden. Dit was de reden dat wij als corporaties in de besprekingen voor de prestatieafspraken 2025 - samen met de gemeente en de huurdersverenigingen - het beter benutten van de bestaande voorraad als hoge prioriteit opgenomen wilden zien. Deelwonen staat nu op de kaart.

Met elkaar hebben we veel gedaan in 2024. Ook veel in samenwerking met anderen. Met elkaar waren we in staat keuzes te maken, hoe lastig soms ook, die hebben geleid tot hetgeen u in dit jaarverslag kunt lezen. Ik wil een ieder die hierin heeft bijgedragen hartelijk bedanken. Samen hebben we hard gewerkt om datgene te doen wat onze huurders van ons mochten verwachten!

Lobith, mei 2025

René Lemein  
Directeur-bestuurder

## 2. Vryleve in control

Vryleve werkt hard om bij al haar werkzaamheden in control te zijn en te blijven. Daar hoort bij dat de in een jaar geplande activiteiten, denk bijvoorbeeld aan nieuwbouw, ook daadwerkelijk plaats vinden en dat dit gebeurt in lijn met de vastgestelde begrotingen.

Wij hebben ons eigen beeld hierbij. Gelukkig horen bij het systeem waarbinnen we werken ook externe controles, uitgevoerd door partijen die er echt objectief in staan. Jaarlijks gebeurt dit door de Autoriteit Woningcorporaties (AW), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en natuurlijk door onze accountant.

'Share Impact' onze accountant verstrekke ons haar Managementletter Interimcontrole 2024 in concept (ML). In deze ML rapporteerde zij ons of er vanuit hun natuurlijke adviesfunctie nog verbeterpunten zijn voor onze interne beheersing en de financiële bedrijfsvoering van Vryleve. De accountant constateert dat de Administratieve organisatie en Interne Beheersing toereikend is en dat de processen goed worden uitgevoerd. Natuurlijk hebben zij wel mogelijkheden benoemd tot verbetering, zoals:

- het opstellen van procesbeschrijvingen (bijvoorbeeld als sprake is van personele wisselingen)
- het verder formaliseren en vastleggen van (fraude)risicomanagement (voorzien 1<sup>e</sup> helft 2025)
- de datakwaliteit rond het verhuur- en toewijzingsproces verder verbeteren door gegevens in het bronbestand te controleren en eventuele inconsistenties te corrigeren (doorgevoerd na ontvangst van de ML)
- het vastleggen van de wijze waarop beheersmaatregelen rond accounts met hoge rechten wordt gedaan (doorgevoerd na ontvangst van de ML)

Het WSW geeft in haar beoordeling aan dat het risicoprofiel van Vryleve vergelijkbaar is gebleven aan het profiel van 2023. Omdat ons risicoprofiel ten opzichte van het sectorgemiddelde iets hoger ligt blijft het WSW spreken van een licht verhoogd risicoprofiel. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het inzicht in de kwaliteit van onze voorraad. De funderingsproblematiek, zo geeft het WSW aan, vraagt extra aandacht en investeringen. In 2024 zijn we overgegaan van financiële sturing op het vastgoed naar sturing vanuit het vastgoed. Dat geeft een realistischer beeld van onze MJOP, tevens input voor onze meerjarenbegroting. In het jaarplan voor 2025 hebben we opgenomen dat we ons SVB actualiseren en conditiemetingen aan ons bezit gaan doen. Bij dat laatste hoort ook zicht op gevolgen van verzakkingen en funderingsschade. Zo zetten we in 2025 de laatste benodigde stappen om goed inzicht in de staat en kwaliteit van ons vastgoed te krijgen, wat we daarna actueel kunnen houden.



De AW voert jaarlijks een onderzoek uit op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader AW-WSW, waarbij de AW zich met name richt op de Governance van de corporatie. In september 2023 hebben we de toezichtbrief 2023 ontvangen, na het laatste gesprek in augustus 2023 tussen de vorige directeur-bestuurder en de AW. In de brief wordt aangegeven dat het onderzoek geen aanleiding geeft tot een nader onderzoek. De risico inschatting voor Vryleve was laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. De toezichtbrief over 2024 wordt conform afspraak met de AW in februari/ maart 2025 verwacht. De bevindingen komen in het jaarverslag 2025 aan de orde.

De drie externe 'controles' geven dus een positief beeld terug. Natuurlijk en dat is ook goed zijn er enkele verbeter- en/of aandachtspunten benoemd. Deze hebben we benoemd in ons jaarplan 2025 en we bewaken de uitvoering daarvan.

### 3. Verslag directeur-bestuurder

*Ook al hebben we in 2024 veel personele veranderingen gezien, we blijven als Vryleve doen waar voor we zijn, het aanbieden van voldoende, passende, betaalbare woningen en duurzame woningen voor de mensen die in één van de zes dorpen op het Gelders eiland (willen) wonen in een prettige woonomgeving.*

#### Het bestuur

Sinds 1 september 2023 is René Lemein directeur-bestuurder bij Vryleve. René Lemein heeft geen nevenfuncties. In 2024 heeft René Lemein 34 PE-punten behaald.

#### De organisatie

We zijn het verslagjaar begonnen met een team van 18 personen (15,9 volledige werkplekken (FTE)). In 2024 heeft er één personele mutatie plaatsgevonden, los van aanpassingen van het aantal werkuren:

- per 1 oktober hebben we afscheid genomen van de manager Vastgoed en op 1 december hebben we een nieuwe manager Vastgoed verwelkomd.

Als gevolg van de mutaties bestond de formatie ultimo 2024 uit 18 personen goed voor 16,2 FTE.

Het ziekteverzuimpercentage voor 2024 kwam uit op 4.89 % en was als volgt onderverdeeld:

- kort verzuim: 1,10 %
- middel verzuim: 0,95 %
- lang verzuim: 2,84 %

In totaal betrof het 16 ziekteverzuimmeldingen, gedaan door 12 personen. Lang verzuim betreft 1 werknemer.

#### Samenwerking

Samenwerking heeft een duidelijke meerwaarde voor corporaties. Gezien dezelfde primaire doelstellingen en de gemaakte afspraken op sectorniveau hebben we te maken met dezelfde taken, opdrachten, uitdagingen en problemen. We kennen niet de concurrentie zoals in het bedrijfsleven, dus alle reden om gezamenlijk aan de slag te gaan, kennis te delen en elkaar op de hoogte te houden. Vryleve maakte in 2024 onderdeel uit van twee (regionale) samenwerkingsverbanden: Woonkr8 en Kan-Oost.



#### Woonkr8

Alle in ons werkgebied, de Groene Metropool Regio (GMR) actieve corporaties maken deel uit van Woonkr8. Doelstelling van dit samenwerkingsverband is dat corporaties die iets gezamenlijk willen opzetten/uitzoeken/uitvoeren hiertoe een coalitie vormen. Enkele voorbeelden van eerder gevormde coalities zijn 'Passend toewijzen', 'Collectieve woonvormen', 'Woonruimteverdeling' en 'Arbeidsmobiliteit'.

Wij maken deel uit van de coalitie 'arbeidsmobiliteit' en houden ons, mede via de andere samenwerkingsverbanden, op de hoogte van de ontwikkelingen bij de andere coalities. Ook stemmen we als regio af hoe we ons willen verhouden tot de provincie Gelderland. Ook zijn er zaken die alle corporaties aangaan en waarin we afstemmen of samenwerken, bijvoorbeeld de (hoogte) van de jaarlijkse huurverhoging of netcongestie

In 2024 is binnen Woonkr8 de nodige aandacht geweest voor o.a.:

- de contacten met de Groene Metropoolregio (GMR)
- Kracht in Mobiliteit
- Huisvesting statushouders
- Versnelling nieuwbouw
- Pilot Woningdelen (deelwonen)
- Een thuis voor iedereen
- Vertrek Plavei uit de GMR naar de regio Achterhoek
- Woondeal 2.0
- Warmtenetten

Tijdens verdiepingssessies zijn gezamenlijke vraagstukken verkend en verdiept rond solidariteit en samenwerking bij de regionale opgave.

## **Kan-Oost**

Dit samenwerkingsverband bestaat uit de in de Liemers actieve corporaties Woonservice IJsselland (Doesburg), Plavei (o.a. Zevenaar), Baston Wonen (Zevenaar) en Vryleve. Onderwerpen die in dit overleg aan de orde kwamen zijn o.a.:

- delen van inzicht in opgave en middelen (in hoeverre kan elke corporatie voldoen aan de opgave die voor hem ligt?)
- de landelijke prestatieafspraken (NPA)
- de stand van zaken van de verschillende werkgroepen
- circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit
- actuele ontwikkelingen per corporatie

De drie in Zevenaar actieve corporaties hebben daarnaast Zevenaar-specifieke zaken met elkaar besproken. In 2024 ging het o.a. over:

- de prestatieafspraken
- huisvesting en begeleiding van statushouders
- jaarlijkse raadsbijeenkomst
- de nieuwbouwoopgave
- flexwoningen

## **Gemeente Zevenaar**

Het huidige college is in 2022 van start gegaan. Met de gemeente Zevenaar, de collega corporaties Baston Wonen en Plavei én de huurdersverenigingen zijn in december 2023 Prestatieafspraken voor 2024 ondertekend.

Op 31 december 2023 is de gemeentelijke Huisvestingsverordening 2020 vervallen. In de Huisvestingsverordening die op 1 januari 2024 van kracht is geworden, zijn enkele wijzigingen toegepast zodat de verordening beter aansluit bij de huidige (regionale) woningmarkt. De huidige verordening is binnen de Groene Metropool Regio (GMR) afgestemd, zodat voor iedere gemeente binnen het 'Entree-gebied' met ingang van 1 januari 2024 dezelfde verordening geldt.

In de prestatieafspraken is een aantal thema's met bijbehorende afspraken opgenomen. In het algemeen hebben we ons aandeel in de afspraken geleverd. Zo hebben we in oktober 20 woningen opgeleverd aan De Vaargeul in Tolkamer. Ook hebben we ons aandeel geleverd in de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en de uitstroom beschermd wonen. Als laatste voorbeeld van onze inbreng noemen we ons nieuwe huurbeleid. Met het nieuwe huurbeleid zorgen we ervoor dat het merendeel van onze woning beschikbaar is voor de primaire doelgroep, zoals onder het thema betaalbaarheid is afgesproken.

Tot slot is vermeldenswaard dat de gemeenteraad in juni 2024 de nieuwe woonzorgvisie heeft vastgesteld. Ook wij hebben input geleverd op de concepten die hebben geleid tot de vastgestelde visie. Deze visie is basis voor de prestatieafspraken vanaf 2025.

## **De Huurders Belangen Vereniging (HBV)**

Het contact met de HBV is en blijft intensief op diverse niveaus. Op bestuurlijk niveau vindt er regelmatig informeel overleg plaats tussen de voorzitter van de HBV en de bestuurder van Vryleve waarin actualiteiten besproken worden, kennis wordt gedeeld en diverse overleggen worden voorbereid.

Daarnaast is er in het kader van de voortgang en totstandkoming van nieuwe prestatieafspraken ook intensief contact geweest tussen betrokkenen van de HBV en Vryleve.

Onderwerpen die in de bijeenkomsten tussen de voorzitter en de bestuurder aan de orde kwamen waren, ook ter voorbereiding op het overleg tussen het bestuur van de HBV en de bestuurder van Vryleve, o.a.:

- de prestatieafspraken
- maatregelen die genomen kunnen worden met betrekking tot klimaatadaptatie
- het jaarplan 2025
- de opbouw van de meerjarenbegroting
- de (voortgang van de) bouwplannen
- herstructurering van de Kanaalstraat, Pannerden
- de jaarlijkse huurverhoging
- het nieuwe ondernemingsplan

- de wens aan te sluiten bij Entree

Hierbij is het fijn om geregeld te vernemen dat de ondersteuning, zoals het notuleren van vergaderingen en het delen van kennis, zeer op prijs gesteld wordt.

### Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland

Als huurders niet tevreden zijn over onze dienstverlening kunnen zij dit melden bij Vryleve. Bij een klacht zoeken we samen met de huurder naar een oplossing. In het geval de geboden oplossing niet naar de wens van huurder is, kan de huurder bij een onafhankelijke commissie terecht. De regionale geschillencommissie Oost Gelderland biedt huurders een onafhankelijke beoordeling van het geschil. Vanaf 1 juli 2021 is Vryleve aangesloten bij deze geschillencommissie en kunnen huurders daar hun klachten laten behandelen.

In het jaar 2024 heeft de geschillencommissie geen klachten van huurders van Vryleve hoeven beoordelen.

### Vryleve als Maatschappelijk Verantwoord Ondernemer (MVO)

In ISO 26000, de richtlijn voor MVO, wordt MVO gezien als de bereidheid van een organisatie om verantwoordelijkheid te nemen voor de gevolgen van haar activiteiten en beslissingen op de mens, milieu en maatschappij en daar verantwoording over af te leggen.

Het recht op huisvesting is opgenomen in de Grondwet. De wijze waarop de mens is gehuisvest speelt een belangrijke rol in het welzijn van de mens. Als corporatie is het huisvesten van mensen één van de primaire taken. Al onze werkzaamheden en beslissingen hebben met het huisvesten van onze huurders te maken.

Nadenken over de effecten van ons handelen voor het milieu moet als Verantwoord Ondernemer een vast onderdeel zijn in onze keuzevorming. Dit kan grote en kleine onderwerpen betreffen. Het gaat over het scheiden van afval op kantoor, het papierloos vergaderen, maar ook over materiaalgebruik en maatregelen om in het kader van klimaatadaptatie en het gasloos en energieneutraal krijgen van onze woningen in 2050.

Vryleve maakt duidelijk onderdeel uit van de maatschappij. Dat onze omgeving Vryleve ziet als een maatschappelijk betrokken ondernemer blijkt wel uit de uitnodigingen die we ontvangen. Dan gaat het bijvoorbeeld om bijeenkomsten georganiseerd door gemeente of zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook om mee te denken over nieuwe initiatieven op het vlak van duurzaamheid of dorpsontwikkeling.

### Inzet middelen

In 2024 zijn de huuropbrengsten gestegen tot 11,3 mio. In totaliteit bedroeg de omzet (excl verkopen) 11,6 mio. De totaal uitgaande gelden ten behoeve van de operationele activiteiten (onderhoud, rente, belastingen en salarissen) bedroeg 8,8 mio. Dit betekent dat we operationeel gezien 2,1 mio meer ontvangen hebben dan uitgegeven.

Ten opzichte van 2023 is dit 0,2 mio hoger. Ten opzichte van 2023 valt op dat de uitgaven voor overheidshoeffingen in 2024 0,7 miljoen lager waren en de uitgaven van onderhoud 0,2 miljoen hoger.

We weten dat de financiering van gewenste activiteiten door corporaties, zoals nieuwbouw en verduurzaming, onder druk staat.

De gerealiseerde waarden van de verschillende parameters ultimo 2024 bevestigen dit beeld:

• Interest Coverage Ratio	2,1	norm > 1,4
• Loan to Value	44,3 %	norm < 70 %
• Solvabiliteit	56,1 %	norm > 30 %
• Dekkingsratio	29,9 %	norm < 70 %

De uitkomsten hebben ons niet verrast. Net als voorgaande jaren zijn we in staat gebleken een realistisch jaarplan en bijbehorende begroting op te stellen. Ons jaarplan hebben we voor zover mogelijk uitgevoerd. Het verschil in resultaat tussen begroting en realisatie (8,5 mio) wordt dan ook voor het grootste gedeelte (8,4 mio) veroorzaakt door wijziging in de waardeverandering van ons bezit en aanpassing van de vennootschapsbelasting.

De indicator geeft aan in hoeverre je met je operationele kasstromen in staat bent om je rentelasten te betalen. De Interest Coverage Ratio is toegenomen van 1,95 in 2023 naar 2,1 in 2024.

De Loan To Value is gedaald van 46,9% naar 44,3%. De indicator geeft de verhouding weer tussen de beleidswaarde van het bezit en de hoogte van de leningen van de corporatie, de norm van het WSW is maximaal 70%.

De solvabiliteit is bepaald op basis van de verhoudingen tussen het eigen- en vreemd vermogen zoals weergegeven in de balans.

De dekkingsratio is bepaald op basis van de verhouding tussen de meest recente marktwaarde van het bezit en de lening portefeuille.

Gezien de resultaten van ons financieel beleid, de mate waarin we als organisatie 'in control' zijn geven ons alle vertrouwen dat we borging zullen krijgen voor onze financieringsbehoefte ten behoeve van onze volkshuisvestelijk opgaven in de komende jaren.

In de jaarrekening is te lezen dat we beschikken over een aanzienlijke herwaarderingsreserve per 31 december 2024 van 143,3 mio (2023 131,2 mio). De reserve is als gevolg van een toename van de marktwaarde van het bezit in exploitatie toegenomen ten opzichte van 2023. In principe kan deze reserve vrijkomen bij verkoop of sloop van het betreffende vastgoed en de hoogte wordt beïnvloed door de hoogte van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

Het algemeen beleid van Vryleve is gericht op langdurige verhuur van het vastgoed, en zeer kleinschalige verkoop. In het huidige Strategisch Voorraad Beheer is voor de komende jaren geen sloop opgenomen. We hebben in de 2<sup>e</sup> helft van 2023 besloten de oneven nummers in de Kanaalstraat in Pannerden te herstructureren. Waar deze 20 woningen een aantal jaren geleden waren voorzien aardgasvrij te maken, bleek tijdens het ontwikkelen van plannen dat deze woningen te maken hebben met ernstige vochtproblematiek. Na onderzoek is de conclusie getrokken dat herstructurering de beste keuze is voor deze woningen. We hebben de huurders in december 2023 over deze uitkomst geïnformeerd. Eind december 2024 waren al 17 huishoudens verhuisd. De vrijgekomen woningen worden tijdelijk door Alvast (leegstandsbeheer) verhuurd.



De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarderen" bepaald en voldoet daarmee aan de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vryleve. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale DAEB-huurwoningen.

Als gevolg hiervan heeft de herwaarderingsreserve voor het overgrote deel een permanent karakter.

In de jaarrekening is het bezit in exploitatie ingedeeld in DAEB en niet DAEB. Deze verdeling heeft betrekking op woningen welke bij de laatste toewijzing verhuurd werden onder (DAEB) of boven (niet DAEB) in relatie tot de op dat moment geldende huurtoeslaggrens. Onder het niet DAEB-gedeelte zijn ook het verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed en de parkeervoorzieningen opgenomen.

In de jaarrekening is de waarde van het verhuurde bezit gewaardeerd tegen marktwaarde en is bepaald op 242 mio. Deze marktwaarde is gebaseerd op een mix van huur- en verkoopwaarde. Op complex niveau wordt bepaald welke waarde de hoogste is en deze wordt opgenomen:

- De huurwaarde is gebaseerd op de kasstromen van de komende vijftien jaar vermeerderd met een eindwaarde. De parameters voor de kasstromen zijn daarbij landelijk bepaald waarbij er regionale/provinciale aanpassingen plaats vinden.
- De verkoopwaarde is een afgeleide van de WOZ-waarde van het bezit aangepast met kosten welke noodzakelijk zijn om te verkopen.

Een belangrijke factor in de keuze tussen verkoop en huur is de mutatiegraad van een complex omdat ervan uitgegaan wordt dat je alleen kunt verkopen als een woning muteert. Er is in dit rekenkundig model geen rekening gehouden met verkoop aan zittende huurders.

De waarde van het bezit einde verslagjaar is met 9,6% toegenomen ten opzichte van het vorige jaar. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door opgeleverde nieuwbouw en het geactualiseerde handboek marktwaardering 2024.

De beleidswaarde van het bezit einde verslagjaar is met 10,3% (15,2 mio) toegenomen ten opzichte van het vorige jaar. Belangrijkste oorzaak van deze toename is de invoering van de "beleidswaarde 2.0" met een lagere "sociale" disconteringsvoet.

De actuele waarde van het bezit, uitgaande van de aanslag onroerend zaakbelasting in 2025 (waarde peildatum 1-1-2024) bedroeg 308,0 mio (2024 284,0 mio).

Het bestuur van Vryleve heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de marktwaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de beleidswaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 79,3 miljoen. Dit impliceert dat circa 45% van het totale eigen vermogen (2023 46%) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Dit bedrag van de marktwaarde/eigen vermogen wordt niet in aanmerking genomen bij de bepaling van de Loan to Value.

In de kasstromen waarop de beleidswaarde is gebaseerd zijn de uitgaven welke Vryleve moet doen in het kader van duurzaamheid niet opgenomen, reden hiervoor is dat investeringen niet meegenomen worden (uiteraard zijn deze uitgaven/investeringen wel in de meerjarenbegroting verwerkt). Deze investeringen hebben omdat zij nagenoeg geen inkomsten genereren een materieel effect op de kasstromen van de komende jaren en dus op het resultaat/eigen vermogen. Hierdoor zal het niet realiseerbaar gedeelte van de herwaardering toenemen.

Er is in verband met de onzekerheid van realisatie en de zeer lange termijn waarop realisatie kan plaats vinden geen latente belastingverplichting gevormd voor het bezit. In totaliteit is de fiscale boekwaarde van het bezit 49 miljoen lager dan de marktwaarde. Dit verschil is daarom fiscaal niet verrekenbaar in het geval van vervreemding en/of een calamiteit. Het bedrag ligt in lijn met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

De doelstelling van Vryleve is de haar, door de huurders, beschikbaar gestelde middelen in te zetten voor de volkshuisvesting. Voor zover wij zelf de regie hebben over de uitgaven doen wij dit ook. Tegelijkertijd is het helaas een hard gegeven dat onze regierol steeds kleiner wordt. De bestemming van de beschikbare middelen wordt steeds meer direct of indirect bepaald door de regelgeving.

## 4. Woondiensten

Vier belangrijke taakvelden die horen bij het werkterrein van Vryleve hebben betrekking op het wonen en zullen dus in dit hoofdstuk aan de orde komen. Deze vier zijn:

- 4.1 Het passend huisvesten van de primaire doelgroep;
- 4.2 Het betrekken van bewoners;
- 4.3 Het tot stand brengen van huisvesting voor personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben (wonen en zorg);

Deze taakvelden komen nagenoeg overeen met de hoofdthema's vanuit de prestatieafspraken van 2024. De hoofdthema's van 2024 zijn:

1. Huisvesting bijzondere doelgroepen
2. Betaalbaarheid
3. Samenleving
4. Beschikbaarheid
5. Verduurzaming

### 4.1 Het passend huisvesten van de primaire doelgroep

1. Passend huisvesten
2. Huurverhoging
3. Huurbeleid

#### 1. Passend huisvesten

De Woningwet schrijft voor dat Vryleve een passende woning moet toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag (op basis van hun inkomen). Een passende woning in 2024 is voor 1- en 2 persoons huishoudens een woning met een huurprijs lager dan € 650,43. Voor 3 of meer persoons huishoudens moet de huurprijs lager dan € 697,07 zijn. Dit zijn de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Naast deze grenzen voor de huurprijs is het inkomen van belang om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Hieronder is in het kort weergegeven welke inkomensgrenzen er gelden voor de huurtoeslag.

<b>1 persoonshuishoudens</b>	maximum gezamenlijk jaarinkomen: € 27.725,-
<b>2 of meer persoonshuishoudens</b>	maximum gezamenlijk jaarinkomen: € 37.625,-

De balans is opgemaakt voor wat betreft de toewijzingen die Vryleve heeft gedaan van januari t/m december 2024. Een vergelijk tussen de gerealiseerde percentages en de vereiste percentages leert dat het passend toewijzen geheel conform de wettelijke en regionale vereisten is geschied.

Wettelijke of regionale vereisten	Gerealiseerd
Passend toewijzen <i>95% moet passend toegewezen worden</i>	98,8%
Staatssteun regel <i>Min. 85% verhuurd aan inkomens &lt; € 40.765,00</i> <i>Max. 7,5% verhuurd aan inkomens &gt; € 40.765,01 - € 45.014</i> <i>Max. 7,5% bijzondere verhuringen</i>	98,4% 0% 1,6%
Loting <i>15%-30% van het totaal vrijkomende woningaanbod moet via het lotingsmodel worden aangeboden.</i>	23%
Bemiddeling <i>Max. 20% van het totaal vrijkomende woning aanbod mag afwijkend worden toegewezen.</i>	0%

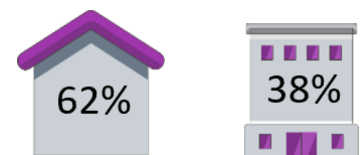
In dit onderdeel van het jaarverslag geven we inzicht in statistische informatie rondom de mutaties die in 2024 hebben plaatsgevonden. Hierbij wordt ingegaan op verhuisbewegingen, leeftijden, inkomens en het gehanteerde lotingsmodel.

### A. Mutaties

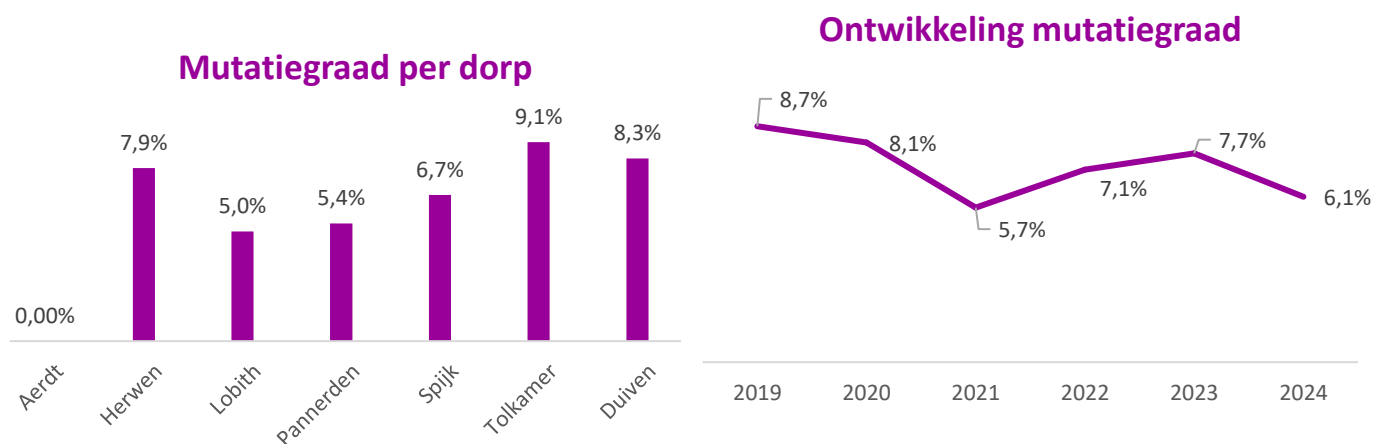
Om ervoor te zorgen dat de verschillende afdelingen binnen Vryleve met dezelfde cijfers en aantallen werken, is afgesproken welke uitgangspunten worden gebruikt voor de definitie van een mutatie.

- De einddatum van het huurcontract is bepalend voor het jaar waarin de mutatie valt. Het jaar waarin de woning leegkomt is het jaar waarin de mutatie valt.
- Een woningruil wordt *wel* als mutatie beschouwd.
- De eerste verhuring van een nieuwbouwwoning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Een aangekochte woning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Een verkochte woning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Mutatie van een winkel-/bedrijfsruimte wordt niet meegeteld in dit overzicht.
- Een woning die leeg komt vanwege sloop, wordt *niet* als mutatie beschouwd.

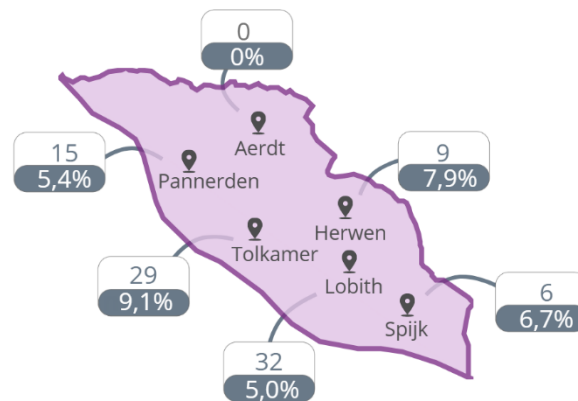
Als we deze uitgangspunten hanteren, komen we op 92 mutaties in 2024. Een afname ten opzichte van 2023, toen waren er 111 mutaties. Van de 92 leeggekomen woningen in 2024 was 38% een appartement en 62% een grondgebonden woning.



In onderstaande staafdiagram staat de mutatiegraad per dorp. De mutatiegraad zet het aantal mutaties af tegen het aantal huurwoningen in desbetreffend dorp.



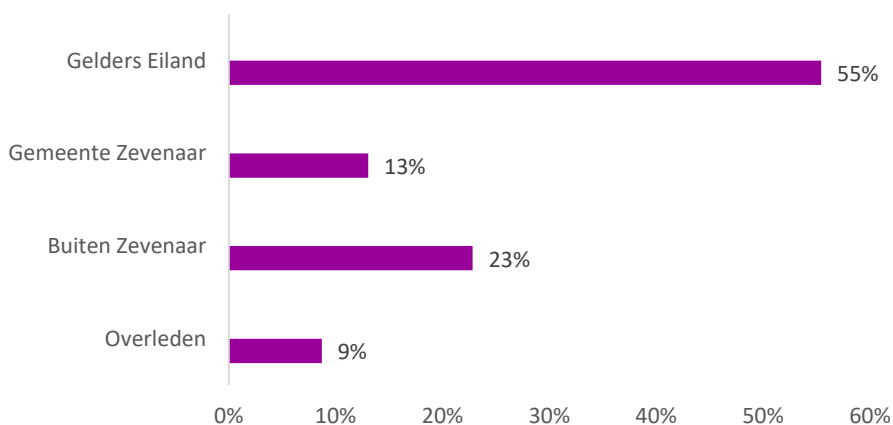
De gemiddelde mutatiegraad voor het totale woningbezit is in 2024 met een percentage van 6,1% lager dan vorig jaar (7,7%). Bovenstaande grafiek laat zien dat de mutatiegraad sinds 2018 elk jaar daalde, waar vanaf 2022 weer voor het eerst een stijging te zien is. Na deze oplopende mutatiegraad, zakt deze weer in 2024.



### B. Vertrekkende bewoners

Van de vertrekkende bewoners verhuist 68% binnen de gemeente Zevenaar. Hiervan blijft 55% op het Gelders Eiland en 13% verhuist naar een andere plaats binnen de gemeente Zevenaar (zoals Babberich, Lathum, Giesbeek of Zevenaar). Daarnaast verhuist 23% van de huurders naar buiten de gemeente Zevenaar.

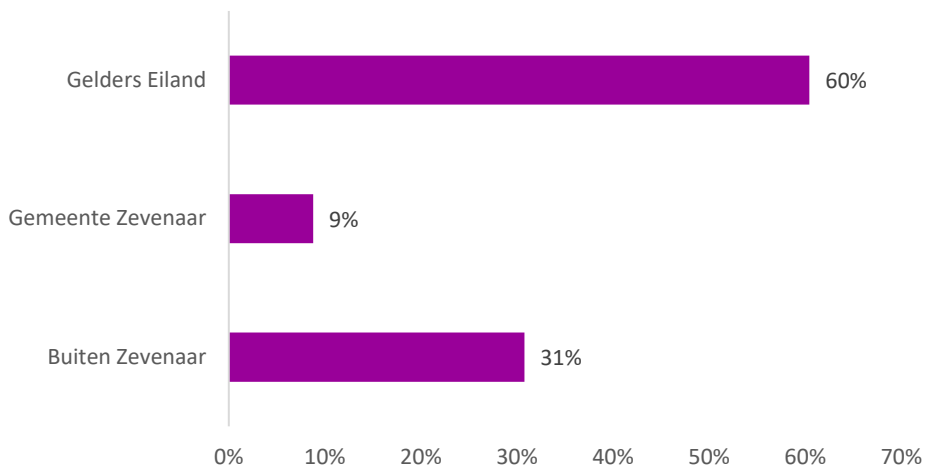
#### Waar verhuizen huurders naar toe?



### C. Nieuwe bewoners

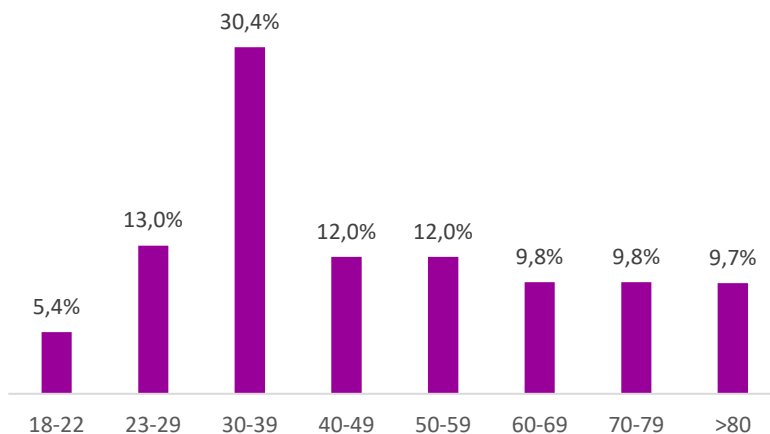
Nieuwe huurders komen voor 69% uit de gemeente Zevenaar. Hiervan woonde al 60% op het Gelders Eiland, 9% komt vanuit de andere plaatsen zoals Babberich, Lathum, Giesbeek of Zevenaar, 31% komt van buiten gemeente Zevenaar.

## Waar komen huurders vandaan?



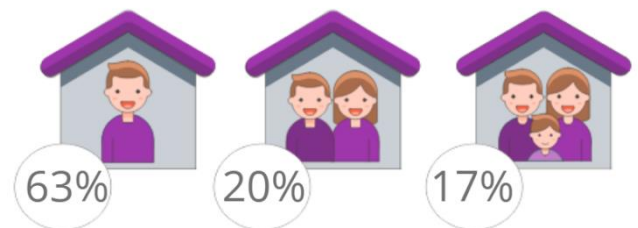
## D. Leeftijd

Wat is de leeftijd van de nieuwe bewoners? In het diagram is te zien dat een kleine 50% van alle nieuwe bewoners jonger is dan 40 jaar. Dit ligt bijna gelijk met het jaar 2023. De percentages zijn:



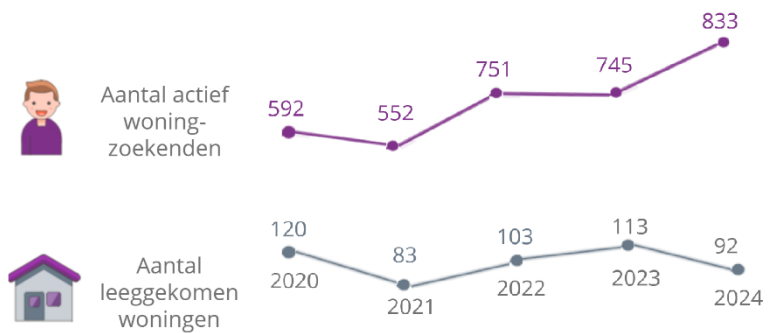
## E. Huishoudgrootte

Afgelopen jaren bleef het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens onder nieuwe huurders minmaal stijgen. In 2023 was het percentage 1- en 2 persoonshuishoudens 82%. Voor 2024 lag het percentage met 83% aardig gelijk. Hiernaast is de huishoudgrootte van de nieuwe huurders in 2024 weergegeven.

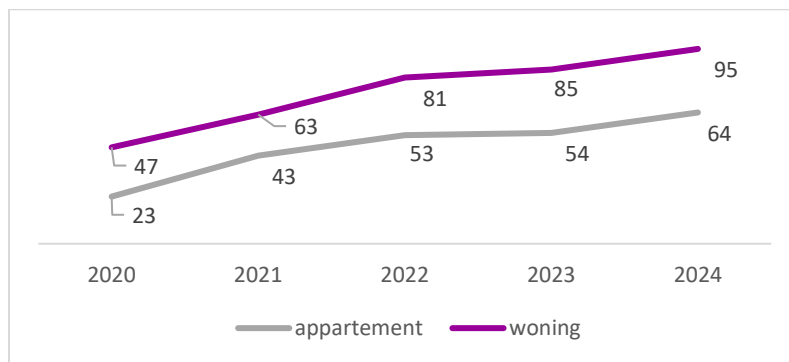


## Woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden is in 2024 gestegen. Een actief woningzoekende is iemand die tenminste één maal in de betreffende periode (2024) heeft gereageerd. Het aantal woningzoekenden stijgt, maar daarentegen daalt het aantal leeggekomen woningen.



Gemiddeld reageerden er in 2024 95 woningzoekenden op een grondgebonden woning en 64 op een appartement. In onderstaand diagram is duidelijk te zien dat het aantal reacties gestaag door stijgt.



## 2. Huurverhoging

De huursom (gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau die gemaximeerd is) mocht niet harder stijgen dan met de CAO-loonontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023 minus 0,5%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. In 2024 betekende dit dat de huursom met 5,3% mocht stijgen. De huursom betreft alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract, die zowel op 1 januari 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd. De huren van individuele woningen mochten met de CAO-loonontwikkeling van diezelfde periode stijgen. Dit is 5,8%

Om de betaalbaarheid voor de doelgroep te behouden, is besloten een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor de groep huurders uit de hoogste inkomenscategorie (éénpersoons huishouden > € 62.191 en meerpersoonshuishouden > € 82.921). Dit betekende een huurverhoging van € 100,00. Op deze manier werd de stijging van de huursom vastgesteld op 5,0%. Dit was 0,3% lager dan toegestaan was.

## 3 Huurbeleid

In 2023 zijn er naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken wijzigingen doorgevoerd die de komende jaren veel effect hebben. Het gaat hierbij om de eenmalige huurverlaging voor minima om zo snel mogelijk bij te kunnen dragen aan de koopkracht van huurders.

Voor huurverhogingen wordt de koppeling met inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Deze ontwikkelingen hebben veel effect op de toekomst van de organisatie.

Uitgangspunten vanuit het nieuwe vastgestelde huurbeleid:

- We willen betaalbaar zijn en blijven en daarom hebben we voldoende woningen, minimaal 80 %, voor de doelgroep (onder de tweede aftoppingsgrens € 697,07).
- We bepalen op een eerlijke en uitlegbare wijze de huurprijzen op basis van prijs – kwaliteit en leggen dit vast in ons systeem.
- De huurprijzen sluiten aan bij de vraag van de woningzoekenden in ons gebied.
- We streven naar een gemiddeld streefhuurpercentage van 70%. De maximale streefhuur toppen we af op 80%. Hiermee borgen we de beschikbaarheid voor de doelgroep, de betaalbaarheid, onze financiële continuïteit en werken we in lijn met collega corporaties.
- Om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep te borgen, toppen we bij mutatie woningen die boven de grens van hun huurklassen uitkomen, af op deze bovengrens.
- Onze financiële continuïteit is geborgd.

## 4.2 Het betrekken van bewoners

### 1. Uitbreiden bewonerscommissies

### 2. Aansluiten urgentiecommissie

#### 1. Uitbreiden bewonerscommissies

In 2023 hebben we de eerste bewonerscommissie opgesteld. Dit hebben we gedaan omdat we juist in de tussenliggende periode (van contract tekenen tot contract opzeggen) contact met onze huurders willen hebben. Deze contacten kunnen helpen om het wonen nog plezieriger te maken en voor ons te leren van hetgeen we horen.

In 2024 zijn twee complexen aangeschreven en gevraagd naar de behoeftes. Meerdere huurders van het complex aan de Wilgenstraat in Lobith hadden interesse om aan te sluiten bij een bewonerscommissie. Daarmee is dan ook het eerste gesprek gevoerd.

#### 2. Aansluiten urgentiecommissie

De woningcorporaties in de gemeente Zevenaar hanteren hetzelfde urgentiebeleid, waarbij overal met dezelfde urgentiecriteria wordt gewerkt. Daartoe is er in de woningmarktregio één regionale urgentiecommissie werkzaam. Deze commissie is namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar belast met het behandelen van alle aanvragen om (nood)urgentie.

In het verleden had Vryleve een eigen urgentiecommissie. Die is uiteindelijk opgeheven. Tot op heden waren wij niet aangesloten bij de urgentiecommissie zoals hierboven beschreven. Aangezien er maar één urgentiecommissie is aangewezen, wilden wij aansluiten bij deze commissie. Aangezien de vraag naar urgentie alleen maar groter wordt, wilden we in 2024 er voor zorgen dat de aansluiting bij de urgentiecommissie een feit werd.

Echter bleek de urgentiecommissie een toepassing te zijn van het systeem van Entree/Enserve. Om gebruik te kunnen maken van de urgentiecommissie, zou Vryleve moeten toetreden tot het systeem van Entree. Na veel overleg met medewerkers, bestuur van HBV en gemeente, hebben we besloten om aan te sluiten met Entree. Dit zorgt er voor dat woningzoekenden in de regio één systeem kunnen hanteren om een woning te zoeken. Daarnaast ontzorgt het systeem van Entree bij het rapporten en analyseren van de gegevens.

Het doel voor 2024 was dat we aan zouden sluiten bij de urgentiecommissie. Helaas is dit in 2024 niet gerealiseerd. Begin 2025 is een overleg geweest waarin afgesproken is dat we z.s.m. aansluiten bij de urgentiecommissie en eind van het jaar 2025 over gaan op het systeem van Entree. De reden hiervoor is dat Entree halverwege 2025 een aanpassing ondergaat wat ook een nieuwe cursus met zich mee brengt. Om het zo efficiënt mogelijk in te richten, starten we na de aanpassing van het systeem.

## 4.3 Wonen en zorg

### 1. Gezond & veilig

#### 1. Gezond & veilig

In 2022 zijn we begonnen om het thema gezond & veilig als aandachtspunt te hanteren. De aanleiding hiervoor was de niet altijd goed onderhouden woningen. In samenwerking met afdeling Vastgoed blijft dit een terugkerend onderwerp die telkens opnieuw ingestoken kan worden.

In 2024 hebben we bewustwording gecreëerd bij huurders op het gebied van schoonmaken. Regelmatig worden woningen niet schoon opgeleverd. Aangezien een schoon huis zorgt voor een gezond huis, hebben we hier op ingezet. Het is bij huurders niet altijd onder de aandacht, zijn het niet gewend of hebben niet de juiste hulp om de woning schoon te houden. Door een flyer zijn huurders bij mutatie geïnformeerd, maar zijn we ook het gesprek aangegaan om eventueel een hulpvraag in kaart te brengen. Wanneer die hulpvraag ter sprake komt, kunnen wij de huurders de juiste route aangeven.



## 5. Vastgoed

De technische staat van ons vastgoed is, zowel aan de buiten- als de binnenzijde, in zijn algemeenheid goed. Ondanks dat lopen er diverse trajecten om de veiligheid en de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Scheurvorming bij woningen blijft aandachtspunt.

Om deze verbeteringen mogelijk te maken wordt er op steeds meer vlakken samengewerkt met partijen die voor ons van toegevoegde waarde zijn. Deze waarde zien wij terug in deskundigheid, betrouwbaarheid, klantvriendelijkheid en proactief met ons meedenken. Met deze bedrijven gaan wij graag een langdurige samenwerking aan. De samenwerkingen met bestaande partners zijn wederom verbeterd.



In 2019 startten we met een langdurige samenwerking met Lenferink en Verhoeven. Beide partijen hebben met Vryleve in 2021 een overeenkomst getekend voor een intensieve samenwerking. Aan de hand van de uitgevoerde en besproken quickscans worden de opnames en scenario's uitgewerkt door de aannemer en worden zij volgens het bestaande prijzenboek afgeprijsd.

De samenwerking met Te Kloetze (riolering) verdiept zich ook steeds meer. Vanuit de door Te Kloetze verzamelde informatie, kunnen we de eerste stappen zetten naar proactief rioolonderhoud. Een van de voordelen van intensieve samenwerking is de planbaarheid van de werkzaamheden waardoor de bewoner minder overlast ervaart en voor ons de kosten lager uitvallen. Een bijkomend pluspunt is dat de werkzaamheden voorspelbaarder worden en daarmee de MJB betrouwbaarder.

Andere langdurige samenwerkingsverbanden als o.a. brandveiligheid, schoonmaak, cv-ketelonderhoud en groen zijn in stand gebleven. Ze worden geëvalueerd en stapsgewijs verbeterd.

We toetsen regelmatig de afspraken binnen de langjarige samenwerkingen op marktconformiteit.

### Dagelijks onderhoud

Naast de hiervoor beschreven speciale activiteiten vindt er natuurlijk dagelijks onderhoud plaats. Dit kan o.a. gebeuren:

- omdat de huurder met een reparatieverzoek komt
- er preventief onderhoud plaatsvindt (denk aan cv-onderhoud)
- omdat een woning opnieuw verhuurd gaat worden (mutatieonderhoud)

Veel van dit werk wordt uitgevoerd door onze uit drie medewerkers bestaande onderhoudsdienst. In ons doorlopend klantenonderzoek wordt ook gevraagd naar de mate van tevredenheid van onze huurders over de uitvoering van dit dagelijks onderhoud. Naast het geplande onderhoud werden in 2024 ruim 2.900 werkopdrachten aangemaakt naar aanleiding van reparatieverzoeken van onze bewoners. Ruim 1.600 van deze opdrachten werden uitgevoerd door onze technische dienst, de overige opdrachten werden door derden afgehandeld.



Uit het klantenonderzoek uit 2023 is gebleken dat onze huurders hen beoordelen met een 8,8 voor de uitvoering.

Een punt van verbetering was de financiële afhandeling van de werkzaamheden. Hiervoor is, samen met financiën en woondiensten het project 'boeken bij de bron' gestart. Het project heeft één jaarcyclus beslagen waarbij het gehele proces van begroting tot jaarrekening is doorlopen. Het doel was om de medewerkers bewust te maken van de keuzes die zij maken in het boeken en welke gevolgen deze hebben voor de administratieve afhandeling. We hebben het project succesvol afgerond.

## 5.1 Bestaand bezit

Er zijn diverse projecten om de veiligheid en kwaliteit van de woningen te verbeteren. Dat gaat naast aandacht voor het verzakken van woningen met name om het aanbrengen van energetische maatregelen en het verhogen van de brandveiligheid van de appartementsgebouwen.

### Energetische maatregelen

In 2024 hebben we het aanbrengen van energetische voorzieningen voorbereid. De voorbereidingen bestonden uit het verkrijgen van een generieke ontheffing van de flora en faunawet en het bepalen van de maatregelen (gericht op woningen met een E, F of G label).

### Brandveiligheid

In mei 2019 is door Vryleve een intentieovereenkomst gesloten met de Brandweer Gelderland Midden. Hierin is de intentie uitgesproken om binnen 10 jaar de brandveiligheid van de verhuurde eenheden te verbeteren. De bouwkundige werkzaamheden aan de complexen voor brandveiligheid lopen door tot 2028. De uit te voeren werkzaamheden zijn te verdelen in bouwkundige werkzaamheden en afsluiten doorvoeren. Doorvoeren zijn open verbindingen tussen twee boven elkaar gelegen woningen. In 2023 zijn we, op verzoek van de brandweer, gestart met het afsluiten van doorvoeren en open verbindingen en hebben we dit bij 132 woningen uitgevoerd. In 2024 hebben we dit bij 161 woningen afgesloten. De overige 115 woningen zullen in 2025 uitgevoerd zijn.

In 2025 starten we met het betrekken van bewoners bij het verbeteren van de brandveiligheid. Samen met brandweer en woondiensten, zullen we voorlichtingsavonden en trappenhuisgesprekken organiseren.



De bouwkundige werkzaamheden, zoals plaatsen brandwerend glas en brandwerende puien, worden vanaf 2026 uitgevoerd.

## 5.2 ZAV-beleid

Huurders vragen regelmatig om zelf aanpassingen aan de huurwoning te mogen doen. We geven huurders graag de ruimte om de woning meer naar eigen smaak en behoefte in te richten en eigen voorzieningen (Zelf Aangebrachte Veranderingen, ZAV) te plaatsen. Om duidelijkheid te hebben over wat mag en niet mag, de voorwaarden waaronder, wat te doen bij het verlaten van de woning en de mogelijkheid van overname, hanteert Vryleve een ZAV beleid. Dit ZAV beleid is ook van belang om veranderingen, die we tijdens de huurperiode en bij mutatie tegenkomen, te kunnen beoordelen en toerekening van de werkzaamheden te kunnen doen. Het huidige ZAV beleid is verouderd en aan actualisatie toe.

We zijn in 2024 een behoorlijk eind gevorderd met de actualisatie en verwachten deze in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2025 af te ronden.

## 5.3 Bouwprojecten

Continu werken we aan het ontwikkelen en bouwen van nieuwe woningen. In 2024 hebben we het volgende gedaan:

- **'t Hoge Veld in Duiven**

We hebben in maart 12 zorgappartementen met een algemene ruimte opgeleverd in het monumentale pand 't Hoge Veld aan de Rijksweg 62 in Duiven.

- **De Vaargeul, Tolkamer**

Aannemer Klomps is in november 2023 gestart met de bouw van 20 woningen, waarvan 10 beneden- en 10 bovenwoningen. Na een voorspoedige bouw zijn de woningen in oktober 2024 opgeleverd. Op 30 oktober 2024 hebben de nieuwe huurders hun sleutel ontvangen en hebben we samen met de nieuwe huurders, omwonenden, bij de bouw betrokken partijen en de gemeente Zevenaar de oplevering gevierd.

- Waaijakkers II (tweede fase Waaijakkers), Aerdt**  
 Eind augustus is het bestemmingsplan Waaijakkers in Aerdt onherroepelijk geworden. We willen hier 18 woningen ontwikkelen. In september hebben we de uitvraag gedaan onder drie eerder geselecteerde aannemers. Na enkele dialoogrondes werken de aannemers vanaf eind december aan hun onvoorwaardelijke aanbieding die zij 15 januari 2025 indienen. De verwachting is dat we na verkrijgen van de omgevingsvergunning medio 2025 kunnen starten met de bouw.
  - Hoogeweg, Pannerden**  
 In 2023 zijn we gestart met het voorbereiden van een nieuwbouwproject op een kavel in Pannerden dat reeds vele jaren in ons bezit is. In goede samenwerking met de gemeente Zevenaar is in november een voorontwerp aanvraag omgevingsplan voor de bouw van 42 woningen (36 sociale huur, 6 sociale koop) ingediend, waarop tot december 2024 zienswijzen konden worden ingediend. In december zijn 2 zienswijzen ingediend die de gemeente begin 2025 zal behandelen.  
 Bij een positief verloop van het resterende proces verwachten we in 2026 met de bouw te starten.
- 
- Onderzoek naar versnelling realisatie meer beschikbare woningen**  
 Er is een groot tekort aan woningen in Nederland, zowel in de koop- als in de huursector. De krapte is dermate dat door de stijgende woningprijzen onze huurders nauwelijks kunnen doorstromen naar een koopwoning. Ook zien we dat de vraag naar woningen verandert van 3 of meerpersoonshuishoudens in een vraag naar woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens. Voor het creëren van oplossingen willen we onder andere kijken of het anders benutten van bestaande woningen hierin een bijdrage kan vormen. We streven er ook naar om dit in gezamenlijkheid te doen met onze Woonkr8 en KAN-collegae. Zo heeft Talis het concept deelwonen verder ontwikkeld. Alleenstaanden die niet tot hetzelfde huishouden behoren, huren samen een grote eengezinswoning. Ze hebben een eigen slaapkamer, eventueel een eigen badkamer en delen de andere voorzieningen. In 2024 hebben we ons verdiept in deelwonen en in de prestatieafspraken voor 2025 hebben we opgenomen dat we dit concept ook op het Gelders eiland willen toepassen.
  - Kanaalstraat, Pannerden**  
 In december 2023 hebben we de bewoners van de 20 woningen aan de Kanaalstraat verteld dat we de woningen vanwege niet op te lossen vochtproblematiek gaan slopen. De woningen trekken vocht vanuit de fundering op waardoor telkens vocht- en schimmeloverlast ontstaat. Dat komt gezond wonen niet ten goede. We hebben een sociaal plan opgesteld en zijn in goed overleg met de huurders gestart met het voor iedere huurder zoeken naar passende woonruimte, in en buiten het Gelders Eiland. Eind 2024 hebben 17 van de 20 huurders al een andere woning geaccepteerd. De vrijgekomen woningen worden tijdelijk door Alvast verhuurd.
  - Project in de wijk Vierkenshof in Tolkamer (Domeinenhof)**  
 Tot eind 2023 hadden verschillende huurders geklaagd over lekkages. Onderzoeken in 2023 gaven geen resultaat over de oorzaak, we vermoedden dat er sprake was van constructiefouten in de dakopbouw. We hebben de daken tijdelijk voorzien van zeil zodat het lekken in ieder geval tijdelijk is gestopt. In 2024 hebben we diepgaand onderzocht wat de oorzaak van de lekkages is en hoe we deze problemen kunnen oplossen. Er bleken inderdaad fouten in de dakconstructie te zijn gemaakt wat alleen te verhelpen was met het vervangen van de 12 daken. Dit hebben we in september afgerond waarna we gestart zijn met het repareren van de schades in de woningen als gevolg van de lekkages. Dit laatste doen we in eigen beheer en is eind december op wat resterende werkzaamheden na afgerond.
  - Plan opstellen voor aanpassingen in het WSC De Pannerd**  
 De oorspronkelijke verbouwingsplannen die opgesteld zijn naar aanleiding van diverse overleggen in de afgelopen jaren zijn van de baan. De nieuwe directie van Liemerij heeft

enkele jaren geleden aangegeven af te zien van ingrijpende verbouwingen. Vervolgens zijn wij in 2022/2023 gestart met het maken van nieuwe plannen. Hierbij hebben we voor ogen enkele nieuwe appartementen te creëren, de huisvesting voor de zorgpartij Monicare beter aan te laten sluiten aan het gewenste gebruik en de daarvoor benodigde m2, maar ook de huisartsenpraktijk en fysio over meer m2 te laten beschikken. Enkele gesprekken hebben al in 2023 plaatsgevonden en er zijn concept-ontwerpen gemaakt. In 2024 zijn we lang met het gezondheidscentrum Pannerden in gesprek geweest over hun uitbreidingswensen, binnen of buiten de Pannerd. We hebben verschillende mogelijkheden en alternatieven onderzocht. Helaas hebben we in december samen geconcludeerd dat het voor de huisartsenpraktijk en de fysio financieel niet haalbaar is meer of andere ruimte van Vryleve te huren of grond te kopen en zelf een gebouw te ontwikkelen.

Vervolgens zijn we in overleg gegaan met Monicare. Monicare gebruikt het voormalige restaurant op de begane grond met de aan beide kanten daarnaast liggende ruimten voor haar thuiszorg organisatie (dagbesteding e.d.). Monicare heeft veel meer ruimte ter beschikking dan ze nodig heeft. We onderzoeken vanaf januari 2025 - zoals in 2024 en 2025 ook in de prestatieafspraken staat vermeld- of we in de niet-benutte ruimte 2 a 3 appartementen kunnen creëren. Hiermee voldoen we ook aan onze wens de exploitatie efficiënter te maken.

## 5.4 Duurzaamheid

Vastgoed werkt op diverse vlakken aan de verduurzaming van het bestaande woningbezit. Dit is onder te verdelen in:

### 1. Zonnepanelen

- In 2024 zijn er 215 woningen voorzien van zonnepanelen. In 2023 en 2024 hebben in totaal 920 bewoners een aanbieding ontvangen van Vryleve. Hiervan hebben 418 bewoners, 45%, gebruik gemaakt. In totaal bleken 49 woningen, om uiteenlopende redenen, niet geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. In 2025 ontvangen 27 bewoners, na uitvoering van dakwerkzaamheden, alsnog een aanbieding voor het plaatsen van zonnepanelen.



### 2. Warmtenet Spijk

- In 2023 is het vooronderzoek naar de mogelijkheden tot het aansluiten van Spijk op een warmtenet afgerond. Alle projectpartners zagen voldoende kansen om het warmtenet verder te ontwikkelen en de zogenoemde aanloopfase te starten. In deze fase hebben we diverse zaken onderzocht, zoals de mogelijkheid ondanks netcongestie bij TenneT en Liander toch over de benodigde aansluitcapaciteit (elektriciteit) te beschikken. Deze fase is eind 2024 positief afgerond waarmee het projectteam in januari 2025 aan de zogenaamde verkenningsfase kan beginnen. Het project kent een aantal opvolgende fasen waarbij de deelnemers ieder moment om hen moverende redenen kunnen besluiten niet langer aan het project deel te nemen. De verkenningsfase die in 2025 start, kent als eindproduct een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Begin 2025 worden ook de inwoners van Spijk geïnformeerd over de mogelijke ontwikkeling van een warmtenet, zonder dat zij enige verplichting hebben daarop aan te sluiten. Mocht het eind 2025 tot een ondertekende SOK komen, dan kan daarna de Ontwikkelfase starten met het doel als eindproduct een conditioneel investeringsbesluit op te leveren. Daarna kan in de contractfase een definitief investeringsbesluit worden opgesteld waarna na ondertekening en voldoende deelname door inwoners van Spijk tot realisatie kan worden overgegaan.

### 3. Nationale Prestatie Afspraken (NPA)

- Voor het plaatsen van energetische voorzieningen zoals, dak, vloer, spouw en glasisolatie zijn we ervan uitgegaan dat we de cyclus van het gevelonderhoud konden volgen. In de Nationale Prestatie Afspraken is echter overeengekomen dat er in 2028 geen woningen met de energielabels E, F en G meer voorkomen. Ook is het verkrijgen van een ontheffing op de flora en faunawet aangescherpt. In 2024 is, na het verkrijgen van de generieke ontheffing

flora & fauna, een definitieve route voor het aanbrengen van energetische voorzieningen opgesteld. Dit wordt ook input voor de begrotingen van komende jaren.

#### 4. Aardgasloos maken

- Bij mutatie woningen kan Vryleve de gasleiding naar de keuken afdoppen in de meterkast en een perilex-aansluiting plaatsen wanneer deze nog niet aanwezig is in de woning. In 2024 hebben we dit bij 18 woningen gedaan.
- Bij verhuurde woningen kan de bewoner het verzoek doen om de gasaansluiting in de keuken te verwijderen en een perilex aansluiting aan te brengen. In 2024 hebben we dit bij 16 woningen uitgevoerd, op verzoek van de bewoners.

#### 5. Gevelonderhoud

- In 2023 zijn we begonnen met het vervangen van enkelglas en isolatieglas door HR++. Hierbij worden ventilatieroosters geplaatst. De keuze van ventilatierooster wordt onder andere bepaald door de wijze van verwarmen. Aangezien we nu nog niet weten, hoe we in de toekomst gaan verwarmen, zou het een spijtmaatregel kunnen worden. Om dit te voorkomen is besloten om het bestaande isolatieglas niet nu te vervangen, maar tijdens, of kort voor, het plaatsen van een gasloos verwarmingssysteem. Daar waar nog enkelglas zit wordt deze wel vervangen door HR++.

#### 6. Opstellen plan voor maatregelen in het kader van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit

- Het onderwerp 'nemen van maatregelen vanwege klimaatsveranderingen' komt nadrukkelijk op diverse agenda's, nationaal, provinciaal en gemeentelijk, bij waterschappen, huiseigenaren en corporaties, zo ook op de onze.

Op initiatief van Kan-Oost is een visiestuk ontwikkeld m.b.t. klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit, wat we als corporaties nader uitwerken. De gemeente wil aansluiten bij dit visiestuk en zo samen tot een beleidskader te komen. In 2023 zijn we ook aangesloten bij een overleg tussen provincie en corporaties om zo ervaringen en 'best practices' uit te wisselen. Als corporatie zijn wij voorzichtig met innoveren, we zetten onze middelen liever in op bewezen technieken en oplossingen. Waar mogelijk passen we al wel zaken toe, denk bijvoorbeeld aan sedum op de daken van de schuurtjes van de nieuwbouw van De Vaargeul.

In 2024 hebben we de prestatieafspraken 2025 voorbereid waarin we ook afspraken over deze thema's hebben gemaakt.

#### 7. Bewustwordingsprogramma 'stimuleren energiebesparing'

- Net als in 2023 hebben we in 2024 in ons magazine Welkom Thuis aandacht besteed aan energiebesparing. Gemeentelijke informatie over de energiefixers delen we in nieuwsbrieven en op social media.

## 5.5 Processen

Het proces voor het beheer van vastgoed is in twee hoofdlijnen te verdelen. Het administratieve deel en het daadwerkelijk uitvoeren van correctief, curatief en preventief onderhoud. Het proces voor het administratieve deel voor het beheer van vastgoed bestaat uit informatie, registratie en actualisatie. Deze processen lopen nu parallel in de ideale situatie overlappen deze processen. Dit betekent dat wij meer, en beter, moeten registreren zodat we de informatie kunnen verwerken in de data die gebruikt worden voor het opstellen van onderhoudsplannen.



#### MeerJarenOnderhoudsPlanning (MJOP)

De MJOP fungeert als onderlegger voor de begroting en geeft inzicht in de onderhoudskosten. De huidige MJOP is gemaakt in een Excel bestand. Dit bestand is erg beknopt en in de laatste jaren

onvoldoende geactualiseerd. In 2024 hebben we nagedacht wat we in de MJOP op kunnen nemen en dit ook doorgevoerd. Dit actualiseren was gedurende ruim een half jaar bijna een dagtaak voor de coördinator planmatig onderhoud. De link met het actualiseren van de routeplanner en het bepalen van energetische maatregelen is voor de hand liggend, dat zien we terug in de in november 2024 vastgestelde meerjarenbegroting vanaf 2025. In 2025 onderzoeken we welke digitale ondersteuning mogelijk/wenselijk is voor het opstellen en beheren van de MJOP.

Om tot een nog betere MJOP te komen is het ook wenselijk om het huidig gevoerde onderhoudsbeleid kritisch te bekijken. Het huidige onderhoudsbeleid is in 2017 opgesteld. Inmiddels zijn de inzichten en werkwijze gewijzigd. Ook dit pakken we in 2025 op.

## 6. Financiën

6.1 Het begrotingsproces evalueren en waar nodig aanpassen

6.2 Administratieve vastlegging onderhoud

6.3 Uitvoeren van het treasury jaarplan

### 6.1 Het begrotingsproces evalueren en waar nodig aanpassen

Dit is een terugkerend punt in het jaarplan. Met de totstandkoming van de begroting 2025 hebben wederom een aantal mooie stappen weten te maken. Met name de inrichting en input van "onderhoud" is behoorlijk gewijzigd. Zo is bijvoorbeeld de behandeling van het vervangen van badkamer, keuken en toilet in de begroting aangepast van reparatie onderhoud naar planmatig onderhoud. Dit gebeurde tot op heden op reparatie basis, om meer grip te krijgen op de uitgaven die hieruit voortvloeien is besloten dit planmatig op te pakken.

Ook hebben we kritisch gekeken naar de inrichting en het gebruik van onze software oplossing (WALS) zo hebben we bijvoorbeeld de inrekening van de vennootschapsbelasting in de begroting aangepast. Dit gebeurde extracomptabel, in de begroting van 2025 hebben we de inrichting aangepast zodat deze door WALS berekend wordt. Dit heeft een aantal voordelen, het is minder kwetsbaar dan het gebruik van Excel maar ook het rekenen met scenario's wordt er eenvoudiger en betrouwbaarder door. In aanvulling op bovenstaand hebben we de verwerking van onze fiscale positie afgestemd met EY, waardoor de betrouwbaarheid ook gestegen is.

### 6.2 Administratieve vastlegging onderhoud

Afgelopen jaar is er aandacht geweest voor de vastlegging van onderhoudsuitgaven in de administratie. In een aantal sessies met betrokken medewerkers van afdeling vastgoed, woondiensten en financiën is het hele proces van begroting tot verwerking van factuur onder de aandacht geweest om te komen tot een meer eenduidige en consistente vastlegging.

### 6.3 Treasury jaarplan

In het treasury jaarplan 2024 stonden onder andere de volgende activiteiten:

- voor 11,5 mio aan leningen aantrekken,
- 8,7 mio aan geborgde leningen aflossen
- de swap volledig afdekken door variabele leningen

Realisatie in 2024:

- voor 11,7 mio aan leningen aangetrokken waarvan 6,2 mio tegen een vaste rente en 5,5 mio variabel ter afdekking van de swap.
- afgelost aan geborgde leningen is er een bedrag van 8,7 mio, waarvan 5,5 mio een variabele rente had.
- de swap is volledig afgedekt door variabele leningen

Per saldo is er 0,2 mio meer aangetrokken dan begroot.

## 7. Bedrijfsvoering

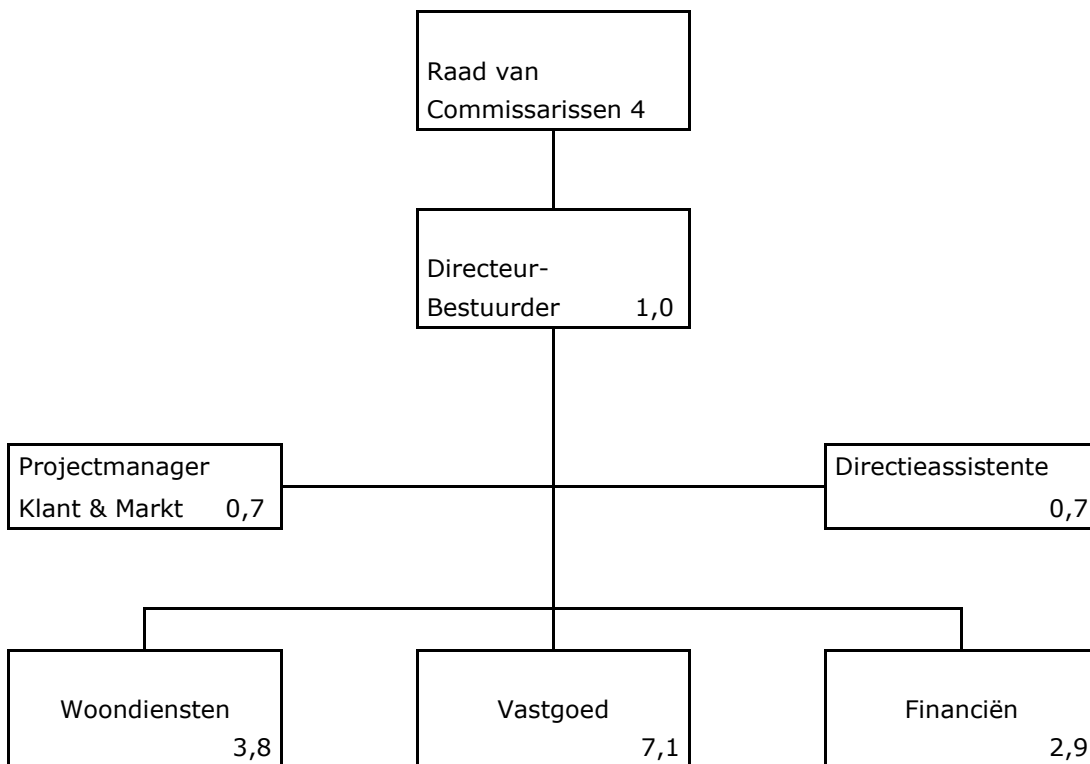
Net als in voorgaande jaren blijkt uit de diverse beoordelingen die hebben plaatsgevonden dat Woonstichting Vryleve een financieel gezond bedrijf is, welke zijn processen goed op orde heeft en waarmee door vele direct belanghebbenden graag wordt samengewerkt. Het is zaak om dit zo te houden en dus onze bedrijfsvoering op orde te houden.

Ook in 2024 is er alle ruimte voor het volgen van opleidingen en seminars, lezen van nieuwsbrieven en het volgen van de media we op de hoogte blijven van de ontwikkelingen waarmee we als corporatie te maken hebben. Dit zowel op landelijk, regionaal als gemeentelijk niveau. Daarnaast blijven we alert op nieuwe technologieën/apparatuur en vernieuwde toepassingen van beschikbare programmatuur.

### 7.1 Organisatie

De structuur van de organisatie is ongewijzigd te opzichte van afgelopen jaar. Wel hebben er wat wijzigingen plaatsgevonden in het aantal uren wat gewerkt wordt, dus ook in het aantal Fte's. We zijn het jaar 2024 begonnen als werkorganisatie met 18 personen. Deze 18 personen bestaan uit 8 vrouwen en 10 mannen. Niet iedereen werkt 36 uur per week. Omgerekend naar werkplekken van 36 uur komen we, exclusief de Raad van Commissarissen (RvC), uit op 16,2 FTE.

Dit bij elkaar levert per 31 december 2024 het volgende organisatieschema op.



### 7.2 Communicatie

We merken behoefte te hebben aan een actueel en dynamisch master communicatieplan. Dit overkoepelende plan moet een leidraad zijn voor de communicatie met al onze klanten, relaties en stakeholders, de middelen die we willen gebruiken om hen het beste te bereiken en de vorm waarin we dat willen doen. Het plan moet ook een naslagwerk zijn voor situaties, waarin snelle en functionele communicatie van belang is. Het plan is een puzzel, die bestaat uit veel puzzelstukken.

Beproefde puzzelstukken, die in 2024 terugkomen zijn:

- het maken en uitbrengen van 2 edities van ons magazine Welkom Thuis
- het maken van 3 algemene digitale nieuwsbrieven
- het actueel houden van onze site [www.vryleve.nl](http://www.vryleve.nl)

In 2024 hebben we 2 onderdelen van het dynamisch master communicatieplan uitgewerkt:

- Wat betreft de huisstijl hebben we een start gemaakt met het opfrissen van de eenduidigheid in het gebruik van handtekeningen, logo's, lettertype en kleuren. Inhoudelijk zijn mails en brieven nog niet structureel aan de orde gekomen.
- Wat betreft het opzetten van een eenvoudige digitale beeldbank zijn portretfoto's en foto's gemaakt voor Welkom Thuis en site en voor iedereen te gebruiken.
- 

#### 7.2.1 Master-communicatieplan actualiseren.

### 7.3 Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E)

De Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) is verplicht voor alle werkgevers, dus ook voor Vryleve. Onderwerpen die hier een onderdeel van uitmaken zijn o.a.:

- Beleid duurzame inzetbaarheid
- De werkplek
- Werkdruk
- Bedrijfshulpverlening
- Gevaarlijke stoffen
- Arbeidsmiddelen

Op onderdelen was er al veel gebeurd in de afgelopen jaren, zo houden we jaarlijks een herhalingscursus BHV waar alle medewerkers aan mee doen, maar het was ons nog niet gelukt om m.b.v. een werkgroep alle onderdelen van de RI&E af te ronden en dit ook te borgen in de organisatie. Nu kunnen we zeggen dat de RI&E in 2024 is afgerond en geborgd in de organisatie.

### 7.4 Woningverkoppen

Woningverkoppen worden door Projectmanager Klant & Markt verzorgd. De Projectmanager Klant & Markt is geregistreerd makelaar wonen.

Voor de woningverkoppen hanteren we het 'Verkoopbeleid 2020-2024'. Met het actualiseren van het SVB in 2025 evalueren we ook ons verkoopbeleid en formuleren we verkoopbeleid voor de jaren vanaf 2025. Vooralsnog hanteren we voor de verkopen de 'Lijst buiten toekomstbeeld'. Dit is een lijst met woningen waarvan is vastgesteld dat ze op basis van ons beleid niet tot de kernvoorraad van Vryleve behoren. In 2024 hebben we zittende huurders van woningen op onze verkooplijst actief benaderd en gevraagd of zij belangstelling voor koop van hun huurwoning hadden, met uitzondering van huurders van woningen aan het Burgemeester Cremersplein en de Groenestraat in Pannerden vanwege de projectontwikkeling in de buurt. Er zijn diverse verkooptrajecten gestart, waar helaas in 2024 geen verkoop uit gevolgd is.

Drie keer gingen we nader in op een verzoek van zittende huurders om hun huurwoning te kunnen kopen, die niet op de verkooplijst voorkwam. Uiteindelijk besloten alle drie deze huurders om niet te kopen en te blijven huren.

In 2024 is in totaal één woning overgedragen. Hiervan was de koopovereenkomst al in 2023 getekend.

7.4.1 We verwachten in 2024 2 a 4 woningen te verkopen. Ook evalueren we ons verkoopbeleid.

## **7.5 Governance en integriteit**

In overleg met de medewerkers heeft de PVT haar werkzaamheden eind 2023 beëindigd. We hebben er in 2023 voor gezorgd dat per 1 januari 2024 afspraken vastliggen om de medezeggenschap van werknemers op beleid van Vryleve, CAO gerelateerde en werknemers gerelateerde onderwerpen te waarborgen. Dit vraagt aanpassing van governance documenten waarin de PVT wordt genoemd, zoals het reglement van de Raad van Commissarissen. Deze aanpassingen zijn begin 2024 doorgevoerd en vastgesteld door de RvC.

In januari 2024 zijn we weer lid geworden van Aedes. Aedes ondersteunt haar leden onder andere met documenten om de governance up-to-date houden. Een goed moment om alle governance documenten tegen het licht te houden en waar nodig te actualiseren. Governance en integriteit worden vaak in één adem genoemd. Het actualiseren van de governance documenten geldt ook voor de "Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending Woonstichting Vryleve" (de zogenaamde integriteitscode). Naast regelingen en beleid gaat het bij integriteit ook en vooral om het toepassen in de praktijk. In januari 2025 houden we hiervoor een gezamenlijke bijeenkomst.

## 8. Risicomanagement

### Rapportage risicomanagement

Op basis van de vastgestelde risico's en de evaluatie daarvan wordt over onderstaande risico's in 2024 gerapporteerd:

- De derivaten (variabele leningen => Swap-positie)
- Verkooprisico's (begrote realisatie € 1.100.000)
- Huurinkomsten achterstanden ontwikkeling
- Voldoen aan de normen van het WSW en de AW

In dit hoofdstuk wordt de actuele stand van deze risico's weergegeven.

#### De derivaten

De wijze waarop we onze derivaten managen is goed, zo heeft onze accountant aangegeven. Maandelijks maken we in onze rapportage inzichtelijk of onze swap positie zich juist verhoudt tot onze variabele leningen.

Eind 2023 heeft het Gerechtshof Amsterdam arrest gewezen in het lopende hoger beroep, het hof heeft onze vorderingen afgewezen. Met deze uitspraak is er een einde gekomen aan onze procedure inzake de swap.

Het feit dat de Rabobank in 2019 heeft gemeld dat zij geen gebruik zullen maken van de break-clausule in 2023 maakt het voor Vryleve makkelijker om te zorgen dat er voldoende variabele leningen zijn, waarvan het renterisico wordt afgedekt door de swap. De derivaten maakten ook in 2024 onderdeel uit van de rapportage 'risicomanagement'.

#### Verkooprisico's

Voor de komende 10 jaar hebben we een beperkt verkoopprogramma opgenomen: gemiddeld verkopen we 2 woningen per jaar met een totaal begrote opbrengst van € 5,9 mln. Opbrengsten die we nodig hebben om enerzijds de geplande activiteiten uit te voeren en anderzijds om de omvang van onze leningenportefeuille acceptabel te houden. De mogelijkheid bestaat dat we deze verkopen niet weten te realiseren.

Als dit het geval is dan hebben we maar één mogelijkheid om dit op te vangen. Dat is om uitgaven (denk aan te plegen investeringen en onderhoudsactiviteiten) anders te faseren.

Zolang er in de begroting sprake is van verkoopopbrengsten zullen we de realisatie daarvan als een risico beschouwen en dit onderwerp opgenomen houden in onze risicorapportage.

#### Huurachterstanden

Huurachterstanden is in het jaarplan van 2024 toegevoegd aan het hoofdstuk risicomanagement en is er ingekomen door de grote schommelingen in de energiekosten en hoge inflatie van de afgelopen jaren. In 2024 zien we een redelijk constant niveau met een lichte stijging naar het einde van het jaar. Ontwikkeling van de huurachterstand blijft onze aandacht houden.

#### Voldoen aan de normen van het WSW en de AW

Als corporatie moet Vryleve voldoen aan de normen van zowel het WSW als de AW wil het als zelfstandige organisatie blijven voortbestaan. Normen waaraan we nu en in de komende jaren, uitgaande van het huidige beleid, blijven voldoen. In ons beleid zitten echter onderdelen/aannames waarin we geen enkele zeggenschap hebben en welke bij verandering enorm effect kan hebben op onze resultaten en dus de mate waarin we voldoen aan de gestelde normen. Een duidelijk voorbeelden hiervan zijn de door de overheid opgelegde belastingen en heffingen en het wel of niet doorvoeren van een huurverhoging en de hoogte daarvan.

Voldoende reden om 'het voldoen aan de door het WSW en de AW gestelde normen' te handhaven in de rapportage 'risicomanagement'.

## Verdere aandacht voor 'risicomanagement'

Ons risicomanagement blijft vanzelfsprekend niet beperkt tot het rapporteren over de in het voorgaande onderdeel benoemde onderwerpen. Enkele jaren geleden is bepaald dat bij elke investering, die de goedkeuring van de RvC behoeft, uitvoerig aandacht besteed wordt aan de risico's die kunnen spelen met betrekking tot de betreffende investering. Dit betreft bijvoorbeeld de volgende risico's:

- technisch
- organisatorisch
- ruimtelijk/planologisch
- politiek/bestuurlijk en Juridisch wettelijk
- financieel/economisch
- sociaal/maatschappelijk
- markt

Deze risico's zijn inhoudelijk benoemd en ingeschat. Vervolgens wordt in elke rapportage, zolang het betreffende investeringsproject loopt, aan de RvC een actuele inschatting gegeven van de benoemde risico's.

Een niet onbelangrijk onderdeel van het risicomanagement is de evaluatie. Niet alleen na afronding van een activiteit maar ook tussentijds. Dit vergroot de kans op het tijdig bijstellen of ingrijpen en dus ook de kans op het verkleinen van risico's.

## 9. Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woonstichting Vryleve verklaart hierbij dat alle middelen in het boekjaar 2024 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Lobith, 21 mei 2025

### Bestuur

Was getekend,

R.A. Lemein, directeur-bestuurder

## 10. Verslag van de Raad van Commissarissen

### 1. Inleiding

De ontwikkelingen in de buitenwereld hebben, relatief gezien, weinig invloed gehad op Vryleve. De binnenwereld van Vryleve heeft daarentegen wel de nodige extra aandacht gehad. We hebben naast de reguliere vraagstukken, zoals de begroting en jaarrekening, het afgelopen jaar veel Governance documenten geactualiseerd en er is een nieuwe commissaris geworven.

We zijn met elkaar in staat geweest Vryleve goed te laten functioneren. In het belang van onze huurders en de organisatie. In dit hoofdstuk legt de RvC van Vryleve verantwoording af over haar functioneren in 2024.

#### De rollen van de Raad van Commissarissen

De RvC verricht zijn werkzaamheden vanuit een wettelijk kader. Vanuit dit kader zijn aan de Raad drie rollen toegekend, te weten de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de raadgevende rol.

#### Toeziethouden

De eerste en belangrijkste rol van de RvC is die van toezichthouder. De Raad ziet erop toe dat Vryleve invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave, zorgt voor financiële continuïteit en dat integer en transparant wordt gehandeld. Daarnaast beoordeelt de RvC of Vryleve handelt binnen de geldende regels en kaders en houdt zij toezicht op de algemene gang van zaken binnen Vryleve. Tot slot keurt de Raad besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen goed.

#### Werkgever

De RvC is de werkgever van de bestuurder en verantwoordelijk voor zijn aanstelling, schorsing of ontslag. Om in de werkgeversrol de verhoudingen zuiver en goed werkbaar te houden, is de rolafbakening tussen bestuurder en Raad van belang. Dan gaat het niet alleen om de formele rol van de RvC waar feitelijke regels voor bestaan. Het gaat ook om de meer 'softe' aspecten van het functioneren én om de relatie tussen de Raad en de bestuurder.

#### Advies en klankbord

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie.

In zijn rol als klankbord voor de bestuurder rekent de Raad het tot zijn verantwoordelijkheid om:

- te reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;
- met de bestuurder omvangrijke beslissingen te overdenken, bijvoorbeeld over investeringen;
- de bestuurder desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- de bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies te dienen, met respect en inachtneming van ieders verantwoordelijkheid.

Bij het uitvoeren van deze drie rollen is het van belang dat alle leden van de RvC de ruimte hebben om te zeggen wat ze belangrijk vinden. Dit blijkt uit de jaarlijkse zelfevaluatie, afgelopen jaar onder externe begeleiding. Uit de gesprekken met de bestuurder komt naar voren dat de RvC voldoende afstand houdt van de bestuurder en haar rollen ook naar tevredenheid van de bestuurder met toegevoegde waarde invult.

## 2. Samenstelling van de Raad

In de profielschets voor de samenstelling van de Raad is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen moet voldoen. Daarnaast moeten specifieke deskundigheden aanwezig zijn om het brede werkveld van de woningcorporatie te kunnen overzien. In het schema 'Samenstelling RvC' is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegen de belangen van Vryleve indruisen.

#### (Her)benoeming in 2024

In 2024 is sprake geweest van drie benoemingen:

- Mevrouw Tineke Otter is per 29 mei 2024 benoemd tot commissaris op voordracht van de Huurdersbelangenvereniging met het profiel wonen & zorg en sociaal domein en tevens voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie.

- De heer Ron Frerix is in de RvC vergadering van 25 september 2024 herbenoemd voor een tweede termijn van 4 jaar als voorzitter, eindigend per 1 oktober 2028.
- De heer Wouter Würdemann is in de RvC vergadering van 25 september 2024 herbenoemd voor een tweede termijn van 4 jaar als lid, eindigend per 1 oktober 2028.

### **Commissies van de Raad**

De RvC heeft twee commissies ingesteld. Een Auditcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. Deze commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. De besluitvorming vindt in de voltallige Raad plaats.

#### *Auditcommissie*

De belangrijkste taak van de Auditcommissie is het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening van Vryleve. Ook behoort het tot de taak van de Auditcommissie om een oordeel te geven over de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole. Aan de vergaderingen nemen, naast de directeur-bestuurder, ook de manager financiën en een medewerker financiën deel.

In het verslagjaar is de commissie drie keer bijeengewees. Besproken zijn o.a.:

- de jaarstukken 2023 inclusief de managementletter en accountantsverslag
- jaarplan 2025 en begroting 2025-2034 met scenarioberekeningen
- jaarlijkse beoordelingen AW en WSW
- evaluatie project Vierkenshof (Domeinenhof)
- ontwikkelingen Duurzaamheid, Routeplanner en MJOB
- accountantscontrole 2024
- huurbeleid
- halfjaarrapportage per 30 juni 2024

#### *Selectie- en Remuneratiecommissie*

De Selectie- en Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de Raad en adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

Tot de taak van de Selectie- en Remuneratiecommissie behoren onder andere:

- doen van voorstellen aan de Raad betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de bestuurder en de RvC;
- jaarlijks voeren van een beoordelingsgesprek met de bestuurder;
- doen van voorstellen inzake de bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad;
- voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC;
- het opstellen van een opleidingsprogramma.

In het verslagjaar is de commissie drie keer formeel voor reguliere bijeenkomsten bij elkaar geweest. Hierin is o.a. besproken:

- opvolging aanbevelingen uit zelfevaluatie
- voorbereiding zelfevaluatie
- beoordeling directeur-bestuurder
- vergoedingen RvC en directeur-bestuurder
- sollicitatie procedure vacature lid RvC

Daarnaast uiteraard diverse overlegmomenten, soms als RvC voltallig, soms ook als informele commissie, ter voorbereiding op de gesprekken met betrekking tot het opvolgingsvraagstuk.

## Samenstelling RvC in 2024

Naam/geboortejaar	Functies	Benoemd / Commissie / Domein	Aftreden / Termijn
Mevrouw T. Otter (Tineke)  1963	<i>Hoofdfunctie:</i> Mediator en coach.  <i>Nevenfuncties:</i>  Voorzitter stichting Wijkinzicht  Vrijwillig medewerker Buurtbemiddeling Lingewaard- Overbetuwe  Klachtenadviescommissie woningcorporaties regio Zwolle  Trainer Merlijn groep	29 mei 2024  Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie  Wonen & zorg en sociaal domein  Voordracht HBV	29 mei 2028 Eerste termijn
Mevrouw E. Ouwehand (Eva)  1959	<i>Hoofdfunctie:</i> 1. Geestelijk verzorger Altrecht GGZ 2. Geestelijk verzorger Hospice-Zutphen  <i>Nevenfuncties:</i> Vrijwilliger Protestantse Gemeente Rijnwaarden	24 februari 2016  Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie  Sociaal domein en zorg  Voordracht HBV	29 maart 2024 Tweede termijn
De heer D.W. Colon (Damy)  1989	<i>Hoofdfunctie:</i> Concern controller bij Woningcorporatie Rochdale in Amsterdam  Per 1 september 2024: Financieel directeur Cito in Arnhem.  <i>Nevenfuncties:</i>  RvT Ixta Noa  RvT MIMIK  RvT Nusantara  RvT SOOOG  Bestuur Woonbond  RvC WBV Maarn	11 september 2017  Voorzitter auditcommissie  Financiën en controle	11 september 2025 Tweede termijn
De heer W.W. Würdemann (Wouter)  1974	<i>Hoofdfunctie:</i> Ontwikkelingsmanager AM  <i>Nevenfuncties:</i> Lid Beroepenveld Commissie Institute Build Enviroment (HAN)	1 oktober 2020  Lid auditcommissie  Vastgoed  Voordracht HBV	1 oktober 2028 Tweede termijn

	Per 1 juli 2024: Lid RvC Woning Stichting Nieuwkoop (WSN)		
De heer R.J.W.M. Frerix (Ron)  1966	<i>Hoofdfunctie:</i> gemeente secretaris /algemeen directeur van de Gemeente Oude IJsselstreek	1 oktober 2020  Voorzitter RvC Lid selectie- en remuneratiecommissie  Management, personeel & organisatie  Voordracht PVT	1 oktober 2028 Tweede termijn

### Permanente Educatie (PE)

Het is van belang dat we onze kennis bijhouden en onszelf jaarlijks blijven ontwikkelen. We volgen hiervoor scholingen, seminars zodat we ook aan de richtlijnen vanuit de Governancecode en de VTW blijven voldoen. Hierbij is het uitgangspunt dat een commissaris die het gehele jaar lid is van de Raad, minimaal 5 PE punten behaald heeft. Aan dit uitgangspunt is door de leden voldaan.

### 3. Rol als toezichthouder

In deze rol is het naast een goede Governance in de corporatie van belang om tijdig te beschikken over de juiste informatie.

#### Governance

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Vryleve onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Deze geeft richting aan de wijze waarop bestuur en de RvC functioneren en de wijze waarop verantwoording wordt afgelegd. Verspreid door het jaar heen heeft de Raad deze vraag bij uiteenlopende onderwerpen met de bestuurder besproken zoals bij de managementletter, het aanpassen van de statuten en de behandeling van de toezichtbrief van de AW.

In 2023 is de beoordeling van vastgoedbezit van de leden van de RvC aan de orde geweest, o.a. in gesprek met de accountants. Ook in 2024 is de beoordeling van vastgoedbezit aan de orde geweest en is (opnieuw) bevestigd dat de leden van de RvC voldoen aan de bepalingen van de Governancecode.

#### Informatievoorziening

De Raad is dit jaar 5 keer bijeengekomen voor een reguliere vergadering. Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen vond een besloten vooroverleg van de Raad plaats. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig.

De bestuurder beschrijft de relevante aspecten in de vorm van een bericht dat de periode sinds de vorige RvC-vergadering dekt. Ook wordt de Raad regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder geïnformeerd over specifieke onderwerpen.

De RvC wint daarnaast zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Vryleve en bij stakeholders. Zo zijn er gesprekken geweest met een afvaardiging van de medewerkers en de Huurders Belangen Vereniging (HBV) Rijnwaarden.

Als leden van de Raad zijn we lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De VTW houdt ons op de hoogte van branche-gerelateerde onderwerpen en actualiteiten.

#### Besluiten van de Raad

De belangrijkste besluiten van de Raad in 2024 waren:

Jaarstukken	Datum
Goedkeuring jaarverslag 2023/Jaarrekening 2023	29 mei
Decharge verlening bestuur over 2023	29 mei
Goedkeuring jaarplan 2025 en meerjarenbegroting 2025-2034	27 november

<b>Investeringsvoorstellen</b>	
Goedkeuring investeringsvoorstel zonnepanelen	7 februari
<b>Overige onderwerpen</b>	
Goedkeuring reglement RvC	7 februari
Goedkeuring concept profielschets van RvC	7 februari
Goedkeuring concept profielschets van bestuur	7 februari
Goedkeuring concept reglement Auditcommissie	7 februari
Goedkeuring concept reglement Selectie- en Remuneratiecommissie	7 februari
Goedkeuring concept reglement bestuur	7 februari
Goedkeuring stoppen met procederen Rabobank inzake derivaten	7 februari
Goedkeuring vergoeding RvC 2024	5 maart
Goedkeuring benoeming vicevoorzitter Damy Colon	3 april
Goedkeuring concept bod prestatieafspraken 2025	29 mei
Goedkeuring benoeming Tineke Otter	29 mei
Goedkeuring herbenoeming Ron Frerix (voorzitter) en Wouter Würdemann	25 september
Goedkeuring Huurbeleid 2024-2028	25 september
Goedkeuring Integriteitscode	27 november
Goedkeuring Ondernemingsplan 2025-2029	27 november

### Overige activiteiten

Naast de formele vergaderingen en de genoemde besluitvorming, zijn de volgende activiteiten van de Raad in 2024 nog het vermelden waard:

- **Jaarlijkse zelfevaluatie**

Op 27 november heeft de RvC de reguliere zelfevaluatie gehouden onder externe begeleiding. Na afloop sloot de directeur-bestuurder aan en deelde de RvC de belangrijkste bevindingen met de directeur-bestuurder.

In de evaluatie zijn onder andere de volgende punten aan de orde gekomen:

- Kenmerken organisatie - Uitgangspositie Vryleve
- Mate van betrokkenheid van RvC bij bestuurder
- Betrokkenheid
- Verwachting
- Functies-Werkgeversrol
- Externe input ophalen t.b.v. werkgeversrol
- In-, en tegenspraak
- Bestuurder-Organisatie
- Dynamiek vergaderingen RvC
- Visie directeur-bestuurder

- **Jaarlijks gesprek met een afvaardiging van de medewerkers**

De Raad vindt het belangrijk om naast de beelden die zij krijgt over hoe het gaat met de organisatie via de bestuurder tijdens de regulier vergaderingen, dit ook te horen en te bespreken met de medewerkers. In 2024 heeft de RvC op 6 november overlegd met een afvaardiging van de medewerkers. Onderwerpen die daarin besproken zijn betroffen:

- Hoe gaat het in het algemeen (werk, gebouw, faciliteiten, samenwerking intern)?
- Hoe gaat het met de samenwerking na wisselingen in het management (nieuwe directeur, manager vastgoed, controller); wat is anders op inhoud, manier van werken, benaderbaarheid, onderlinge samenwerking etc.?
- Zijn er aandachtspunten voor de RvC?

- **Jaarlijks gesprek met de huurdersvereniging (HBV)**

De HBV is voor de Raad een belangrijk gesprekspartner. Zij behartigen de belangen van onze huurders en hebben hun eigen beeld hoe de organisatie Vryleve functioneert. Bij het gesprek op 6 november waren de HBV en de RvC beiden door 3 leden vertegenwoordigd. In het overleg is onder andere gesproken over:

- Actualiteiten
- Ontwikkelingen binnen het bestuur HBV en bij de leden
- Geluiden vanuit de huurders

- Samenwerking HBV en Vryleve
- Verwachtingen richting RvC
- Afscheid HBV bestuursleden Herman Wanders en Frans Willemsen

#### 4. Werkgeversrol

De RvC is de werkgever van de bestuurder en verantwoordelijk voor zijn of haar aanstelling, beoordeling schorsing of ontslag.

#### Beoordeling

De voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie heeft samen met de voorzitter van de RvC op 4 december een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd.

#### Beloning bestuurder

De RvC stelt de beloning van de directeur-bestuurder vast. Op grond van de regeling Volkshuisvesting is Vryleve in 2024 ingedeeld in bezoldigingsklasse D. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is € 119.999,- per jaar en valt daarmee binnen het maximum voor de geldende bezoldigingsklasse.

#### 5. Raadgevende rol

Naast de toezichhoudende rol en de werkgeversrol heeft de RvC ook een raadgevende rol, de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. De Raad hecht veel waarde aan de klankbordfunctie en voelt de verantwoordelijkheid te reflecteren. Dit geschiedt op basis van onderling vertrouwen en met een duidelijke taakopvatting voor de commissarissen en de bestuurder.

#### 6. Honorering leden van de Raad van Commissarissen

De honorering van de RvC vindt plaats overeenkomstig de beroepsregel van de VTW en valt daarmee binnen de grenzen van de klasse D.

In 2024 bedroeg de jaarlijkse vergoeding voor de voorzitter € 17.520,-. De jaarlijkse vergoeding voor de overige commissarissen was € 11.680,-. Hierbij is de indeling overeenkomstig klasse D.

#### TOT SLOT

Het jaar 2024 was het eerste volle jaar dat de directeur-bestuurder en controller hebben gefunctioneerd na de pensionering van hun voorgangers. Terugkijkend constateren we dat er afgelopen jaar veel ten positieve is gebeurd. Naast het 'gewoon' uitvoeren van de reguliere werkzaamheden, zijn bijna alle activiteiten zoals benoemd in het jaarplan 2024 gerealiseerd. Het actualiseren van het SVB schuift vanwege ziekte en vertrek van de vorige manager vastgoed door naar 2025.

Er ligt voor 2025 een jaarplan voor en een begroting die een gezonde financiële positie laat zien. De samenwerking met zowel gemeente als HBV is goed gecontinueerd. Met elkaar gaan we in 2025 verder aan de slag om onze plannen gebaseerd op het ondernemingsplan 2025-2029 te realiseren. We hopen dat we opnieuw daadwerkelijk een bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van de woningnood op het Gelders Eiland door nieuwbouw en de introductie van deelwonen én dat de contacten met onze huurders verder verbeterd worden.

De Raad spreekt zijn dank en waardering uit over de wijze waarop alle medewerkers van Vryleve hun betrokkenheid en motivatie getoond hebben om het steeds weer zo goed mogelijk te doen voor de huidige en toekomstige huurders.

Ook in 2025 dragen we daar als Raad van Commissarissen graag aan bij!

21 mei 2025

## 11. Verslag van het overleg tussen medewerkers en directeur-bestuurder

### Nieuwe opzet personeelsvertegenwoordiging

Ophalen van reacties (collega's en RvC) en meerdere gesprekken met de directeur-bestuurder hebben geleid tot een nieuwe opzet voor het borgen van de medezeggenschap van werknemers vanaf 1 januari 2024. We hebben per 31 december 2023 de PVT in de bestaande vorm opgeheven. Samen met de directeur-bestuurder is erop toegezien dat tot eind 2023 conform de Wet op de Ondernemingsraden gewerkt is. Dit betekende dat daar waar nodig een voorgenomen besluit ter advies of ter instemming aan de PVT is voorgelegd. In de nieuwe overlegstructuur vanaf 1 januari 2024 is hierin voorzien door bij het voorkomen hiervan een vertegenwoordiging naar voren te schuiven (gelegenheid 4 x per jaar). Daarnaast vindt ieder kwartaal een overleg plaats tussen medewerkers en directeur bestuurder waar werk- en organisatie gerelateerde onderwerpen aan de orde komen en daar waar nodig besluiten over genomen kunnen worden.

### Onderwerpen

De onderwerpen die in 2024 tussen de medewerkers en de directeur-bestuurder besproken zijn, waren:

- (Gezamenlijk) vaststellen Klokkenluideregeling (regeling melding misstanden)
- Opstellen nieuw ondernemingsplan
- CAO Woondiensten
- Preventief medisch onderzoek
- Bereikbaarheidsdienst
- Aanpak buitenterrein en buitenkant kantoor Halve Maan 18:
- Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE), specifiek: ontruimingsplan, klimaatbeheersing kantoor, protocol agressie
- Communicatie bij calamiteiten in crisissituaties
- Vacature manager Vastgoed
- Deelnemers voor gesprek met RvC op 6 november 2024 en terugkoppeling van dit gesprek
- Vacature onderhoudsmedewerker

Daarnaast zijn tijdens de kwartaalbijeenkomsten korte informatieve presentaties gehouden over het jaarplan 2024, het nieuw vastgestelde huurbeleid en de voortgang van de nieuwbouw projecten.

### Overleg Raad van Commissarissen

Op 6 november 2024 heeft het jaarlijks overleg van een vertegenwoordiging van de medewerkers met de RvC plaatsgevonden. Naast actualiteiten en de eerste ervaringen met de nieuwe directeur-bestuurder is hierin de werkbeleving binnen Vryleve onderwerp van gesprek geweest.

# Jaarrekening 2024



**Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen in 12.1 t/m 12.5, 12.7 en 12.8 luiden in euro's (X 1.000), tenzij anders vermeld.**

## 12.1 Balans (na winstbestemming) per 31 december 2024

### 17.1 BALANS PER 31 december 2024 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023	PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>VERMOGEN LANG</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>			<b>7. Eigen vermogen</b>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	234.200	213.863	7.1 Reserve inzake herwaardering vastgoed	143.335	131.168
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	8.059	7.088	7.2 Overige reserve	31.678	26.824
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.592	1.478	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>175.013</b>	<b>157.991</b>
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.434	2.431			
Totaal vastgoed beleggingen	245.285	224.860			
<b>2. Materiële vaste activa</b>			<b>8. Langlopende schulden</b>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.320	1.148	8.1 Leningen kredietinstellingen	64.626	60.651
Totaal materiële vaste activa	1.320	1.148	8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.145	1.080
<b>3. Financiële vaste activa</b>			8.3 Overige Schulden	149	156
3.1 Latente belastingvorderingen	1.490	1.445	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>65.920</b>	<b>61.887</b>
Totaal financiële vaste activa	1.490	1.445			
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>248.095</b>	<b>227.453</b>	<b>9. Kortlopende schulden</b>		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			9.1 Schulden aan kredietinstellingen	7.724	8.717
<b>4. Voorraden</b>			9.2 Schulden aan leveranciers	324	613
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	9.3 Belastingen en premies sociale verzekering	99	186
4.2 Overige voorraden	121	116	9.4 Overige schulden	-	-
Totaal voorraden	121	116	9.5 Overlopende passiva	1.060	887
<b>5. Vorderingen</b>			<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>9.206</b>	<b>10.401</b>
5.1 Huurdebiteuren	49	74			
5.2 Belastingen	179	446			
5.3 Overige vorderingen	235	260			
5.4 Overlopende activa	276	73			
Totaal vorderingen	740	854			
<b>6. Liquide middelen</b>	<b>1.182</b>	<b>1.855</b>			
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>2.043</b>	<b>2.825</b>			
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>250.139</b>	<b>230.279</b>	<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>250.139</b>	<b>230.279</b>

## 12.2 Functionele winst- en verliesrekening 2024

	2024	2023
	€	€
1.1 Huuropbrengsten	11.286	10.892
1.2 Opbrengsten servicecontracten	330	320
1.3 Lasten servicecontracten	-296	-323
1.4 Overheidsbijdragen	-21	-95
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.062	-1.272
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.679	-3.469
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-541	-497
<b>1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.017</b>	<b>5.556</b>
2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
2.3 Toegerekende organisatiekosten	-26	-26
2.4 Toegerekende financieringskosten	-88	-35
<b>2. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-114</b>	<b>-61</b>
3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	246	945
3.2 Toegerekende organisatiekosten	-26	-26
3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-178	-594
<b>3. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>42</b>	<b>325</b>
4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-223	-1.126
4.2 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.340	-25.871
4.3 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	48	-20
<b>4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>15.165</b>	<b>-27.017</b>
5.1 Opbrengst overige activiteiten	164	173
5.2 Kosten overige activiteiten	-697	-547
<b>5. Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-533</b>	<b>-374</b>
<b>6.0 Overige organisatiekosten</b>	<b>960</b>	<b>977</b>
<b>6.1 Leefbaarheid</b>	<b>18</b>	<b>17</b>
7.1 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.928	-1.840
<b>7. Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.928</b>	<b>-1.840</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>17.670</b>	<b>-24.405</b>
8.0 Belastingen	-649	-1.274
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>17.021</b>	<b>-25.679</b>

## 12.3 Winst- en verliesrekening Daeb en Niet-Daeb gesplitst

	2024		2023		
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb	
	€	€	€	€	
1.1	Huuropbrengsten	10.860	426	10.476	416
1.2	Opbrengsten servicecontracten	330	-	320	-
1.3	Lasten servicecontracten	-296	-	-323	-
1.4	Overheidsbijdragen	-21	-	-95	-
1.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.022	-40	-1.223	-49
1.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.540	-139	-3.337	-132
1.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-541	-	-497	-
	<b>1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.770</b>	<b>247</b>	<b>5.321</b>	<b>235</b>
2.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
2.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
2.3	Toegerekende organisatiekosten	-26	-	-26	-
2.4	Toegerekende financieringskosten	-88	-	-35	-
	<b>2. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-114</b>	<b>-</b>	<b>-61</b>	<b>-</b>
3.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	246	-	945	-
3.2	Toegerekende organisatiekosten	-26	-	-26	-
3.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-178	-	-594	-
	<b>3. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>42</b>	<b>-</b>	<b>325</b>	<b>-</b>
4.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-223	-	-1.126	-
4.2	Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.369	971	-25.025	-846
4.3	Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	48	-	-20	-
	<b>4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>14.194</b>	<b>971</b>	<b>-26.171</b>	<b>-846</b>
5.1	Opbrengst overige activiteiten	164	-	173	-
5.2	Kosten overige activiteiten	-697	-	-547	-
	<b>5. Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-533</b>	<b>-</b>	<b>-374</b>	<b>-</b>
<b>6.0</b>	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>924</b>	<b>36</b>	<b>940</b>	<b>37</b>
<b>6.1</b>	<b>Leefbaarheid</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>1</b>
7.0	Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.928	-	-1.840	-
	<b>7. Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.928</b>	<b>-</b>	<b>-1.840</b>	<b>-</b>
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>16.489</b>	<b>1.181</b>	<b>-23.756</b>	<b>-649</b>
8.0	Belastingen	-649	-	-1.274	-
	<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>15.840</b>	<b>1.181</b>	<b>-25.030</b>	<b>-649</b>

Het niet DAEB bezit betreft de woningen welke zelfstandig verhuurd zijn boven de huurgrens, het bedrijfs onroerend goed en de garages en parkeervoorzieningen. De overheadkosten zijn toegerekend naar rato van de huuropbrengsten. Deze toelichting is ook van toepassing op Kasstroomoverzicht gesplitst DAEB en Niet-DAEB gesplitst

## 12.4 Kastroomoverzicht (directe methode)

	2024	2023
<b>Operationele activiteiten</b>		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	10.350	9.917
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	307	302
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	534	536
Overige niet-woongegegheden niet-DAEB	119	114
<b>Totaal Huren</b>	<b>11.310</b>	<b>10.869</b>
Vergoedingen	330	320
Overige bedrijfsontvangsten	-750	-276
Rente ontvangsten	-	-
Totaal ingaande kasstromen	10.890	10.913
Lonen en salarissen	1.257	1.189
Sociale lasten	191	170
Pensioenlasten	137	129
Totaal personeelsuitgaven	1.584	1.488
Onderhoudsuitgaven	3.630	3.434
Overige bedrijfsuitgaven	1.240	1.068
Rente- uitgaven	1.889	1.947
Verhuurdersheffing en obligoheffing	21	95
Leefbaarheid	18	18
Vennootschapsbelasting	427	1.008
Totaal uitgaande kasstromen	8.809	9.058
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.081</b>	<b>1.855</b>
<b>Des- en investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten woongegegheden DAEB	246	945
Verkoopkosten DAEB	-	-
Verkoopontvangsten grond DAEB	-	-
Desinvesteringsontvangsten overig	-	-
Totaal ingaande kasstroom MVA	246	945
Nieuwbouw huur woon- en niet woongegegheden DAEB	4.725	2.616
Woning verbetering woon- en niet woongegegheden DAEB	1.035	789
Woning verbetering woon- en niet woongegegheden Niet DAEB	29	-
Aankoop woon- en niet woongegegheden DAEB	-	-
Aankoop woon- en niet woongegegheden Niet DAEB	-	-
Sloopuitgaven woon- en niet woongegegheden DAEB	-	-
Aankoop grond DAEB	-	-
Investerings overig DAEB	188	25
Externe kosten bij verkoop DAEB	4	18
Externe kosten bij verkoop Niet DAEB	-	-
Totaal uitgaande kassstroom MVA	5.981	3.448
Ontvangsten overig	-	-
Totaal ingaande kasstromen financiële vaste activa	-	-
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-5.735</b>	<b>-2.503</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	11.700	2.000
Totaal ingaand	11.700	2.000
Aflossing door WSW geborgde lening	8.717	1.378
Totaal uitgaand	8.717	1.378
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<b>2.983</b>	<b>622</b>
Wijziging kortgeldmutaties	-3	-9
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-3</b>	<b>-9</b>
<b>Verloop liquide middelen:</b>		
Saldo liquide middelen 01-01:	1.855	1.890
Netto kasstroom	-673	-35
<b>Saldo liquide middelen 31-12.:</b>	<b>1.182</b>	<b>1.855</b>
Liquide middelen volgens balans	1.182	1.855

## 12.5 Gesplitst kasstroomoverzicht

	2024		2023	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
<b>Operationele activiteiten</b>				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	10.350	-	9.917	-
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	307	-	302
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	534	-	536	-
Overige niet-woongelegenheden niet-DAEB	-	119	-	114
<b>Totaal Huren</b>	<b>10.884</b>	<b>426</b>	<b>10.453</b>	<b>416</b>
Vergoedingen	330	-	320	-
Overige bedrijfsontvangsten	-750	-	-276	-
Rente ontvangsten	-	-	-	-
<b>Totaal ingaande kasstromen</b>	<b>10.464</b>	<b>426</b>	<b>10.497</b>	<b>416</b>
Lonen en salarissen	1.210	47	1.143	46
Sociale lasten	184	7	163	7
Pensioenlasten	132	5	124	5
<b>Totaal personeelsuitgaven</b>	<b>1.525</b>	<b>59</b>	<b>1.430</b>	<b>58</b>
Onderhoudsuitgaven	3.493	137	3.303	131
Overige bedrijfsuitgaven	1.193	47	1.027	41
Rente- uitgaven	1.889	-	1.947	-
Verhuurdersheffing en obligoheffing	21	-	95	-
Leefbaarheid	17	1	17	1
Vennootschapsbelasting	427	-	1.008	-
<b>Totaal uitgaande kasstromen</b>	<b>8.565</b>	<b>244</b>	<b>8.827</b>	<b>231</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.899</b>	<b>182</b>	<b>1.670</b>	<b>185</b>
<b>Des- en investeringsactiviteiten</b>				
Verkoopontvangsten woongelegenheden DAEB	246	-	945	-
Verkoopkosten DAEB	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond DAEB	-	-	-	-
Desinvesteringsontvangsten overig	-	-	-	-
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA</b>	<b>246</b>	<b>-</b>	<b>945</b>	<b>-</b>
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden DAEB	4.725	-	2.616	-
Woning verbetering woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.035	-	789	-
Woning verbetering woon- en niet woongelegenheden Niet DAEB	-	29	-	-
Aankoop woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-	-	-
Aankoop woon- en niet woongelegenheden Niet DAEB	-	-	-	-
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-	-	-
Aankoop grond DAEB	-	-	-	-
Investerings overig DAEB	188	-	25	-
Externe kosten bij verkoop DAEB	4	-	18	-
Externe kosten bij verkoop Niet DAEB	-	-	-	-
<b>Totaal uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>5.952</b>	<b>29</b>	<b>3.448</b>	<b>-</b>
Ontvangsten overig	-	-	-	-
<b>Totaal ingaande kasstromen financiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-5.706</b>	<b>-29</b>	<b>-2.503</b>	<b>-</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	11.700	-	2.000	-
<b>Totaal ingaand</b>	<b>11.700</b>	<b>-</b>	<b>2.000</b>	<b>-</b>
Aflossing door WSW geborgde lening	8.717	-	1.378	-
<b>Totaal uitgaand</b>	<b>8.717</b>	<b>-</b>	<b>1.378</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<b>2.983</b>	<b>-</b>	<b>622</b>	<b>-</b>
Wijziging kortgeldmutaties	182	-185	176	-185
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>182</b>	<b>-185</b>	<b>176</b>	<b>-185</b>
<b>Verloop liquide middelen:</b>				
Saldo liquide middelen 01-01:	1.855	-	1.890	-
Netto kasstroom	-641	-32	-35	-
<b>Saldo liquide middelen 31-12.:</b>	<b>1.214</b>	<b>-32</b>	<b>1.855</b>	<b>-</b>
Liquide middelen volgens balans	<b>1.182</b>	<b>-</b>	<b>1.855</b>	<b>-</b>

## 12.6 Waarderingsgrondslagen jaarrekening

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's (X 1.000), tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

De activiteiten van Woonstichting Vryleve, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Lobith, gemeente Rijnwaarden, Halve Maan 18, KvK Arnhem 09044267 zijn erop gericht mensen te huisvesten.

### **Grondslagen vergelijkende cijfers**

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

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

De jaarrekening van Woonstichting Vryleve is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Woonstichting Vryleve past deze herziene Richtlijn toe.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

### Schattingen

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

De marktwaarde van het BOG/MOG vastgoed wordt gewaardeerd volgens de basisversie van het handboek.

### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële

instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Woonstichting Vryleve maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonstichting Vryleve met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De stichting documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge (waarbij de ineffectiviteit in de winst- en verliesrekening wordt geboekt).

#### *Renterisico*

De stichting loopt renterisico over rentedragende vorderingen, liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de stichting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de stichting risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betreffende renterisico's gecontracteerd.

Met betrekking tot bepaalde variabele rentedragende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft de stichting renteswaps gecontracteerd, zodat de variabele rente wordt gefixeerd. De rente-instrumenten werd in het verleden toegepast ter verkrijging van een vaste rente maar wordt door de Stichting niet meer afgesloten.

De stichting waardeert de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabele rentedragende schulden worden omgezet in vaste rentende leningen niet op de balans. Jaarlijks wordt de vaste rente in de resultatenrekening verantwoord. Het verschil in marktwaarde van de renteswap als gevolg van de rentestand op dat moment wordt gewaardeerd tegen kostprijs (nihil) omdat sprake is van een effectieve hedge.

### **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

#### Algemeen

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

#### Vastgoedbeleggingen

Zowel het DAEB vastgoed als het Niet-DAEB vastgoed waardeert Woonstichting Vryleve tegen marktwaarde in verhuurde staat. Omdat de waardering van het vastgoed plaats vindt volgens het handboek Modelmatig Waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie welke door het Ministerie wordt vastgesteld en waarbij voor al het Vastgoed de basisversie wordt gehanteerd worden de waarderingsgrondslagen voor het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed gezamenlijk toegelicht.

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs die bij aanvang van het contract onder de huurtoeslaggrens lag, 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 die bij aanvang contract boven de huurtoeslaggrens lag alsmede het bedrijfsmatig vastgoed en parkeergelegenheden.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend 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.

Woonstichting Vryleve kwalificeert het Vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Woonstichting Vryleve een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde wordt berekend overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Voor de waardering hanteert de Stichting de zogenaamde basisversie. De Stichting berekend de marktwaarde conform de parameters zoals in het handboek bepaald waarbij er geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden om met behulp van een externe taxateur gebruik te maken van vrijheidsgraden.

Het handboek maakt gebruik van de typeringens eens gezinswoningen, meergezinswoningen en intramuraal zorgvastgoed.

Voor elk van de verschillende typen vastgoed wordt gebruik gemaakt van een eigen waarderingsmodel.

De methode berekent het totaal van de genormeerde kasstromen over een periode van vijftien jaar en maakt deze contant. De normering van de verschillende componenten is voorgeschreven in het handboek.

Na vijftien jaar als de betreffende woning nog niet is verkocht vindt waardering van een eindwaarde plaats.

De optelling van de eindwaarde en de kasstromen gedurende de exploitatie periode geeft de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt in de waardering rekening gehouden met mogelijke verkopen waarbij de woning wordt gewaardeerd tegen de verwachte marktwaarde bij verkoop.

De parameters worden onderverdeeld in macro-economische parameters en parameters welke betrekking hebben op de woongelegenheden.

De macro economische parameters hebben betrekking op de verwachte indexatie van de diverse componenten.

De belangrijkste zijn prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenstijging en leegwaardestijging.

De belangrijkste parameters welke betrekking hebben op de woongelegenheden zijn:

Objectgegevens: Mutatiekans, Gegevens welke de eenheid typeren, WOZ-waarde en bijzondere omstandigheden

Leegwaarde: De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt gelijkgesteld aan de WOZ-waarde voor het jaar 2023 (peildatum 1 januari 2023) welke vervolgens geïndexeerd wordt voor de jaren 2023 en 2024.

Markthuur van woningen: De markthuur is de huurprijs per maand op de datum 31 december 2024 die kan worden gerealiseerd uitgaande van optimale marketing en verhuur. De markthuur wordt bepaald door een voorgeschreven percentage te nemen van de leegwaarde waarbij landelijk voorgeschreven percentage wordt gecorrigeerd met percentages afhankelijk van de leegwaarde,

bouwjaar, type woning, gebruiksoppervlakte en geografische ligging in Nederland. Er wordt rekening gehouden met een standaardpercentage aan leegstand en bij doorexplotatie naar verhoging van de markthuur naar het minimum van de op dat moment geldende markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Exploitatiekosten: De belangrijkste exploitatiekosten zijn onderhoudskosten gesplitst naar mutatie onderhoud en overige onderhoudskosten, beheerkosten, belastingen en verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing.

Dit betreft alle direct aan het object en de daarmee samenhangende verhuuractiviteiten gekoppelde kosten.

Mutatiekans: Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van door exploiteren of verkopen als een woning muteert. Een complex wordt getypeerd als wel of niet aangebroken. Voor beide soorten complexen wordt een voorgeschreven mutatiekans berekend. Op basis van de verwachte marktwaarde bij doorlopende verhuur of bij directe verkoop is de hoogste van deze waarden bepalend of het betreffende object verkocht wordt of in verhuur blijft. Bij verkoop wordt er rekening gehouden met een voorgeschreven percentage van de verkoopopbrengst aan verkoopkosten.

Disconteringsvoet: De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet kent de volgende samenstelling: de risicovrije rentevoet, een specifieke opslag voor de vastgoedsector en een opslag voor het object- en marktrisico. De risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van rentecurves gebaseerd op de 10 jaar EURO yield

Eindwaarde: Bij de berekening van de eindwaarde in scenario van door exploiteren wordt uitgegaan van de contante gemaakte opbrengsten en kosten met een voortdurende looptijd. Deze looptijd wordt wiskundig bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met veroudering. De eindwaarde in het uitpondscenario wordt bepaald door de contant gemaakte opbrengsten van toekomstige verkopen met een 50% lagere mutatiekans en de berekening van de eindwaarde voor de resterende woningen welke gelijk berekend wordt als in het scenario bij door exploiteren.

De verantwoorde marktwaarde per complex wordt bepaald door de uitkomst van de marktwaarde in het scenario van door exploiteren te vergelijken met de eindwaarde in het uitpondscenario. De hoogste marktwaarde per complex wordt dan in de waardering opgenomen.

Woonstichting Vryleve heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar

## Beleidswaarde

De beleidswaarde is de waarde van vastgoedbezit, op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van de corporatie. De beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. In de beleidswaarde kan het financiële effect van verplichtingen voor woningcorporaties en verhuurders worden opgenomen. Zo wordt in dit handboek een verplichting voor de uitfasering van EFG-labels opgenomen, als gevolg van de aankomende wettelijke beperkingen op de verhuur van deze woningen. Mogelijk komen er in de toekomst nieuwe verplichtingen waarvoor het voor de hand ligt dat deze in de beleidswaarde worden verwerkt. Dit dient altijd te lopen via het handboek. Het is niet toegestaan zelf extra verplichtingen vanuit bijvoorbeeld lokale prestatieafspraken in te rekenen.

De beleidswaarde geldt als grondslag voor de Loan To Value welke als financiële parameter door het WSW/AW gehanteerd wordt. De beleidswaarde wordt in de toelichting op de balans opgenomen.

De beleidswaarde sluit beter aan op het beleid van Vryleve dan dat de marktwaarde dat doet en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie.

De stappen van markt- naar beleidswaarde volgens de modelmatige benadering zien er als volgt uit:

- W0: Marktwaarde in verhuurde staat
- W1: Aanpassingen modelmatige instellingen
  - o Scenario's op door exploiteren
  - o Correctie van de minimale marktwaarde van € 0,- opheffen
  - o Eeuwigdurende exploitatie (60 jaar in plaats van 15 jaar)
  - o Geen eindwaardeberekening
  - o Overdrachtskosten op 0%
- W2: Huren conform beleid
- W3: Onderhoud conform beleid
- W4: Beheer conform beleid
- W5: Disconteringsvoet vervangen door sociale disconteringsvoet

Bij de intramurale zorg woningen en het bedrijfsmatig onroerend goed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaak in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening op de creditzijde van de balans opgenomen.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de stichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het definitief ontwerp en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

### Materiële vaste activa

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

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur, eventueel rekening houdend met een verwachte restwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur: onroerend goed 40 jaar, verbouwingen 15 jaar, inrichting 5 jaar, automatisering 5 en 10 jaar en vervoermiddelen 5 jaar. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

### Financiële vaste activa

#### *Latente belastingvorderingen*

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de door Woonstichting Vryleve gemiddeld betaalde rente op de door haar aangetrokken leningen (2,86%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

## Vlottende activa

### *Voorraad onroerend goed*

De voorraden onroerend goed (onverkochte woningen ) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs onder aftrek van (nog te maken) direct toerekenbare verkoopkosten.

### *Overige voorraden*

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs onder aftrek van eventuele voorziening vanwege lagere netto-opbrengstwaarde dan wel vanwege incourantheid van de voorraden.

## Vorderingen

### *Debiteuren*

Gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van nodig geachte voorzieningen betreffende vermoedelijke oninbaarheid. De voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. De voorziening is gevormd op basis van geschatte individuele in baarheid.

## Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en spaarrekeningen. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## Eigen vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal 143,3 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023 150,3 miljoen euro), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van 79,2 miljoen euro in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vryleve. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociaal passende huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheers lasten anders dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde onderhouds- en beheers situatie van de corporatie.

## Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde

kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonstichting Vryleve 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 op basis van actuele waarde. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

#### Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

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

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij gerealiseerd zijn, verliezen en verplichtingen als zij voorzienbaar zijn.

#### Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de stichting en vooral de ontwikkeling daarin.

Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en niet gesaldeerd toegelicht.

#### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In het verslagjaar 2024 hebben we een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast voor de hoogste inkomens. Deze huren zijn met € 100,- verhoogd. Het resterende bezit heeft een huurverhoging gekregen van 5,0%.

#### Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen betreffen overeengekomen bijdragen van huurders boven de "kale" huurprijs worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

#### Lasten servicecontracten en Overheidsbijdragen

Deze kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreft de personeelskosten, overige bedrijfskosten en afschrijvingen welke direct toe te rekenen zijn aan de verhuur activiteiten.

### Lasten onderhoud

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.

Reparatieverzoeken en mutatie onderhoud worden onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, evenals de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten en pensioen.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dit betreft de vaste lasten en heffingen welke betrekking hebben op het verhuurd bezit. De kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

### Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. De toe te rekenen organisatie- en financieringskosten zijn in mindering gebracht op de behaalde verkoopopbrengst.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Nettoresultaat gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kostprijs is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. De toe te rekenen organisatiekosten zijn in mindering gebracht op de behaalde verkoopopbrengst

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### *Overige waardeveranderingen*

Dit betreft verliezen op nieuwbouw. Verliezen worden in het resultaat verantwoord zodra zij zijn gerealiseerd of wanneer zij voorzienbaar zijn.

#### *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Het betreft de ongerealiseerde waardeverandering in het verslagjaar in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in verhuurde staat en het Niet DAEB-vastgoed in verhuurde staat. Deze mutatie wordt via het resultaat in de materiële vaste activa verantwoord.

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

De post niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft waarde verhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugneming van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze mutatie wordt via het resultaat in de materiële vaste activa verantwoord.

### Nettoresultaat overige activiteiten

Dit betreft de opbrengsten en kosten welke niet aan de verhuuractiviteiten toe te rekenen zijn. De belangrijkste hiervan is de exploitatie van diverse warmtepompen.

### Personeelskosten

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

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de resultatenrekening voor zover ze verschuldigd zijn ten behoeve van eigen werknemers.

#### *Pensioenen*

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW) een bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenovereenkomst heeft het karakter van een uitkeringsovereenkomst met de kenmerken van een middelloonregeling. De aanspraken en uitkeringen worden voorwaardelijk geïndexeerd. De door de werkgever en werknemer te betalen premie is op zijn minst gelijk aan de kostendeckende premie. Verschillen die ontstaan bij in- en uitgaande waardeoverdracht komen ten laste c.q. ten gunste van het pensioenfonds. De doorsneepremie bedroeg 18,56% (2023 18,56%) van de pensioengrondslag. 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.

Per eind december 2024 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 129,0% (2023 128,8%). De laatst gepubliceerde dekkingsgraad ten tijde van het opmaken van de jaarrekening bedraagt 130,6% (januari 2025). Dit is ruim boven de minimaal vereist dekkingsgraad.

### Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa, (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde respectievelijk de verkrijging- of vervaardigingprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur eventueel rekening houdend met een restwaarde.

### Overige bedrijfskosten

Deze worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### Toegerekende kosten

Dit betreft de aan activiteiten toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

### Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

#### *Activeren van rentelasten*

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

## Belastingen

### *Algemeen*

De stichting is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting met ingang van 1 januari 2008. De geconsolideerde vennootschap is vanaf die datum belastingplichtig.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2022 gecontroleerd en afgewikkeld door de belastingdienst

### *Belastingen*

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Het VSO 2 is per 1 januari 2023 eenzijdig door de belastingdienst opgezegd.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle posten direct uit de kasstromen verantwoord.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

## 12.7 Toelichting op de balans per 31 december 2024

### VASTE ACTIVA

<u>1. Vastgoedbeleggingen</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
1.1 DAEB vastgoed in eigen exploitatie	234.200	213.863
1.2 Niet DAEB vastgoed in eigen exploitatie	8.059	7.088
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.592	1.478
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.434	2.431
<b>Totaal</b>	<b>245.285</b>	<b>224.860</b>

Het verloop van deze posten in het boekjaar is als volgt:

#### 1.1 DAEB vastgoed in eigen exploitatie

Marktwaarde per 1 januari	213.863	238.608
Reclassificatie	-	-
	213.863	238.608
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	8.972	855
- Desinvesteringen bestaand bezit	-174	-576
- Waardeverandering	11.539	-25.024
Saldo mutaties	20.337	-24.745
Marktwaarde per 31 december	234.200	213.863
<b>Investerings</b>		
Nieuwbouw vanuit vastgoed in ontwikkeling (2024: 33, 2023;0)	7.946	-
Overige investeringen	1.026	855
<b>Totaal</b>	<b>8.972</b>	<b>855</b>

Onder het DAEB vastgoed in exploitatie zijn alleen woningen opgenomen.

De overige investeringen betreffen hoofdzakelijk de aanleg van zonnepanelen

#### Zekerheden

Op dit moment is geen van deze activa als zekerheid gesteld voor de opgenomen geldleningen. De borgnemer kan echter doordat zij beschikt over een door de Stichting afgegeven volmacht op ieder moment dat zij dat noodzakelijk acht het recht van hypotheek vestigen op alle verhuurde panden of een deel daarvan.

#### Marktwaarde

In de jaarrekening 2024 is het DAEB vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde.

De marktwaarde is bepaald op basis van de basisversie.

De parameters welke aan deze waardering ten grondslag liggen worden voorgeschreven in het handboek modelmatig waarden Marktwaarde voor het jaar 2024.

Dit handboek is een onderdeel van de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 welke door het Ministerie van Volkshuisvesting wordt vastgesteld.

De Marktwaarde is gebaseerd op een exploitatie duur van vijftien jaar rekening houdend met een restwaarde

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt gemiddeld voor het jaar 2024 7,26% (2023 6,20%)

Zie voor een nadere toelichting van de marktwaarde de waarderingsgrondslagen.

#### Parameters

De belangrijkste parameters volgens het handboek welke ten grondslag liggen aan het model zijn:

WOZ waarde

Uitponden of doorexploiteren waarbij uitgegaan wordt dat als de WOZ waarde op het moment van mutatie hoger is dat verkoop plaats vindt.

Markthuur

Disconteringsvoet

Genormeerde exploitatie kosten

Genormeerde onderhoudskosten

Verhuurderheffing

Een restwaarde welke gebaseerd is op doorverhuren met een totale levensduur van vijftig jaar.

#### Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie en vastgoedbeleggingen zijn per 31 december 2024 verzekerd op basis van 'uitgebreide gevarenverzekering. De premie en dekking worden jaarlijks bepaald op basis van het aantal vhe's. Onderverzekering is uitgesloten.

## Beleidswaarde

De beleidswaarde volgens de normen van het WSW bedraagt per 31 december 2024 156,9 mln euro (2023 142,2 mln euro).

De beleidswaarde is berekend rekening houdend met een disconteringsvoet van 4,17% (2023 6,12)

Zie voor een nadere toelichting van de beleidswaarde de toelichting in de waarderingsgrondslagen.

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

Gemiddelde streefhuur per maand woningen	694
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.053
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.054
Aantal verhuureenheden met EFG label	80

### Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

Voor onderhoud is de MJOP als basis genomen, hierin is het te verwachten onderhoud per complex meegenomen voor zowel het niet planmatig onderhoud als voor het planmatig onderhoud voor de eerste 40 jaren. Vanaf 2065 is een norm bepaald voor de inrekening.

De beheerlastennorm van € 1.053,- is gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2025-2034.

## Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	DAEB		Niet-DAEB	
	Effect in €	Effect in %	Effect in €	Effect in %
€ 200,- hogere onderhoudskosten per vhe	€ -2.714	-1,7%	€ -46	-0,7%
€ 200,- lagere onderhoudskosten per vhe	€ 2.676	1,7%	€ 46	0,7%
€ 100,- hogere beheerkosten per vhe	€ -5.806	-3,7%	€ -111	-1,7%
€ 100,- lagere beheerkosten per vhe	€ 5.806	3,7%	€ 111	1,7%
Mutatiegraad - 0,5%	€ -499	-0,3%	€ -22	-0,3%
Mutatiegraad + 0,5%	€ 1.201	0,8%	€ 22	0,3%
Discontovoet 0,5% hoger	€ -15.501	-9,9%	€ -483	-7,6%
Discontovoet 0,5% lager	€ 18.513	11,8%	€ 571	9,0%
Streefhuur - € 25,-	€ -9.650	-6,2%	€ -307	-4,8%
Streefhuur + € 25,-	€ 8.531	5,2%	€ 296	4,6%

bedragen x € 1.000,-

## Actuele waarde

De waarde van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting in 2025 (waardepeil datum 1-1-2024) € 308 mln ten opzichte van 2024 € 285 mln (waardepeildatum 1-1-2023)

### 1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Marktwaarde per 1 januari	7.088	7.936
Reclassificatie	-	-
	<u>7.088</u>	<u>7.936</u>
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	29	-
- Aankopen (2024 0,2023 0)	-	-
- Desinvesteringen	-	-
- Waardeverandering	942	-848
	<u>971</u>	<u>-848</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>8.059</u>	<u>7.088</u>

De marktwaarde van het Niet DAEB vastgoed in exploitatie wordt op dezelfde wijze bepaald als die van het DAEB vastgoed in exploitatie.

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt gemiddeld voor het jaar 2024 7,22% 2023 6,07%)

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 6,4 mln euro. (31 december 2023 € 5,6 mln euro)

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt voor het jaar 2024 4,7% (jaar 2023 5,98%)

<b>1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Stand per 1 januari	1.478	1.832
Verkopen	-	-458
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	114	104
Stand per 31 december	<u>1.592</u>	<u>1.478</u>

Het betreft 6 woningen (6 in 2023) welke verkocht zijn voor 80% van de marktwaarde op het moment van verkoop.  
De koper deelt voor 60% van de verandering in marktwaarde zowel positief als negatief.

<b>1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Boekwaarde per 1 januari :	2.431	987
Reclassificatie	-	-
	<u>2.431</u>	<u>987</u>
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	4.312	2.571
- Desinvesteringen	-	-
- Nieuwbouw in exploitatie	-7.946	-
- Resultaat	<u>2.636</u>	<u>-1.127</u>
	-998	1.444
	<u>1.434</u>	<u>2.431</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.434</u>	<u>2.431</u>
Gronden	869	869
Ontwikkelingskosten	<u>565</u>	<u>1.562</u>
	<u>1.434</u>	<u>2.431</u>

## **2. Materiële vaste activa**

### **2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie**

Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	3.255	3.263
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	<u>-2.107</u>	<u>-1.943</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.148</u>	<u>1.320</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	330	43
- Desinvesteringen	-	-51
- Afwaardering	-	-
- Afschrijvingen	-158	-194
- Afschrijvingen desinvesteringen	-	30
Saldo	<u>172</u>	<u>-172</u>
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	3.585	3.255
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	<u>-2.265</u>	<u>-2.107</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.320</u>	<u>1.148</u>
De boekwaarde is als volgt te specificeren:		
- Bedrijfsgebouwen- en terreinen	1.105	884
- Machines en installaties	381	93
- Andere vaste bedrijfsmiddelen	<u>134</u>	<u>171</u>
Saldo	<u>1.620</u>	<u>1.148</u>

<b>3. Financiële vaste activa</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Deze post is als volgt samengesteld		
Belastinglatentie	1.490	1.445
Lening u/g	-	-
<b>Totaal</b>	<b>1.490</b>	<b>1.445</b>

### 3.1 Belastinglatentie

Saldo per 1 januari	1.445	1.972
Resultaat	45	-527
Saldo per 31 december	<u>1.490</u>	<u>1.445</u>

Er wordt rekening gehouden met een latente belastingvordering van 25,8 % van de met het fiscaal belastbaar bedrag te verrekenen bedragen. De vordering is contant gemaakt tegen een rekenrente van 2,86% (bruto) Als gevolg van verschillen tussen fiscale en commerciële waardering is er nog 6,7 mio euro extra fiscaal aftrekbaar. De mutatie in de latentie wordt met name veroorzaakt door oplopende woz-waarden hierdoor verdampt het afschrijfpotentieel. Van de latentie is een bedrag van 150k binnen een jaar verrekenbaar.

## VLOTTENDE ACTIVA

<b>4. Voorraden</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Deze post is als volgt samengesteld		
Voorraden bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	121	116
<b>Totaal</b>	<b>121</b>	<b>116</b>

### 4.1 Voorraden bestemd voor verkoop

Voorraad te verkopen woningen	-	-
	-	-

### 4.2 Overige voorraden

Voorraad magazijn goederen	121	116
----------------------------	-----	-----

## 5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren	49	74
5.2 Belastingen	179	446
5.3 Overige vorderingen	235	260
5.4 Overlopende activa	276	73
	<u>739</u>	<u>853</u>

### 5.1 Huurdebiteuren

- Huurdebiteuren	102	114
- Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid	53	40
Saldo per 31 december	<u>49</u>	<u>74</u>

Het verloop van de voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid is als volgt:

Saldo per 1 januari	<u>40</u>	<u>40</u>
- Afboeking ten laste van voorziening	-12	-16
- Ten laste van resultaat	25	16
Saldo per 31 december	<u>53</u>	<u>40</u>

### 5.1 Huurdebiteuren

- Huurachterstand zittende huurders	<u>102</u>	<u>114</u>
-------------------------------------	------------	------------

## 5.2 Belastingen

- Vennootschapsbelasting	179	446
Totaal	<u>179</u>	<u>446</u>
- Betaalde vennootschapsbelasting 2022	-	799
- Verschuldigde vennootschapsbelasting 2022	-	-700
- Betaalde vennootschapsbelasting 2023	-	1.024
- Verschuldigde vennootschapsbelasting 2023	-	-677
- Betaalde vennootschapsbelasting 2024	883	-
- Verschuldigde vennootschapsbelasting 2024	-704	-
Saldo per 31 december	<u>179</u>	<u>446</u>

## 5.2 Overige vorderingen

- Overig	235	260
Totaal	<u>235</u>	<u>260</u>

Van de overige vorderingen heeft een bedrag van 219.000 euro een looptijd van langer dan 1 jaar.

## 5.3 Overlopende activa

- Vooruitbetaalde kosten	276	73
Totaal	<u>276</u>	<u>73</u>

## 6 Liquide middelen

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Lopende gelden		
- Kas	2	3
- Bankier	<u>375</u>	<u>747</u>
Subtotaal	<u>377</u>	<u>750</u>
Uitgezette gelden		
- Spaarrekeningen	<u>805</u>	<u>1.105</u>
Subtotaal	<u>805</u>	<u>1.105</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>1.182</b></u>	<u><b>1.855</b></u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van de stichting.

## VERMOGEN LANG

### 7. Eigen Vermogen

Reserve inzake waardeverandering vastgoed	143.335	131.168
Overige reserve	<u>31.678</u>	<u>26.824</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>175.013</b></u>	<u><b>157.992</b></u>

Wij stellen voor om het netto resultaat 2022 toe te voegen aan de algemene reserve van de stichting.

#### Reserve inzake waardeverandering vastgoed

Saldo per 1 januari	131.168	155.112
mutatie herwaardering	<u>12.167</u>	<u>-23.944</u>
Saldo per 31 december	<u><b>143.335</b></u>	<u><b>131.168</b></u>

#### Overige reserve

Saldo per 1 januari	26.824	28.559
mutatie herwaardering	-12.167	23.944
toevoeging als gevolg van resultaat boekjaar	<u>17.021</u>	<u>-25.679</u>
Saldo per 31 december	<u><b>31.678</b></u>	<u><b>26.824</b></u>

De stichting heeft vooruitlopend op de goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening 2024 het resultaat over het boekjaar 2024 van 17,0 mln is toegevoegd aan de overige reserve.

### 8. Schulden op lange termijn

8.1 Leningen kredietinstellingen	64.626	60.651
8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.145	1.080
8.3 Overige schulden	<u>149</u>	<u>156</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>65.920</b></u>	<u><b>61.887</b></u>

	looptijd korter dan vijf jaar	looptijd vijf jaar of langer	Totaal	Rentevoet
Leningen kredietinstellingen per 31-12-23	27.692	32.958	60.651	2,70%
Nieuwe leningen 2024	10.200	1.500	11.700	3,20%
Aflossingsverplichting 2025	-7.724		-7.724	2,70%
Leningen kredietinstellingen per 31-12-2024	30.168	34.458	64.626	2,86%
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht	1.145	-	1.145	
Overige schulden	149	-	149	1,50%
Totaal per 31 december 2024	31.462	34.458	65.920	

### 8.1 Leningen kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
Saldo per 1 januari	60.651	67.367
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuwe leningen	11.700	2.000
- Aflossingsverplichting 2025/2024	-7.724	-8.717
Saldo mutaties	3.975	-6.717
Saldo per 31 december	64.626	60.651

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2024 circa 2,86% (2023: 2,74%).

De leningen van de kredietinstellingen zijn voornamelijk "fixe" leningen.

Alle leningen zijn geborgd door het WSW

Per 31 december 2024 zijn er drie geborgde leningen van 2 miljoen aangetrokken, voor totaal 6 miljoen welke in 2025 worden gestort.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2024 van 70,3 miljoen is 2,0 miljoen lager (2023 0,3 lager) dan de nominale waarde.

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

Saldo per 1 januari	1.080	1.336
Mutaties in het boekjaar		
- Resultaat 2024/2023	65	79
- Verkoop	-	-335
Saldo mutaties	65	-256
Saldo per 31 december	1.145	1.080

### 8.3 Overige schulden

- Waarborgsommen woningen en garages	127	135
- Rente waarborgsommen	22	21
Saldo per 31 december	149	156

De waarborgsom per woning bedraagt € 200,00 en voor garages € 25,00. Over de uitstaande waarborgsommen is de afgelopen jaren rente gereserveerd. In 2024 bedroeg dit perc. 1,5%. Vanaf 2016 is besloten dat op nieuwe verhuringen geen waarborgsom meer gevraagd wordt.

## 9. Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan kredietinstellingen	7.724	8.717
9.2 Schulden aan leveranciers	324	613
9.3 Belastingen en premies sociale volksverzekeringen	99	186
9.4 Overige schulden	-	-
9.5 Overlopende passiva	1.060	887
<b>Totaal</b>	<b>9.207</b>	<b>10.402</b>

Onder de kortlopende schulden zijn geen schulden begrepen met een looptijd van langer dan 1 jaar.

### 9.1 Schulden aan kredietinstellingen

- aflossingsverplichting leningen o/g	7.724	8.717
Totaal	7.724	8.717

### 9.3 Belastingen en premies sociale volksverzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
- Loonheffing	54	51
- Omzetbelasting	45	119
- Pensioenpremie	-	16
Totaal	99	186

### 9.4 Overige schulden

- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
- Overige	-	-
Totaal	-	-

## 9.5 Overlopende passiva

- Rente	670	540
- Vooruitontvangen huren	96	83
- Overige	294	264
Totaal	<u>1.060</u>	<u>887</u>

### Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

#### **Obligo's.**

Obligo lening aan het WSW uit hoofde van een door het WSW geborgde lening, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio en de achtergestelde lening bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose voor de komende 5 jaar geen beroep te doen op deze obligo lening. De hoogte van deze verplichting per balansdatum bedraagt 1,8 mio euro.

#### **Aangegane verplichtingen.**

Er zijn rentederivaten afgesloten om de rentepositie op langere termijn vast te leggen.

Per 31 december 2023 bezit de stichting IRS renteswaps met een nominale waarde van 17,0 mio euro en een negatieve reële waarde van 2,3 mio euro. Van deze swaps heeft 17 mio een looptijd tot 2035. Vanaf 2025 neemt de nominale waarde van de Swap met wisselende bedragen af van 13,5 miljoen naar nihil in 2035. De renteswap kan door de Stichting dagelijks worden opgezegd. Bij opzegging moet de Stichting de marktwaarde als deze negatief is voldoen. Ter dekking van deze Swap positie is er door de bank een margin faciliteit ter beschikking gesteld.

De corporatie is voor de onderhoudswerkzaamheden en vervanging van CV ketels een contract aangegaan per 1 januari 2016 met een looptijd van 18 jaar. Dit contract kent een break moment na 9 jaar waarbij dan wel een verrekening van in de eerste negen jaar aangeschafte cv ketels plaats vindt. De jaarlijkse last bedraagt circa 0,25 mio euro zodat de verplichting voor de volledige looptijd 4,0 mio euro bedraagt.

Er is in de jaarrekening 2023 geen verplichting gevormd voor jubileumuitkeringen omdat de omvang van de verplichting niet materieel is.

Er is geen voorziening in de balans opgenomen betreffende het loopbaanontwikkelingsbudget per medewerker waarop iedere medewerker recht heeft conform de vigerende cao omdat de omvang van de verplichting niet materieel is.

## 12.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2024

<b>1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1.1 Huuropbrengsten	11.286	10.892
1.2 Opbrengsten servicecontracten	330	320
1.3 Lasten servicecontracten	-296	-323
1.4 Overheidsbijdragen	-21	-95
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.062	-1.272
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.679	-3.469
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-541	-497
<b>Totaal</b>	<b>6.017</b>	<b>5.556</b>
<b>1.1 Huuropbrengsten</b>		
Netto huur:		
- woningen en woongebouwen	11.223	10.816
- Onroerende goederen niet zijnde woningen	119	114
	11.342	10.930
Af: Huurderving		
- wegens leegstand	56	38
<b>Totaal</b>	<b>11.286</b>	<b>10.892</b>
Totaal jaarhuur 2024	11.342	
Totaal jaarhuur 2023	10.930	
Toename	412	
Deze toename is als volgt te verklaren		
De "netto huur" is t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van :		
a. Effect huurverhoging 2023 in 2024	90	
b. Effect eenmalige huurverlaging 2023 in 2024	-133	
c. Huurverhoging per 1 juli 2024	263	
d. Nieuwbouw 2024	97	
e. Toename vergoedingen zonnepanelen	84	
f. Verkopen 2023 + 2024	-13	
g. Huurverhogingen bij mutaties en overige aanpassingen	24	
	412	
<b>1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>		
Ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten	330	320
De post vergoedingen betreft bedragen die huurders boven de "kale" huurprijs betalen voor leveringen en diensten.		
<b>1.3 Lasten servicecontracten</b>		
Betaalde vergoedingen voor leveringen en diensten	296	323
De post lasten betreffen betalingen van bedragen voor leveringen en diensten die door huurders aan de corporatie worden vergoed en welke samenhangen met het directe gebruik door huurders van het complex.		
<b>1.4 Overheidsbijdragen</b>		
Verhuurderheffing	-	-
Obligoheffing WSW	21	95
	21	95
<b>1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
De direct aan de verhuur en beheeractiviteiten toe te rekenen kosten zijn als volgt te specificeren:		
Personeelskosten	669	638
Overige bedrijfskosten	274	489
Afschrijvingen	119	145
	1.062	1.272

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>1.6 Lasten onderhoud</b>		
Onderhoudslasten		
- Reparatieverzoeken	2.185	2.020
- Correctief onderhoud	-	99
- Mutatie onderhoud	369	325
- Planmatig onderhoud	990	883
- Servicefondsen	135	142
	<u>3.679</u>	<u>3.469</u>
<b>1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
- Gemeentelijke belastingen	500	456
- Verzekeringen	41	41
	<u>541</u>	<u>497</u>
<b>2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
2.3 Toegerekende organisatiekosten	-26	-26
Toegerekende financieringskosten	-88	-35
	<u>-114</u>	<u>-61</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>-114</u></b>	<b><u>-61</u></b>
<b>2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
- Verkoop woningen	-	-
- Verkoop gronden	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
- Kostprijs gronden	-	-
- Kostprijs woningen	-	-
- Verkoopkosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>2.3 Toegerekende organisatiekosten</b>		
- Personeelskosten	21	21
- Overige kosten	5	5
	<u>26</u>	<u>26</u>
Totaal	<u>26</u>	<u>26</u>
<b>3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	246	945
3.2 Toegerekende organisatiekosten	-26	-26
3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-178	-594
	<u>42</u>	<u>325</u>
Totaal	<u>42</u>	<u>325</u>
<b>3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
- Verkoop woningen bestaand (2024: 1, 2023: 4)	246	945
	<u>246</u>	<u>945</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>246</u></b>	<b><u>945</u></b>
<b>3.2 Toegerekende organisatiekosten</b>		
- Personeelskosten	21	21
- Overige kosten	5	5
	<u>26</u>	<u>26</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>26</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b>3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
- Woningen bestaand	174	576
- Verkoopkosten	4	18
	<u>178</u>	<u>594</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>178</u></b>	<b><u>594</u></b>
<b>4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-223	-1.126
4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.340	-25.871
4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	48	-20
	<u>15.165</u>	<u>-27.017</u>
Totaal	<u>15.165</u>	<u>-27.017</u>

#### 4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

- Afboeking vanwege sloop	-	-
- Afboeking onrendabele investeringen geplande nieuwbouwprojecten	-223	-1.126
Totaal	<b>-223</b>	<b>-1.126</b>

De afboeking heeft betrekking op ontwikkelingskosten van nieuwbouw projecten en een vrijval van de voorziening op de kostprijs van gronden welke bestemd zijn voor nieuwbouw.

#### 4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

- Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	14.369	-25.025
- Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	971	-846
Totaal	<b>15.340</b>	<b>-25.871</b>

#### 4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

- waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	48	-20
Totaal	<b>48</b>	<b>-20</b>

### 5 Netto resultaat overige activiteiten

5.1 Opbrengsten overige activiteiten	164	173
5.2 Kosten overige activiteiten	-697	-547
Totaal	<b>-533</b>	<b>-374</b>

#### 5.1 Opbrengst overige activiteiten

Warmtepompen	164	173
Keukens	-	-
Totaal	<b>164</b>	<b>173</b>

#### 5.2 Kosten overige activiteiten

- Kostprijs warmtepompen	398	547
- Onderhoud warmtepompen	299	
Totaal	<b>697</b>	<b>547</b>

### 6.0 Overige organisatiekosten

6.01 Personeelskosten	1.330	1.289
6.02 Afschrijvingen	158	194
6.03 Overige bedrijfskosten	586	766
6.04 Toegerekende kosten	-1.114	-1.272
Totaal	<b>960</b>	<b>977</b>

#### 6.01 Personeelskosten

Lonen en salarissen	1.284	1.249
Doorberekende personeelskosten	-229	-221
	1.055	1.028
Ontvangen ziekengeld	-53	-38
Sociale lasten	191	170
Pensioenlasten	137	129
Totaal	<b>1.330</b>	<b>1.289</b>

#### Lonen en salarissen

- Bruto salarissen	1.078	1.046
- Werk derden	148	133
- Overige personeelskosten	58	70
	<b>1.284</b>	<b>1.249</b>

**Personele bezetting** **2024** **2023**

Dit boekjaar bestond de totale formatie uit 16,2 fte. (2023 15,9 fte)

De formatie is als volgt te specificeren

- Algemeen en verkoop	2,3	2,3
- Wonen	3,8	3,8
- Vastgoed	7,1	6,9
- Financien	2,9	2,9
	<u>16,2</u>	<u>15,9</u>

**6.02 Afschrijvingen**

- Afschrijving onroerende zaken ten dienste van exploitatie	158	194
	<u>158</u>	<u>194</u>

**6.03 Overige bedrijfskosten**

- Beheerkosten	516	510
- Overige bedrijfslasten	70	256
	<u>586</u>	<u>766</u>

In 2022 is er een vordering opgenomen op Hestia van € 262.000. Deze vordering betrof een tegemoetkoming voor noodzakelijke kosten die Vryleve moest maken om de oplevering van de nieuwbouw Vierkenshof mogelijk te maken. Door een faillissement van Hestia hebben we in 2023 deze vordering moeten afboeken, deze afboeking verklaart de forse post overige bedrijfslasten per 31-12-2023.

**6.04 Toegerekende kosten**

- Toegerekend aan andere activiteiten	-1.114	-1.272
	<u>-1.114</u>	<u>-1.272</u>

**6.1 Leefbaarheid**

- Leefbaarheid	18	17
	<u>18</u>	<u>17</u>

**7.0 Rentelasten en soortgelijke kosten**

- Rente leningen onder overheidsgarantie	2.028	1.886
- Rente op liquide middelen	-33	-34
- Rente waarborgsommen	2	-
- Rente obligolening	4	4
- Borgstellingsprovisie	15	19
- Toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling	-88	-35
	<u>1.928</u>	<u>1.840</u>

Totaal

	<u>1.928</u>	<u>1.840</u>
--	--------------	--------------

**8.0 Belastingen** **2024** **2023**

Vennootschapsbelasting	-704	-677
Correctie vennootschapsbelasting voorgaand jaar	10	-70
	<u>-694</u>	<u>-747</u>
Vennootschapsbelasting ten laste van latentie	45	-527
	<u>-649</u>	<u>-1.274</u>

In 2024 is de acute belastinglast als volgt berekend;

- eerste tariefschijf (€0 - € 200.000 belast tegen een tarief van 19%)	38
- tweede tariefschijf (boven de € 200.000 belast tegen een tarief van 25,8%)	666
	<u>704</u>

**Commercieel resultaat** **17.021** **-25.679**

Vennootschapsbelasting	-649	-1.274
------------------------	------	--------

**Resultaat voor belastingen** **17.670** **-24.405**

<b>BIJ:</b>		
Onrendabele investeringen nieuwbouw	-	664
Vrijval overige vorderingen/onderhoudskosten	-	249
Fiscaal hogere boekwinst	48	288
Waardeveranderingen	65	26.352
Fiscaal niet aftrekbare rentelasten	1.049	905
Fiscaal niet aftrekbare kosten	6	5
	<u>1.168</u>	<u>28.463</u>

<b>AF:</b>		
Investeringsaftrek	7	12
dotatie herinvesteringsreserve	115	594
Waardeveranderingen	15.231	-
Fiscale afschrijvingen	654	728
Fiscaal hogere afschrijving warmtepompem	48	48
	<u>16.056</u>	<u>1.382</u>

**Belastbaar bedrag 2024/2023** **2.782** **2.676**

## 12.9 Overige informatie en ondertekening

### Bestuur en raad van Commissarissen

De last ter zake van de bezoldiging en pensioenen van de Bestuurders bedraagt: euro 146.000.

per 1 januari 2013 is de Wet Normering Top inkomens(WNT) in werking getreden. Hiermee is de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT) komen te vervallen.

Binnen de stichting vallen onderstaande personen onder de WNT;

Naam	<b>D. Hoogland</b>	
Jaar	<b>2024</b>	<b>2023</b>
		<b>1/1-31/08</b>
		1 FTE
Beloning	-	€ 80.615
Belastbare waarde vaste en variabele onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	€ 12.590
Totaal bezoldiging	-	€ 93.205
Maximale beloning uit hoofde de wet WNT	-	€ 93.205

Functie	Directeur
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar en 2024	-
Gewezen Topfunctionaris	Ja
Echte of fictieve dienstbetrekking	Echte

Naam	<b>R. Lemein</b>	
Jaar	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>1/1-31/12</b>	<b>1/9-31/12</b>
	1 FTE	1 FTE
Beloning	€ 103.929	€ 34.582
Belastbare waarde vaste en variabele onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.070	€ 5.418
Totaal bezoldiging	€ 119.999	€ 40.000
Maximale beloning uit hoofde de wet WNT	€ 146.000	€ 46.795

Functie	Directeur
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar en 2024	1 FTE, vanaf 01-01-2024 t/m 31-12-2024
Gewezen Topfunctionaris	Ja
Echte of fictieve dienstbetrekking	Echte

De beloning van de bestuurder kwalificeert zowel in 2024 als 2023 als categorie D.

De raad van commissarissen bestaat uit vijf personen en is als volgt samengesteld;

	<b>R. Frerix</b> <b>Voorzitter</b>	<b>E. Ouwehand</b> <b>Lid</b>	<b>W. Würdemann</b> <b>Lid</b>	<b>T. Otter</b> <b>Lid</b>	<b>D. Colon</b> <b>lid</b>
	1/1-31/12	1/1-29/03	1/1-31/12	29/5-31/12	1/1-31/12
Dienstverband	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Maximum WNT 2024	€ 21.900	€ 3.520	€ 14.600	€ 8.640	€ 14.600
Totaal bezoldiging 2024	€ 17.520	€ 3.005	€ 11.680	€ 6.924	€ 11.680
Maximum WNT 2023	€ 21.000	€ 14.000	€ 14.000	-	€ 14.000
Totaal bezoldiging 2023	€ 16.754	€ 11.154	€ 11.154	-	€ 11.154

De last ter zake van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2024: € 50.660.

Het honorarium van de accountant is (x 1.000,-):	2024	2023
Wettelijke controle 2024/2023	51	48
Bijzondere verantwoordingen	7	4
Controle omtrent naleving wet- en regelgeving	4	4
Totaal	61	56

De kosten welke nodig zijn om de jaarrekening 2024/2023 te controleren zijn in dit overzicht op het betreffende verslagjaar verantwoord.

### **Gebeurtenis na balansdatum – huurbevrozing gereguleerde huren 2025–2026**

Op 15 april 2025 heeft het kabinet besloten dat de huren in de gereguleerde huursector in zowel 2025 als 2026 worden bevroren. Dit betekent dat woningcorporaties in deze jaren geen reguliere jaarlijkse huurverhoging mogen doorvoeren. Deze maatregel is genomen ná balansdatum en kwalificeert als een gebeurtenis die geen nadere informatie geeft over de feitelijke situatie op balansdatum, zoals bedoeld in RJ 160.404.

De maatregel is naar verwachting van invloed op de toekomstige huurinkomsten en daarmee op de beleidswaarde van het vastgoed. Ook kan dit effect hebben op de investeringscapaciteit en de kastromen.

De jaarrekening 2024 is opgesteld op basis van de inzichten per balansdatum. De gevolgen van deze maatregel worden in 2025 verwerkt. Gezien de potentiële impact op de financiële positie en beleidswaarde wordt deze gebeurtenis als materieel beschouwd en daarom toegelicht in deze jaarrekening.

Het bestuur en de raad van commissarissen van Woonstichting Vryleve verklaart hierbij dat alle middelen in het boekjaar 2024 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Vastgesteld en ondertekend te Lobith, 21 mei 2025

### **Bestuur**

R.A. Lemein, directeur/bestuurder

### **Raad van Commissarissen**

De heer R.J.W.M. Frerix (Voorzitter)

De heer D.W. Colon

De heer W.W. Würdemann

Mevrouw T. Otter

## **12.10 Overige gegevens**

### **Statutaire regeling inzake de winstbestemming**

In de statuten van de stichting is geen regeling opgenomen betreffende de winstbestemming.

## 12.11 Controle verklaring



Share Impact  
Accountants B.V.  
Bezoek en postadres:  
Saturnusstraat 95  
2516 AG Den Haag  
www.sia.nl

### CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Vryleve

#### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woonstichting Vryleve gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Vryleve op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

##### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Vryleve zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

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

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 66398932.

Lid van  SRA

### **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.

### **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.

### **Controleaanpak frauderisico's**

Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woonstichting Vryleve en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur en de raad van commissarissen inspelen op risico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar het verslag van de raad van commissarissen en de aandachtsvelden waarin zij op reflecteert. Tevens verwijzen wij naar de paragraaf Governance waarin bestuur en raad van commissarissen ingaan op de beheersing van de risico's binnen de organisatie en hoe zij hier op ingaan.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van commissarissen nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

#### ***Het risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt.***

Het bestuur heeft de unieke positie om fraude te plegen door administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken.

Onze werkzaamheden om de frauderisico's te evalueren omvatten onder andere:

- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.

- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Vastgoedbeleggingen' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
- Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle

#### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

- Overwogen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

#### **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:

- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag; en
- 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, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens;

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

### Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

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

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 21 mei 2025

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend,

M.J.A. Verouden RA MSc

## Bijlage 1; kengetallen

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12	2024	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Gegevens woningbezit</b>						
- Woningen en woongebouwen	1.469	1.437	1.440	1.442	1.445	1.432
	31	31	31	30	31	31
- Totaal woningen	1.500	1.468	1.471	1.472	1.476	1.463
- Overige Vhe's	3	3	3	3	3	3
	4	4	3	3	3	3
	141	137	137	115	110	109
- Totaal vhe's	1.648	1.612	1.614	1.593	1.592	1.578
<b>Veranderingen Vhe bezit:</b>						
- Aantal opgeleverd/in exploitatie genomen	33	-	13	-	-	21
- Aantal aangekocht	-	-	1	-	-	-
- Aantal verkocht	1	4	4	4	4	7
- Aantal gesloopt en overig	4	2	11	5	4	1
	36	-2	21	1	-	15
<b>Exploitatie</b>						
- Huuropbrengst woningen (x 1.000)	11.167	10.778	10.627	10.576	10.471	10.242
- Huuropbrengst per VHE per mnd (in euro)	620	612	602	599	591	583
- Mutatiegraad bestaande woningen	6,9	7,9	7,2	5,6	8,1	8,7
- Aantal mutaties bestaand bezit	103	116	106	83	120	127
- Huurderving in % v/d jaarhuur	0,5	0,3	0,4	0,3	0,5	0,5
- Marktwaaarde per VHE (in euro)	157.803	147.065	163.882	149.702	131.300	129.500
- Kosten niet planmatig onderhoud per VHE (in euro)	1.752	1.655	1.389	1.052	962	672
- Kosten planmatig onderhoud per VHE (in euro)	645	588	602	375	418	627
- Totaalkosten onderhoud per VHE (in euro)	2.396	2.243	1.991	1.427	1.380	1.299
- Totaal variabele kosten per VHE (in euro)	1.452	1.594	1.383	1.373	1.364	1.355
- Belastingen en vaste lasten per VHE (in euro)	366	394	798	971	914	870
- Rentelasten per VHE (in euro)	1.313	1.248	1.260	1.362	1.465	1.680
- Rentelasten per VHE in % van marktwaarde	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%	1,1%	1,3%
<b>Parameters WSW</b>						
- Interest Coverage Ratio (WSW norm > 1,40)	2,10	1,95	2,02	2,28	2,19	2,07
- Loan to Value beleidswaarde (WSW norm < 70%)	44,3%	46,9%	44,2%	42,9%	52,2%	57,4%
- Solvabiliteit beleidswaarde (WSW norm > 30%)	56,1%	54,0%	56,4%	58,5%	49,8%	46,5%
- Dekkingsratio (WSW norm < 70%)	29,9%	31,4%	26,1%	30,8%	35,0%	39,0%
- Beleidswaarde (x 1.000)	163.300	147.764	155.515	163.777	135.893	130.337
- Beleidswaarde per VHE (in euro)	106.371	98.352	103.373	109.112	90.354	87.428
<b>Vermogensontwikkeling</b>						
- Eigen vermogen 31-12 (x 1.000)	175.013	157.991	183.671	163.583	134.775	130.827
- Vreemd vermogen 31-12 (x 1.000)	75.126	72.288	71.741	72.971	73.855	78.289
- Totaal vermogen 31-12 (x 1.000)	250.139	230.279	255.412	236.554	208.630	209.116
- Schuld per verhuureenheid (gewogen)	47.128	46.171	45.696	46.845	47.181	50.171
- Totaal leningen (x 1.000)	72.350	69.368	68.745	70.314	70.960	74.795
<b>Parameters resultaat</b>						
- Jaarresultaat (x 1.000)	17.021	-25.679	20.088	28.808	3.948	23.035
- Resultaat minus Waardeveranderingen Vastgoed (x 1.000)	1.856	1.338	826	1.251	2.033	2.114
- Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting	1,4%	1,7%	1,5%	2,3%	2,3%	3,2%
- Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen	2,7%	2,6%	2,6%	3,0%	3,0%	3,4%

## Bijlage 2; Afkortingen

Aedes	Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland
Auditcommissie	Commissie van de RvC die gaat over toezicht op de geldstromen in de corporatie: is het financiële plaatje duidelijk, intern, voor de RvC, voor de controlerende accountant? Wordt alles wat in en uit gaat goed vastgelegd en gecontroleerd? Is er een realistisch plan voor de investeringen en beleggingen? Als de regels veranderen, is er dan tijdig een plan hoe dit financieel uitwerkt voor de corporatie? Welke accountant moet aangesteld worden voor de controle van de jaarrekening?
ATAD	Fiscale regeling in de vennootschapsbelasting welke mogelijk een drempel legt in de aftrekbaarheid van rentelasten voor deze belasting
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
AW	Autoriteit Woningcorporaties
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
Bezoldiging commissarissen	<a href="https://www.vtw.nl/data/media/files/VTW-beroepsregel_Bezoldiging_commissarissen_2017.pdf">https://www.vtw.nl/data/media/files/VTW-beroepsregel_Bezoldiging_commissarissen_2017.pdf</a>
BTIV	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
BW	Burgerlijk wetboek
CFV	Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
Dpi	Digitale Prognose informatie
DVi	Digitale Verantwoordingsinformatie
EI	Energie Index
Fit en propertest	Dit is een gesprek bij de AW waarin getoetst wordt of de commissaris voldoende in huis heeft voor de functie en voor het speciale domein van haar of zijn commissariaat. Ook wordt er naar integriteit gekeken.
FTE	Fulltime eenheden
Governancecode	<a href="https://www.vtw.nl/data/media/files/Governancecode_woningcorporaties_2015_versie_juli_2017.pdf">https://www.vtw.nl/data/media/files/Governancecode_woningcorporaties_2015_versie_juli_2017.pdf</a>
HAB-huis	Huur Aanpasbaar Bijzonder huis
HBV	Huurders belangenvereniging

Mio	Miljoen
Mln	Miljoen
MVA	Materiele vaste activa
MVO	Maatschappelijk verantwoord ondernemer
PVT	Personeelsvertegenwoordiging
RFBB	Reglement Financieel Beleid en Beheer
RJ	Richtlijnen voor de jaarverslaggeving
RvC	Raad van Commissarissen
RTIV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
Selectie- en remuneratiecommissie	Commissie van de RvC die voorstellen doet over sollicitatieprocedures en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. Doet het jaargesprek met de bestuurder.
SPW	Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties
SVB	Strategisch Voorraad Beleid
U/g	Uitgeleende gelden
Veegwet	De veegwet werd op 1 juli 2017 van kracht en verbetert de woningwet van 2015 op een aantal punten. Voor de inhoud zie: <a href="http://www.woningwet2015.nl/nieuws/veegwet-veegbesluit-en-veegregeling-wonen-per-1-juli-in-werking">http://www.woningwet2015.nl/nieuws/veegwet-veegbesluit-en-veegregeling-wonen-per-1-juli-in-werking</a>
vhe	verhuureenheden
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties is de beroepsvereniging van en voor ruim 1.300 leden die als commissaris toezicht houden bij ruim 300 woningcorporaties (van de ongeveer 335 die in Nederland actief zijn). De VTW behartigt hun belangen en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties.
VSO	Vaststellingsovereenkomst (belastingdienst)
Wet bestuur en toezicht	<a href="http://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/15/tk-bijlage-evaluatie-wet-bestuur-en-toezicht">www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/15/tk-bijlage-evaluatie-wet-bestuur-en-toezicht</a> .
Wet bestuur en toezicht rechtspersonen	<a href="http://www.compliance-instituut.nl/wet-bestuur-en-toezicht-rechtspersonen/">www.compliance-instituut.nl/wet-bestuur-en-toezicht-rechtspersonen/</a> .
Wet normering topinkomens	<a href="http://www.topinkomens.nl">www.topinkomens.nl</a> .
Wet op het overleg	

huurders verhuurder	<a href="http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie">www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie</a>
Woningwet	<a href="http://www.woningwet2015.nl">www.woningwet2015.nl</a>
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit is een privaatrechtelijke stichting die controleert hoeveel een corporatie verantwoord kan lenen. Hoe WSW dit doet is te vinden op: <a href="http://www.wsw.nl">www.wsw.nl</a> .
WOZ	Waarde Onroerende Zaak
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
VHE	Verhuureenheid