

JAARVERSLAG



2024



Inhoud

<i>Bestuursverslag</i>	4
<i>Ontwikkelingen en resultaten 2024</i>	6
<i>Operationele ontwikkelingen</i>	6
<i>Financiële ontwikkelingen</i>	6
<i>Wonen en zorg</i>	6
<i>Toewijzing</i>	6
<i>Financiën</i>	7
<i>Visie op de toekomst</i>	8
<i>Nieuwe projecten</i>	8
<i>Het team</i>	9
<i>Risico's</i>	9
<i>Volkshuisvestingsverslag</i>	11
<i>Verslag van de Raad van Toezicht</i>	11
<i>Inleiding</i>	11
<i>Bestuur en Toezicht</i>	11
<i>Principers Governancecode Woningcorporaties</i>	11
<i>Visie en kaders</i>	12
<i>Werkgever, klankbord en netwerk</i>	13
<i>Behandelde onderwerper</i>	14
<i>Samenstelling RvT einde 2024</i>	14
<i>Slot</i>	16
<i>Uitvoering volkshuisvestelijk beleid</i>	18
<i>Inleiding</i>	18
<i>Eigendom en beheer</i>	19
<i>Woningmarktregio Arnhem-Nijmegen</i>	20
<i>Samenwerkingsprojecten in 2024</i>	20
<i>Advies- en begeleidingswerkzaamheden</i>	20
<i>Prestatieafspraken met de gemeente</i>	21
<i>De inzet van middelen</i>	21
<i>De Algemene Ledenvergadering</i>	21
<i>Het passend toewijzen</i>	21
<i>Financieel beleid en beheer</i>	22
<i>Leefbaarheid</i>	22
<i>Collectief wonen - een stuk geschiedenis</i>	22
<i>Collectief wonen in 2024: de wooncoöperatie</i>	23
<i>Cooplink</i>	24
<i>Woonkr8</i>	24
<i>Een visie op de toekomst</i>	24
<i>Onderhoud en duurzaamheid</i>	25
<i>Wonen en zorg</i>	26
<i>De organisatie in 2024</i>	26
<i>De financiën in 2024</i>	28
<i>Beleidsmatige beschouwing op marktwaarde en beleidswaarde</i>	32

<i>Jaarrekening</i>	34
<i>Balans per 31 december 2024</i>	35
<i>Winst- en verliesrekening over 2024</i>	36
<i>Kasstroomoverzicht 2024</i>	37
<i>Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening</i>	37
<i>Algemeen en grondslagen voor waardering van activa en passiva</i>	40
<i>Grondslagen voor de bepaling van het resultaat</i>	50
<i>Financiële instrumenten en risicobeheersing</i>	53
<i>Toelichting op de balans per 31 december 2024</i>	54
<i>Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024</i>	62
<i>Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB</i>	67
<i>WNT-verantwoording</i>	72
<i>Overige gegevens</i>	74

Bestuursverslag

Ontwikkelingen en resultaten 2024

Het afgelopen jaar stond in het teken van de nodige interne verschuivingen binnen de WBVG: we mochten een 'nieuwe' bestuurder dan officieel verwelkomen in zijn nieuwe rol, namen we afscheid van twee leden van onze RvT en wisten we een zeer kundige voorzitter in de persoon van Christoffel Klap aan te trekken ter vervanging van Stoffel Spierings. Die laatste zijn we zeer dankbaar voor zijn grote inzet en betrokkenheid de afgelopen 8 jaar. Dezelfde dankbaarheid gaat uit naar vertrekkend RvT lid Lena Schulte-Uebbing. Op de valreep kondigde onze oude bestuurder aan in de loop van 2025 te vertrekken. Dit alles betekende een herschikking van taken en herziening van werkwijzen, een proces dat ook in 2025 de nodige aandacht zal vragen. Ondanks het feit dat dit het nodige heeft gevraagd, en de komende tijd nog zal vragen, heeft de werkorganisatie dit buitengewoon goed opgevangen.

Naast interne verschuivingen wordt er op andere vlakken ook gewerkt aan de nodige veranderingen. Zo behoeven onze afspraken met collega corporaties omtrent de beheerpanden een grondige herziening, omdat de bestaande afspraken financieel onhoudbaar zijn. Gesprekken hierover lopen al een tijd, en zullen naar alle waarschijnlijk in het voorjaar van 2025 afgerond worden. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomsten die afgelopen jaar voor onze projecten zijn afgesloten hebben we een aantal weeffouten hersteld.

Dit jaar hebben we op de valreep van 2024 nog Huis & Hof toegevoegd aan onze organisatie. In samenwerking met Woonwaarts kan deze ruim 100 jaar oude, zelfstandige woonvereniging onder de vleugels van WBVG voortbestaan. Het heeft de nodige voeten in aarde gehad om tot goede afspraken te komen, maar we zijn blij dat we deze parel in Nijmegen-Oost mogen verwelkomen binnen onze vereniging.

Volkshuisvesting

Afgelopen jaar was ook een roerig jaar voor de Volkshuisvestelijke sector. Tijdens de Woontop in december werden prestatieafspraken gemaakt. Op de Woontop is een huursom stijging van 4,5% afgesproken.

De ambities waren, en zijn nog altijd, gecentreerd om enkele thema's:

Het beter benutten en exploiteren van de bestaande voorraad, en de kwaliteit en betaalbaarheid ervan verbeteren. Dit kan door gebouwen een andere bestemming te geven, splitsen, optoppen en andere woonvormen meer ruimte te geven. Hier liggen groeikansen voor de WBVG; zeker nu de nieuwbouw lijkt te stagneren zullen betrokken partijen harder op zoek gaan naar alternatieven binnen de bestaande voorraad. Door in bestaande bouw meer collectieve woonvormen te realiseren is het mogelijk meer mensen duurzaam en sociaal samen te laten leven. Ook afgelopen jaar is met diverse partijen gesproken om projecten van de grond te krijgen; hiermee gaan we in 2025 onverminderd voort.

Nieuwbouw is een tweede thema, sneller én met minder regels. Tot en met november 2024 zijn er ruim 74.000 woningen gerealiseerd. Daardoor lijkt het aantal gerealiseerde woningen in 2024 dicht

bij de 82.000 te komen. De dip in de woningbouw in 2024 is daarmee iets kleiner dan werd verwacht (78.400, Primos 2024), maar het bouwtempo moet verder omhoog; in 2024 liep het woningtekort, mede door een groeiende bevolking, op tot 4,9%. Ook volgend jaar wordt nog een dip verwacht in de woningbouw. Op de Woontop in december 2024 zijn landelijke, wederkerige afspraken met een groot aantal betrokken partijen gemaakt (IPO, VNG, Unie van Waterschappen, Aedes, NEPROM, IVBN, Bouwend Nederland, NVM, Vereniging Eigen Huis, WoningbouwersNL, Woonbond, Vastgoed Belang, VNO NCW/MKB Nederland, Techniek Nederland en het Rijk) Deze zijn bedoeld om de aanpak van de woningnood, voortbordurend op de Uitvoerings agenda Wonen en het regeerprogramma, in een volgende fase te brengen. De opgave is 100.000 woningen per jaar te realiseren.

Betaalbaarheid is een ander thema. De betaalbaarheid knelt het meest bij huurders met een lager inkomen en bij jongere midden-inkomens in de duurdere private huursector. Daarom wordt in de Volkshuisvesting altijd gekeken naar wat een redelijke huurverhoging is. In de systematiek hoe dit te bepalen is de laatste jaren veel veranderd. Lang is de huurstijging gekoppeld aan de inflatie, maar toen de inflatie opliep tot 13% werd deze gekoppeld aan de stijging van de CAO lonen. Deze zijn echter de laatste jaren ook hard gestegen; daarom wordt de komende jaren gekozen voor een drie-jarig gemiddelde van de inflatie.

Tijdens de Woontop werd de aangekondigde huursomstijging van 6,2% verlaagd naar 4,5%. Uit berekeningen bleek dat met deze stijging de huurquote (het deel van het inkomen dat aan huur uitgegeven wordt) voor bijna alle groepen daalt. Desalniettemin, en tegen de afspraken in, kiest het kabinet ervoor om de huren twee jaar te bevriezen.

Verduurzaming van onze panden raakt aan meerdere dimensies: enerzijds dragen we bij aan het behalen van de klimaatdoelen, anderzijds brengen we op deze manier de energierekening van onze bewoners naar beneden. In 2023 was bij 400.000 huishoudens sprake van energiearmoede en bij nog eens 116.000 van verborgen energiearmoede. Om te voldoen aan het internationale klimaat-afspraken, streven we voor de gebouwde omgeving naar een 55% lagere CO₂-uitstoot in 2030 dan in 1990.

Afgelopen jaren zijn de voorbereidingen getroffen om onze panden naar energielabel C op te trekken. Bij alle panden is in kaart gebracht welke verduurzamingsmaatregelen de meeste winst opleveren, offertes zijn aangevraagd. In 2024 zijn we begonnen met het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen. Deze worden meegenomen in het Planmatig Onderhoud en worden de komende jaren ten uitvoer gebracht.

Gezien de omvang van de opgave komen onorthodoxe manieren om meer woonruimte te creëren steeds meer in beeld. In onze regio werd met onze partners van Woonkr8 een multidisciplinair Expeditie team opgetuigd, met als doel de collectieve woonvorm naar volwassenheid te brengen. De werkgroep Collectieve Huisvesters nam hierin het voortouw. In 2024 heeft dit opvolging gekregen: de CHV hebben gewerkt aan het realiseren van een zelfstandige entiteit, die het netwerk van alle partijen moet versterken om zo tot meer nieuwe projecten te komen. In het voorjaar van 2025 moet dit zijn beslag krijgen.

Ook in 2024 stegen de kosten, al waren het niet de extreme uitschieters die we de afgelopen jaren hebben gezien. Dit geldt ook voor de kosten van onderhoud. Dit betekent dat we ook op dit vlak erg sober te werk gaan, en zeer kritisch te werk gaan bij het uitzetten van onze opdrachten. In 2024 hebben we een nieuw inkoopbeleid vastgesteld om dit te formaliseren. We hebben met het opstellen van een liquiditeitsbegroting en een maandelijks overleg ook beter grip op onze uitgaven, zodat we er zeker van zijn dat we binnen de ratio's blijven.

Gezien onze financiële positie kiezen we ervoor dat we de maximale huurstijging, conform de richtlijn van het AW, te hanteren. Dit is ook zonder tegenstemmen goedgekeurd door de ALV. Gezien de ontwikkelingen in de huizenmarkt verwachtten we dat dit ook de komende jaren nodig zal zijn.

Operationele ontwikkelingen

Onze panden, of ze nu woonpanden betreffen of woonwerkpanden, zijn ingedeeld als complexen. Voor ieder complex hebben we een huurovereenkomst met een vereniging (in twee gevallen een stichting) die het betreffende complex in zelfbeheer heeft. We hebben complexen in eigendom en we beheren complexen die eigendom zijn van andere woningcorporaties. Investeren in nieuwe complexen doen we niet zelf. Op het gebied van duurzaamheid zijn afgelopen jaar de nodige stappen gezet. Voor ieder pand is in kaart gebracht welke maatregelen het meeste rendement opleveren, waarbij het uitgangspunt is dat onze panden minimaal energielabel C dienen te hebben. Dit doen we in nauwe samenwerking met de bewonersverenigingen. Met de woningcorporaties waarvan we panden in beheer hebben zijn we het gesprek begonnen over verduurzaming van deze panden.

Financiële ontwikkelingen

In 2024 beschikken we over drie leningen met looptijden tot 2037, 2042 en 2052 en zonder herfinancieringsmoment.

De marktwaarde van de complexen in eigendom is 32,4% gestegen.

De complexen blijven gewaardeerd op doorexplotatie omdat ze voor onbepaalde tijd aan woonverenigingen zijn verhuurd. Die woonverenigingen zelf muteren immers niet.

De beleidswaarde is met 0,7% gedaald. De beleidswaarde bepaalt mede de solvabiliteit en LTV. Ook in 2024 voldoen we aan de normen voor deze ratio's.

Wonen en zorg

De toenemende vergrijzing maakt dat onze samenleving naar andere vormen van wonen en zorg moet kijken. Het huidige zorgstelsel komt de komende decennia in enorme problemen als er geen alternatieve vormen van wonen en zorg gevonden worden waarbij beter gebruikt gemaakt wordt van de mogelijkheden van collectieve zelfzorg. Er is nog een lange weg te gaan maar het is inmiddels wel duidelijk dat collectieve woonvormen uitstekend in deze trend passen.

De meergeneratieprojecten Eikpunt, Sterappel en Ecodorp Zuiderveld brengen de verwachtingen reeds in de praktijk en dragen bij aan oplossingen voor de crisis die op ons afkomt. Dit maakt dat we ook in 2024 diverse delegaties ontvingen, die uit eerste hand van bewoners konden horen hoe een woongemeenschap vorm heeft gekregen, en hoe men dat op andere plaatsen ook in praktijk kan brengen.

Toewijzing

Inkomensgrenzen en passend toewijzen vormen uit financieel oogpunt nauwelijks een verhuurbaarheidsprobleem bij de WBVG. Een beperkt deel van de huren ligt boven de aftoppingsgrenzen en de woonruimten worden volledig binnen de regels toegewezen aan de

doelgroep. De WBVG verhuurt aan bewonersverenigingen en is intermediaire verhuurder voor haar beheerpanden.

Voor de bewonersverenigingen kan het passend toewijzen een behoorlijk probleem vormen. Afhankelijk van de huurhoogte van de woning wordt de keus voor nieuwe bewoners behoorlijk beperkt. De beperking schuilt in het inkomen van de kandidaten, niet in andere toewijzingscriteria. Terwijl inkomen nauwelijks een criterium is voor bewonerscollectieven. Veel liever selecteren zij kandidaat-bewoners op eigenschappen die aansluiten op de visie die zij op hun woonvorm hebben.

De administratieve verantwoording rond toewijzing is een last voor de WBVG en trekt een forse wissel op onze administratieve capaciteit. Bovendien heeft dit gedeelte van de regelgeving weinig te maken met het vervullen van onze doelstelling. Het gaat bij de WBVG immers om het realiseren van kleinschalige, sociaal sterke gemeenschappen. Inkomens- en huurgrenzen zijn daarin geen bepalende factoren. In tegendeel: zij werken juist belemmerend. Andere vormen van 'passend' zijn immers veel belangrijker en wezenlijker. Hoe past een nieuwe bewoner in de gemeenschap; wat kan de bewoner voor zijn medebewoners betekenen en andersom? Het ziet er echter niet naar uit dat hier op korte termijn veel aan zal veranderen.

Financiën

We doen ons uiterste best de kosten voor de verhuur en het beheer van onze woonruimten binnen de perken houden. Onze financiële situatie voor de nabije toekomst is in de afgelopen periode verslechterd als gevolg van gestegen kosten. We blijven sturen op de belangrijkste ratio's (voor ICR, solvabiliteit en LTV) om te voldoen aan de WSW-normen. Dit blijft vanzelfsprekend een harde voorwaarde voor ons financieel beleid in de komende jaren. Nadat twee jaar op rij de ICR net onder de toegestane norm is gedoken, hebben we door het invoeren van een liquiditeitsbegroting beter beeld van onze kasstromen. In 2024 hebben we onze ICR op 2,87.

We maken werk van de verduurzaming van onze eigendomspanden. We hebben onze eigendomspanden geanalyseerd en gelabeld. De financiële middelen om de panden die slechter scoren dan label C te verbeteren, zijn aangetrokken. De meeste beheerpanden die in vruchtgebruik zijn, zijn enkele jaren geleden al naar label C gebracht en de nieuwbouwprojecten zijn van een dusdanige kwaliteit dat ze niet verduurzaamd hoeven te worden.

Voor een nadere analyse van het jaarresultaat 2024 wordt in het hoofdstuk "De financiën in 2024" tekst en uitleg gegeven. De marktwaarde van de wooneenheden is gestegen t.o.v. het voorgaande jaar. Een nadere toelichting geven we hiervoor in het hoofdstuk "De financiën in 2024". De taxatiewaarden van de niet-woonruimten in de Daeb en de niet-Daeb-categorie zijn over het algemeen gestegen.

Sinds 2018 vermelden we de beleidswaarde en diens ontwikkeling in de toelichting op de jaarrekening. De beleidswaarde betreft alleen de complexen in eigendom bij de WBVG en kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie, in plaats van de uitgangspunten in de markt.

In de toelichting op de balans wordt een cijfermatige onderbouwing gegeven van de ontwikkeling van de beleidswaarde aan de hand van de verschillende afslagen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende afslagen:

Beschikbaarheid: de WBVG verhuurt haar complexen aan woonverenigingen voor onbepaalde tijd. Er is geen sprake van mutatie en daarom is het scenario 'doorexploiteren' in plaats van 'uitponden' op alle complexen van toepassing.

Betaalbaarheid: De huren van de complexen in eigendom zijn laag en kunnen, afgezien van de reguliere jaarlijkse huurverhogingen binnen de wettelijke grenzen, niet aangepast worden. De contracthuur is daarom gelijk aan de streefhuur.

Kwaliteit: de WBVG-complexen zijn door hun aard onderhoudsintensief. Dit zorgt voor een substantiële afslag.

Beheer: de WBVG hanteert het principe van zelfbeheer door bewoners. Daardoor blijven de eigen beheerkosten beperkt.

Een nadere beschouwing op de beleidswaarde is opgenomen aan het eind van het volkshuisvestingsverslag.

Visie op de toekomst

De WBVG richt zich op een toekomst als toegelaten instelling waarbij binnen de volkshuisvestelijke kaders gekeken wordt hoe we ons specialisme op het gebied van de collectieve woonvorm optimaal kunnen inzetten.

In 2024 hebben we in overeenstemming met onze nieuwe meerjarenstrategie gehandeld door:

- Beter te doen wat we al deden: kwaliteit, zeggenschap, betaalbaarheid en duurzaamheid zijn kernbegrippen die we toegepast hebben in al onze activiteiten van het afgelopen jaar;
- Het ontwikkelen van concepten en projecten: we hebben gewerkt aan meer bekendheid voor het collectief wonen, aan meer instrumentarium en ook aan projecten die we spoedig in beheer hopen te nemen.

Nieuwe projecten

In 2024 werd het project Huis en Hof gerealiseerd.

De gemeente Beuningen initieerde enkele jaren geleden het plan "Ecowieck" in Ewijk waar CPO-groepen plannen voor konden indienen. De initiatiefgroep Calimero kwam met het plan voor 27 permanente tiny houses, waarvan 9 in de sociale huur gerealiseerd worden in samenspraak met collega-corporatie Woonwaarts en WBVG. Voor de 9 vrijstaande kleine houten woningen is gekozen voor de "Kikker", een ontwerp met een hoog ecologisch gehalte. Dit project heeft echter te kampen met diverse problemen, waardoor het project niet volgens plan in 2023 kon worden opgeleverd. In 2024 ontvingen de bewoners de sleutel en werden de panden betrokken, maar de afwerking van de buitenzijde zal nog zeker tot de zomer van 2025 duren.

Daarnaast is nog gewerkt aan de ontwikkeling van het project "De Biotoop" in Zetten waarvan realisatie voorzien wordt in 2026 . en enkele andere initiatieven. Het gaat daarbij telkens om projecten waarbij een collega-corporatie betrokken is die mede-ontwikkelt en investeert. We passen daarbij wel de samenwerkingsovereenkomsten aan zodat onze vereniging het risico van stijgende onderhoudskosten niet meer draagt.

Het team

Het functioneren van de WBVG is gebaat bij een stabiel team van betrokken en kundige medewerkers. In 2024 heeft Werner v.d. Wiel de bestuurdersfunctie overgenomen van Bernard Smits. In 2023 heeft Werner daartoe met succes een opleiding tot bestuurder in de Publieke Sector bij Public Academy afgerond. Bernard heeft te kennen gegeven dat hij op 1 augustus 2025, na 30 jaar trouwe dienst, wil stoppen bij de WBVG. In 2025 zal hij geleidelijk zijn taken overdragen.

Risico's

De WBVG besteedt jaarlijks aandacht aan haar risicomanagement. In afstemming met de raad van toezicht worden allerhande risico's benoemd en inzicht gegeven in de impact, waarschijnlijkheid en beheersingsmaatregelen.

Onderdeel van de risicoanalyse is het frauderisico in de organisatie. De risico's op onrechtmatige betalingen, prijsafspraken, spookfacturen en/of illegale verhuur zijn beoordeeld en passende beheersingsmaatregelen zijn benoemd en waar wenselijk geacht zijn ook nieuwe maatregelen doorgevoerd. Het betreft controle op betalingen, regelmatige onderhoudsrapportages en het regelmatig aandacht vestigen op deze risico's bij de medewerkers.

Risico's zijn nooit volledig uit te sluiten. Het begint bij bewustzijn in de eigen organisatie van de aanwezigheid, impact en waarschijnlijkheid. De omgang met deze risico's wegen we af tegen de toepasbaarheid van risicobeheersingsmaatregelen voor een organisatie als de WBVG. Daaruit kunnen we concluderen dat we de overtuiging hebben dat we op een passende en verantwoorde manier omgaan met de risico's die we in beeld hebben gebracht en we bereid zijn deze risico's te dragen.

De regeldruk en de beleidsvrijheid zijn voor de WBVG in 2024 niet wezenlijk veranderd. Daardoor konden we als kleine toegelaten instelling voortborduren op onze werkwijze in de afgelopen jaren. We zien dat er in onze omgeving hard wordt gewerkt aan de nieuwbouwpoging voor de komende jaren. De WBVG blijft zich ervoor inzetten om in samenwerking met collega-corporaties collectieve woonprojecten te realiseren. Daarbij ligt de focus op de kwaliteit van de woonprojecten en niet op de aantallen. Uiteindelijk hebben we als WBVG de overtuiging dat een deel van de wooncrisis opgelost kan worden door veel meer in te zetten op het collectiviseren van het wonen. Collectiviteit resulteert in het veel efficiënter benutten van de aanwezige (woon)ruimte waardoor we geen belastende extra nieuwbouw hoeven te plegen. Met dit standpunt wijken we af van het landelijk en regionaal volkshuisvestelijk beleid, al zien we een toenemende belangstelling voor deze woonvorm.

Het is van groot belang om oog te blijven houden voor de verwachtingen die aan de corporaties gesteld worden op het gebied van de verduurzaming. De WBVG verkeert niet in de positie om hoge ambities op dat gebied waar te maken. We kunnen geen aanspraak maken op grootschalige subsidies en daarom maken we ons hard voor een minimumkwaliteit voor al onze panden. Label C beschouwen we als een minimum dat onze huurders van ons mogen verwachten bij de huidige huurniveaus. Daarbij maken we geen onderscheid tussen monumentale of niet monumentale panden, eigendomspanden of beheerpanden. Om de panden op label C te krijgen (het gaat daarbij om ongeveer de helft van onze eigendomspanden) voorzien we een onrendabele investering van circa 300.000,-. Voor verdere verduurzaming zullen we het instrument van de huurverhoging hanteren. Daarbij zijn de wensen van de bewoners leidend en zullen we ons faciliterend opstellen.

De prognoses laten zien dat we de komende jaren aan de ratio's blijven voldoen, wanneer we ons strategisch beleidsplan ten uitvoer brengen. Bij het maken van de begroting voor 2025 hebben we gerekend met een huurverhoging van 5,1%, gebaseerd op de richtlijn van de AW. Dit is aanmerkelijk lager dan de 6,5% waarvan in juni van 2024 werd gesproken. Omdat we in onze begroting verschillende scenario's hebben opgesteld konden we vrij makkelijk schakelen en deze nieuwe realiteit opnemen in onze MJB. Bij het schrijven van dezes zijn deze getallen zoals hier al eerder benoemd echter alweer achterhaald.

Operationele risico's op personeel gebied zijn door de jaren heen altijd aanwezig geweest. Dat is inherent aan een kleine organisatie. Het team is sterk horizontaal georganiseerd en vele taken kunnen bij eventueel uitval van een personeelslid door het team opgevangen worden. Door een goede werksfeer blijft het personeel over het algemeen lang aan de WBVG verbonden. Desalniettemin stelt het vertrek van Bernard Smits ons voor de nodige uitdagingen. In 2025 zullen we met elkaar vaststellen op welke manier de taken en werkzaamheden van Bernard overgedragen zullen worden.

Arnhem, 18 juni 2025

Werner van de Wiel, directeur-bestuurder WBVG

Volkshuisvestingsverslag

VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

1. Inleiding

In dit verslag legt de raad verantwoording af over de werkzaamheden in het verslagjaar.

2. Bestuur en Toezicht

Samestelling Raad van Bestuur

WBVG kende in 2024 een eenhoofdig bestuur. Van 1 januari tot en met 3 september 2024 is deze functie vervuld door de heer Bernard Smits. Vanaf 3 september 2024 tot en met 31 december 2024 was de heer Werner van de Wiel de bestuurder van WBVG. De heer van de Wiel had in deze periode een bescheiden bezoldigde nevenactiviteit als mede-eigenaar van BUUR te Nijmegen.

Samenstelling Raad van Toezicht

Op grond van de statuten bestaat de Raad van Toezicht uit ten minste drie en maximaal vijf natuurlijke personen, benoemd op basis van deskundigheid en betrokkenheid bij het werk van WBVG. Ten minste twee leden worden benoemd op voordracht van de ALV. Elk lid is benoemd voor een periode van vier jaar, waarna maximaal eenmaal herbenoeming mogelijk is.

Per 22 september 2024 nam de voorzitter van de Raad van Toezicht, de heer Stoffel Spierings, afscheid. De Raad van Toezicht is hem zeer erkentelijk voor de wijze waarop hij de raad leidde. Voor zijn opvolging werd een profielschets opgesteld en is een vacature geplaatst. In de vacature wordt voorzien met de benoeming van de heer Christoffel Klap begin 2025. De heer John Hendriks is de heer Stoffel Spierings opgevolgd als voorzitter tot het moment van formele benoeming van de heer Klap.

3. Principes Governancecode Woningcorporaties

WBVG volgt de Governancecode Woningcorporaties, deze is vertaald in het reglement van het bestuur en van de Raad van Toezicht. In elke vergadering van de Raad van Toezicht wordt een directieverslag geagendeerd waarin de bestuurder verslag doet van de bijzonderheden van de afgelopen periode. Jaarlijks vindt een beoordelingsgesprek met de bestuurder plaats. De Raad van Toezicht bespreekt en evalueert jaarlijks de bezoldiging, onkostenvergoedingen en declaraties van de bestuurder. Namens de Raad van Toezicht is de voorzitter het aanspreekpunt voor de bestuurder. De voorzitter van de RvT en bestuurder WBVG overlegden periodiek over de gang van zaken. De bestuurder rapporteerde aan de Raad van Toezicht en legde verantwoording af over de bedrijfsvoering en de gang van zaken. Dat gebeurde zowel schriftelijk als mondeling tijdens en buiten de formele vergaderingen. Indien van toepassing vroeg de bestuurder aan de Raad van Toezicht om advies, goedkeuring of een specifiek besluit. De agenda van de vergaderingen van de Raad van Toezicht met de bestuurder kenden een vast en terugkerend stramien van rapportage op onderdelen, waaronder kwaliteit van dienstverlening, risico's, financiën, productie, klachten en personeelszaken. In 2024 hebben de volgende onderwerpen bijzondere aandacht gekregen: het traject om te komen

tot aanpassing van de oude overeenkomsten met andere woningcorporaties betreffende de beheerplannen, de financiële randvoorwaarden bij nieuwe projecten en de organisatorische wijziging waaronder de samenstelling van het bestuur.

De Raad van Toezicht kwam in 2024 zes keer in formele vergadering bijeen. De voorzitter van de Raad van Toezicht en de bestuurder overlegden voorafgaand aan elke vergadering over de agenda. Voorafgaand aan elke vergadering vond telkens een voorbereidende vergadering plaats van de Raad van Toezicht, zonder bestuurder. De Raad van Toezicht kwam in 2024 tweemaal bijeen met het personeel. Daarnaast is de Raad van Toezicht vier keer bijeengewees in de ALV van WBVG.

Zelfevaluatie

In de Governancecode Woningcorporaties is bepaald dat de RvT ten minste één keer per jaar het eigen functioneren van de raad en dat van individuele leden van de raad (in termen van effectiviteit) bespreekt. Eens per twee jaar dient dat onder onafhankelijke, externe begeleiding plaats te vinden.

4. Visie en kaders

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het functioneren van het Bestuur van WBVG en de algemene gang van zaken binnen WBVG en de met haar verbonden ondernemingen. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. De raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die WBVG elke vier jaar laat uitvoeren.

De WBVG is een vereniging met leden, een directeur-bestuurder en een Raad van Toezicht. Bij haar werkzaamheden handelt de raad op basis van de bevoegdheden en de werkwijze die in de statuten en reglementen zijn vastgelegd en binnen de grenzen van wet- en regelgeving. Dat wil zeggen dat de raad niet alleen toezicht houdt namens de algemene ledenvergadering (ALV), maar ook dat ze daarbij de volkshuisvestelijke en financiële belangen van de vereniging bewaakt. Bij de vormgeving van haar toezichthoudende taak worden zo veel als redelijkerwijs mogelijk de principes van de Governancecode Woningcorporaties gevolgd. Bestuur en Raad van Toezicht hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop.

De raad kiest bewust voor een visie op hoofdpunten, in de wetenschap dat de (volkshuisvestelijke) wereld te complex is en te snel verandert om zich in detail te laten vangen. Voor 2024 zijn drie specifieke thema's benoemd, namelijk: - Nieuwbouwopgave – exploitatieovereenkomsten met andere woningcorporatie aangaande de beheerplannen - Vertaling toekomstvisie naar verbeteracties. De RvT heeft in zijn terugblik op deze thema's geconstateerd dat de organisatie op alle drie de thema's voortgang heeft geboekt, maar dat er ook de komende jaren op deze drie thema's verder gestuurd moet worden. De samenstelling/volledigheid van de Raad van Toezicht is in dit licht tevens aandachtspunt. De volgende onderwerpen zijn in het verslagjaar aan bod gekomen.

Volkshuisvestelijke prestaties

In dit derde jaar van het de vastgestelde 'Meerjarenstrategie WBVG 2022-2026', is de raad betrokken geweest bij de verdere uitvoering van de plannen. De strategie formuleert twee ontwikkelrichtingen. Enerzijds het goed beheer van de eigendomspannen inclusief de verduurzamingsopgave en een duurzame exploitatie van de beheerplannen — en anderzijds het leveren van een bijdragen aan de groei van collectieve woonprojecten waarin collectief wonen en zelfbeschikking van bewoners een fundamentele bijdrage kan leveren aan het oplossen van de woningnood.

Bijzondere vermelding betreft het project Huis en Hof waarbij corporatie Woonwaarts met corporatie Huis en Hof ultimo 2024 is gefuseerd en vanaf dat moment WBVG onder voorwaarden het beheer van 31 woningen verzorgt en op deze wijze de bewonersparticipatie behouden is gebleven. De samenwerking tussen Woonwaarts en WBVG gaat uit van de onderscheidene expertise van beide partijen. Woonwaarts vanuit de vastgoedrol als investerende en bezittende partij en de WBVG vanuit de exploitatierol en de expertise met betrekking tot de collectieve woonvorm. De raad heeft met waardering kennisgenomen van het uiteindelijk resultaat van onderlinge solidariteit. Een resultaat waarbij gebruik is gemaakt van eigentijdse contractvorming gericht op een duurzame relatie, en mede als basis voor toekomstige samenwerking met collega-corporaties.

De raad heeft tevens stilgestaan bij het project 'Calimero'. Een CPO-project van negen sociale tiny houses die in samenwerking met corporatie Woonwaarts in de wijk Ecowieck in Ewijk worden gerealiseerd. De raad heeft in 2023 ingestemd met de concept exploitatieovereenkomst die nog gesloten moet worden met Woonwaarts. Helaas heeft het project grote vertraging opgelopen door het faillissement van de aannemer. De verwachting is dat het project in 2025 wordt opgeleverd met de aantekening dat niet aan alle eerder afgesproken bouwkundige randvoorwaarden kan worden volstaan. De effecten van de vertraging en aanpassing van de staat van oplevering dient nog in de definitieve exploitatieovereenkomst te worden verwerkt

Tot slot heeft de raad in 2024 samen met de bestuurder uitgebreid stil gestaan bij de kwetsbaarheid van het huidig bedrijfsmodel van WBVG, gezien de beperkte omvang van de corporatie en het exploitatierisico van de beheercontracten. Om de kwetsbaarheid van WBVG te verkleinen voert de bestuurder intensieve gesprekken met de eigenaren van de panden in beheer teneinde de oude beheercontracten aan te passen. Voor de toekomstige nieuwe contracten is een modelcontract opgesteld welke ook juridisch is getoetst. De raad is het eens met de bestuurder dat continuering van de exploitatie van de panden, niet in eigendom van WBVG, op basis van hetgeen in het verleden is vastgelegd niet duurzaam is. Niet duurzaam en tegelijk ook niet verantwoord jegens haar bewoners, jegens de eigenaren maar ook jegens WBVG. Continuering ervan brengt de continuïteit en zelfstandigheid van WBVG mogelijk in gevaar.

Vanwege de structureel negatieve resultaten op de beheerpanden vonden op bestuurlijk niveau meerdere gesprekken plaats met de verhuurder, woningcorporatie Talis. De stand van zaken van die gesprekken is een vast agendapunt van het overleg met de Raad van Toezicht.

In 2024 heeft de Raad van Toezicht een bezoek gebracht aan het complex Vriendenerf te Olst, een kleinschalig CPO-woonproject voor en door actieve vijftigplussers. Het accent ligt op zelfstandig wonen in duurzame, geschakelde koophuizen met gedeelde voorzieningen.

5. Werkgever, klankbord en netwerk

De RvT heeft op 2 september Werner van der Wiel benoemd tot bestuurder van de WBVG. Uiteraard naar het doorlopen van een zorgvuldig proces waarbij de verschillende gremia van de WBVG zijn betrokken en na goedkeuring door de AW. Werner was al sinds 2023 in dienst van de WBVG. Hij volgt Bernard Smit op die vele jaren het boegbeeld is geweest van de WBVG.

Het strategisch jaarplan is ook de onderlegger van de werkgeversrol van de RvT. Jaarlijks wordt met de bestuurder de realisatie hiervan besproken in de voltallige RvT en vervolgens met de bestuurder. Het functioneren van de werkorganisatie, de Algemene Ledenvergadering en de verenigingsstructuur

is ook onderdeel van dit gesprek. De bestuurder van de WBVG is primair de netwerker met externe partijen, zoals collega-corporaties en gemeenten. De leden van de raad hebben geen juridische vertegenwoordigende rol. Wel zijn zij nauw betrokken bij de wooncollectieven. Via met name de ledenvergadering horen zij wat er speelt in de panden en wat de leden belangrijk vinden.

Gezien het feit dat de nieuwe bestuurder nog maar net was begonnen, heeft het jaarlijks functioneringsgesprek meer het karakter gekregen van een voortgangsoverleg. Er is dan ook geen verslag van dit gesprek gemaakt.

6. Behandelde onderwerpen in 2024

- Jaarrekening 2023 werd goedgekeurd
- Het jaardocument 2023 werd goedgekeurd
- Benoeming van een nieuwe bestuurder per 2 september 2024
- Benoeming van Jasper Hopman als nieuw lid RvT per 25 juni 2024
- Opstellen van een profiel voor de vacature van voorzitter in de Raad van Toezicht
- Organisatieontwikkeling
- Bespreking interimcontrole 2024 en de follow-up van de management letter van 2023
- De (financiële) maand- en kwartaalrapportages, inclusief risico's en beheersing ervan
- De exploitatieovereenkomst met Woonwaarts betreffende het bezit van Huis en Hof
- De begroting 2025 werd besproken en goedgekeurd.

7. Samenstelling RvT einde 2024

Halverwege het jaar heeft de Raad Jasper Hopman kunnen benoemen als huurderslid van de Raad. Hij is voorgedragen door de Algemene Ledenvergadering conform de statuten van de WBVG. Met de komst van Jasper beschikt de Raad weer over de kennis en kunde op het gebied van volkshuisvesting, collectieve woonvormen, financiën en organisatie om op de juiste manier invulling te geven aan haar rol. In 2024 bestond de raad van toezicht uit de volgende leden:

M. Schouteten (Michiel)
functie: lid, namens de huurders, sinds 29 maart 2017
geboren: 1976
beroep: Eigenaar kledingatelier Oneroomoffice
nevenfuncties: Penningmeester woonvereniging Een Goede Diehl

J.W. Hendriks (John)
functie: lid sinds 12 februari 2020
geboren: 1951
beroep: bestuurder woningcorporatie (gepensioneerd)
nevenfuncties: Bestuurder Stichting Stevenskerk Nijmegen, lid Raad van Commissarissen N.V. Sportfondsen Nijmegen

R. Bosveld (Rudolf)
functie: lid sinds 5 oktober 2021
geboren: 1958
beroep: Lid Board of Directors PPF Group NV
nevenfuncties: Lid RvC Woningstichting Rentree, Lid RvC Stichting Havensteder, Director FARO Benelux BV, Bestuurslid Stichting Dierentehuis Arnhem en omstreken, Voorzitter beleggingscommissie Apostolisch Genootschap

J. Hopman (Jasper)
 functie: lid sinds 25 juni 2024
 geboren: 1986
 beroep: IT Support coördinator / developer Orangevalley Breukelen
 nevenfuncties: -

Het lidmaatschap van de Raad van Toezicht van de WBVG was in 2024 een onbezoldigde functie.

De raad van toezicht heeft het volgende rooster van aftreden vastgesteld:

Naam	1e benoeming	aftreden	2e benoeming	aftreden
Michiel Schouteten	29 maart 2017	Maart 2021	Maart 2021	Maart 2025 (beoogd)
Stoffel Spierings (voorzitter)	20 april 2017	April 2020	September 2020	September 2024
Lena Schulte-Uebbing	12 februari 2020	Februari 2024	nvt	nvt
John Hendriks	12 februari 2020	Februari 2023	Februari 2023	Februari 2027 (beoogd)
Rudolf Bosveld	5 oktober 2021	Oktober 2025	Oktober 2025 (beoogd)	Oktober 2029 (beoogd)
Jasper Hopman	25 juni 2024	Juni 2028	Juni 2028	Juni 2032

Overzicht PE punten

Leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningbouwcoöperaties en volgen conform de vereisten programma's in het kader van permante educatie.

Naam	Jaar	PE punten
Michiel Schouteten	2017	18
	2018	0
	2019	6
	2020	8
	2021	0
	2022	4
	2023	11
	2024	5

Stoffel Spierings	2017	20
	2018	2
	2019	0
	2020	12
	2021	6
	2022	5
	2023	7
John Hendriks	2020	8
	2021	2
	2022	2
	2023	2
	2024	2
Lena Schulte-Uebbing	2020	5
	2021	12
	2022	0
	2023	3
Rudolf Bosveld	2021	38
	2022	35
	2023	30
	2024	36
Jasper Hopman	2024	16
Bernard Smits	2024	8
Werner van de Wiel (bestuurder)	2024	71

De leden van de Raad van Toezicht voldoen hiermee aan de gestelde eisen.

Vanwege de wisselingen heeft de Raad besloten om de zelfevaluatie uit te stellen tot dat de nieuwe voorzitter begint. Naar verwachting vindt de zelfevaluatie in juni 2025 plaats.

8. Slot

De Raad van Toezicht realiseert zich dat 2024 een turbulent jaar was voor de medewerkers en voor de leden. Toch heeft de Raad van Toezicht ook eendracht, betrokkenheid en enthousiasme gezien. De Raad van Toezicht dankt alle medewerkers en ook de leden voor hun inzet en betrokkenheid en spreekt hiervoor zijn oprechte en enorme waardering uit.

Arnhem, 8 april 2025
Namens de raad van toezicht,

John Hendriks, vice- voorzitter

UITVOERING VOLKSHUISVESTELIJK BELEID

Inleiding.

WBVG is een toegelaten instelling met panden in meerdere gemeenten in de provincie Gelderland. In deze panden bevinden zich bijzondere en uitdagende collectieve woonvormen waarbij alle woonruimtes tot de sociale huur behoren. Naast woonruimten bevinden zich ook activiteitenruimten in de complexen waarvan het merendeel tot maatschappelijk onroerend goed gerekend kan worden. De WBVG houdt zich uitsluitend met deze collectieve woonvormen bezig en is daarmee uniek in Nederland. Onze panden kenmerken zich door:

- Collectiviteit
- Zelfbeheer
- Gemeenschappelijke voorzieningen
- Een eigen bewonersvisie op collectief wonen

Collectiviteit wordt tot uitdrukking gebracht door bewoners die zich organiseren met als doel hun woonruimte en woonomgeving zelf in te richten en te beheren. Dit collectief heeft altijd rechtspersoonlijkheid en meestal in de vorm van een vereniging.

Zelfbeheer beslaat het pakket afspraken dat we als WBVG met het bewonerscollectief overeenkomen waarin verantwoordelijkheden zijn verdeeld tussen bewoners en WBVG. Zaken zoals werving, selectie en toewijzing, huurinning, beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, delen van de administratie en delen van het onderhoud worden aan het bewonerscollectief overgedragen.

Gemeenschappelijke voorzieningen zijn essentieel voor onze panden. Deze voorzieningen vormen het bindmiddel voor de bewoners en de activiteiten die daar plaatsvinden zijn een uiting van de gedeelde visie. Gemeenschappelijke voorzieningen kunnen betrekking hebben op het wonen zoals een gezamenlijke tuin, bergingen, logeerruimte, wasruimte, keuken, woonkamer of ontmoetingsruimte. Maar het is ook heel goed mogelijk dat het om functies buiten het wonen gaat. Zo kan het onderdeel van de visie van het wooncollectief zijn om gezamenlijk culturele voorzieningen te onderhouden, sociaal-maatschappelijke activiteiten te ontplooiën of bedrijfsmatige activiteiten naast het wonen te plegen.

Een eigen bewonersvisie is terug te vinden in het karakter en de uitstraling van een complex. Die visie maakt dat ieder project een eigen identiteit heeft. De visie ligt ten grondslag aan diverse beleidsterreinen binnen het zelfbeheer. Van bewonersprofielen tot buurtactiviteiten, van aandacht voor elkaar tot duurzaamheid: er zijn tal van terreinen waarin een woongemeenschap zich kan onderscheiden.

Duurzaamheid en ecologie maken in veel gevallen deel uit van de visie op het wonen voor bewoners én WBVG. Onze eigendomspanden bevinden zich in een 'technisch verduurzamingsproces'; nieuw in beheer te nemen bestaande panden worden energetisch verbeterd zodat ze langjarig verantwoord geëxploiteerd kunnen worden; onze nieuwbouwprojecten zijn ecologische hoogtepunten in de sociale huur. Ook in dit thema staan de bewoners centraal omdat zij aangeven ecologisch te willen wonen en daarin vergaande keuzes maken voor duurzame energieconcepten of ecologische bouwmaterialen. Waar mogelijk werken we eraan mee deze duurzaamheidsdoelen te realiseren.

We houden ons niet bezig met andere woonvormen dan de collectieve woonvorm. De individuele sociale huurwoning (zoals de gangbare appartementen of eengezinswoningen) vind je doelbewust

niet bij ons. Er zijn meerdere redenen aan te voeren waarom we ons toeleggen op collectieve woonvormen. De belangrijkste redenen zijn:

- **GEGARANDEERD SOCIAAL.** Collectieve woonvormen bieden een sociale meerwaarde aan het wonen. Wonen hoort zoveel meer te zijn dan alleen een dak boven je hoofd. In een collectieve woonvorm werk je samen aan het wonen en heb je een sociaal netwerk om je heen en vermijd je eenzaamheid;
- **BETROKKEN en ZORGZAAM.** De bewoners hebben een sterk collectief eigenaarsgevoel bij hun woning. Zij voelen zich verantwoordelijk en betrokken en gaan bewust met hun woning en woonomgeving om.
- **MEER MOGELIJKHEDEN.** In een collectieve woonvorm worden zaken mogelijk die individueel buiten bereik liggen. Kosten en gebruik van voorzieningen worden gedeeld en blijken daardoor wél realiseerbaar en betaalbaar;
- **BETAALBAARDER DAN INDIVIDUEEL.** Collectief wonen in zelfbeheer is de betaalbaarste vorm van wonen. Verantwoordelijkheid nemen voor zaken die normaal door de verhuurder behartigd worden, houdt in dat beheerlasten lager worden en het wonen dus goedkoper;
- **DUURZAAM.** Collectieve woonvormen zijn niet alleen sociaal duurzaam maar ook altijd technisch duurzaam. Het delen van voorzieningen beperkt immers het energieverbruik en de milieubelasting van het wonen;
- **LANGER THUIS.** Voor de oudere medemens is de collectieve woonvorm een natuurlijk vangnet waardoor pas later een beroep gedaan hoeft te worden op zorgvoorzieningen;
- **DOELMATIG EN DUS ZEER GESCHIKT VOOR DE PRIMAIRE DOELGROEP.** Bij collectieve woonvormen is sprake van een huurder die de verhuurder ontzorgt en niet andersom. En daardoor zijn ze de doelmatigste vorm van sociale volkshuisvesting. En bieden ze het beste perspectief voor de continuïteit van de sociale huursector.

Maar om al deze voordelen te kunnen benutten, moet je wel durven omdenken en de bewonerscollectieven vertrouwen kunnen schenken.

Eigendom en beheer

Eind 2024 bezitten we 187 woon- en 26 werkeenheden ondergebracht in 17 complexen. Daarnaast hebben we 137 wooneenheden en 1 werkeenheden in 23 complexen in vruchtgebruik waarbij het juridisch eigendom bij de corporaties, Vivare, Baston Wonen en Talis berust en 180 eenheden in 6 complexen in beheer namens de corporaties Woonwaarts, Talis, De Woonplaats en Oosterpoort.

Vruchtgebruik houdt in dat we niet de juridisch eigenaar zijn maar wel de lusten en lasten van de exploitatie hebben. Complexen die niet in vruchtgebruik maar in beheer zijn, kennen samenwerkingsovereenkomsten tussen de collega-corporatie en de WBVG. Inhoudelijk lijken deze overeenkomsten sterk op de vruchtgebruikovereenkomsten.

De wooneenheden worden per complex collectief verhuurd aan woonverenigingen die als intermediaire verhuurder optreden. Doordat de WBVG diverse verantwoordelijkheden aan deze woonverenigingen overdraagt, worden zij uitgedaagd om beleidsmatig te denken, zelf initiatief te nemen en zich daarbij op professionele wijze te organiseren. De WBVG ondersteunt ze daarbij.

Woningmarktregio Arnhem-Nijmegen

Conform de Woningwet is Nederland sinds 30 augustus 2016 verdeeld in 19 woningmarktregio's. Uitzonderingen daargelaten, mogen toegelaten instellingen zoals de WBVG nog slechts in 1 regio investeren. Voor de WBVG betekent dit dat we ons qua activiteiten moeten beperken tot de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen.

Tijdens de laatste wijziging van de Woningwet is bepaald dat we niet mogen verwerven of bouwen buiten onze woningmarktregio waarbij voorheen bepaald was dat we niet werkzaam mochten zijn buiten de woningmarktregio. Door deze wijziging krijgt een specialistische corporatie zoals de WBVG mogelijkheden diensten te verlenen aan andere corporaties buiten de regio hetgeen een ontwikkeling is die collectieve woonvormen ten goede kan komen.

Samenwerkingsprojecten in 2024

Sinds december 2010 is met collega-corporatie Talis uit Nijmegen een samenwerkingsovereenkomst van kracht die de ontwikkeling van collectieve woonvormen in Nijmegen stimuleert met als doel deze door de WBVG op onze typische wijze te laten beheren, namelijk met een hoge mate van zelfregie en zelfbestuur in verenigingsvorm. In toenemende mate zijn ook met andere woningcorporaties projecten in ontwikkeling:

Met Woonwaarts wordt samengewerkt ten behoeve van het initiatief CPO Calimero, een project in Ewijk met 27 kleine ecologische woningen, waarvan 9 in de sociale huur. Afgelopen jaar hebben de huurders deze woningen betrokken, maar het afwerken van de buitenzijde gaat nog tot medio 2025 duren. Daarnaast in met Woonwaarts de samenwerking gezocht en gevonden in het project Huis & Hof. Deze zelfstandige woningbouwvereniging die al meer dan 100 jaar bestaat kon dankzij deze samenwerking onder de vleugels van de WBVG voortbestaan.

Met Woonstichting Valburg werken we samen aan een woongemeenschap voor de locatie Veldzicht in Zetten. Dit betreft 12 sociale huurwoningen met gemeenschappelijke voorzieningen.

Advies- en begeleidingswerkzaamheden

- Met de woningcorporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen wordt het netwerk Woonkr8 gevormd. Onderdeel van dit netwerk is de Coalitie Collectieve Woonvormen waar 7 woningcorporaties aan deelnemen. Met de coalitie wordt getracht om collectieve woonvormen te stimuleren door middel van het geven van bekendheid, onderzoek en het ondersteunen van de bewonersgroepen door middel van trainingen. Voor deze activiteiten wordt met diverse partijen buiten de coalitie samengewerkt zoals de provincie Gelderland en de Hogeschool Arnhem-Nijmegen. In 2024 is op deze manier samengewerkt om de collectieve woonvorm in al haar verscheidenheid tot volwassenheid te kunnen brengen. Er is een Expeditie Collectieve Woonvormen opgezet waar meer dan 30 partijen uit vele domeinen betrokken waren. De expeditie is in 2024 voortgezet onder de noemer 'de Collectieve Huisvesters'. In 2025 zal deze entiteit meer vorm en substantie krijgen en zelfstandig opereren als een aanjager binnen het netwerk van overheid, ontwikkelaars en woningbouw om de ontwikkeling van collectieve woonvormen aan te jagen.
- Samen met de Nederlandse Woonbond en Stichting !Woon heeft de WBVG in 2016 het landelijke kennisplatform Cooplinc opgezet. Later is de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen (VGW) aangesloten. In de afgelopen jaren is zodoende een platform van wooncoöperaties

(i.o.) ontstaan dat sinds 2020 als zelfstandige vereniging van wooncoöperaties verder is gaan opereren. Cooplinc faciliteert de praktijkontwikkeling van de wooncoöperatie als een beweging van onderop. Uitwisseling van kennis en ervaring tussen initiatieven staat daarin centraal. Die kennis zal vervolgens weer de voedingsbodem vormen voor ontwikkeling van nieuw instrumentarium. Cooplinc onderhoudt daarvoor contacten met het Ministerie van BZK, diverse gemeenten en provincies waardoor naast kennisdeling ook belangenbehartiging en lobbyen tot de kerntaken van Cooplinc is gaan behoren. Cooplinc heeft gedurende enkele jaren een substantiële bijdrage ontvangen van het Ministerie van BZK waarmee de organisatie van Cooplinc flink is uitgebreid. Het aantal aangesloten bewonersinitiatieven breidt zich nog steeds uit. In 2023 heeft de Tweede Kamer via een amendement besloten dat er 30 miljoen wordt uitgetrokken voor een leenfonds voor wooncoöperaties, bovenop de 10 miljoen uit 2022. Cooplinc zal een rol in het beheer van het fonds gaan vervullen. Daarnaast verricht Cooplinc nog een veelheid van taken en werkzaamheden ten behoeve van de wooncoöperatie.

Prestatieafspraken met de gemeente

Van de vijf bezitsgemeenten in Gelderland hebben we in het verleden prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Arnhem. Gezien het schaalniveau, de bijzondere woonvorm en de spreiding van het bezit blijkt het wederzijds belang en dus het maken van concrete afspraken lastig te organiseren. Het ontbreken van prestatieafspraken is om die redenen met de Autoriteit Woningcorporaties afgestemd. Toch onderkennen we dat ook vanuit de woonverenigingen een groeiende behoefte bestaat om met de gemeente en WBVG nadere afspraken te maken gericht op de collectieve woonvorm. De contacten zijn met name met de gemeenten Arnhem en Nijmegen aangehaald en zullen ook in de komende jaren verder onderhouden worden.

De inzet van middelen

De WBVG heeft in 2024 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, conform de beschrijving in dit jaarverslag.

De Algemene Ledenvergadering

De WBVG verhuurt haar complexen aan woonverenigingen (ook wel pandverenigingen of huurdersverenigingen) en beschouwt deze als haar bewonerscommissies. De leden van de WBVG bijeen in de Algemene Ledenvergadering vormen de huurdersorganisatie. De WBVG kent een verenigingsstructuur waarmee invloed en zeggenschap als vanzelfsprekend gewaarborgd is. De huurders, die ieder zowel lid zijn van hun woonvereniging als van de WBVG, worden vanuit hun lidmaatschap nauw betrokken bij allerlei besluiten en bij het ontwikkelen van beleid. Via de ALV hebben de leden en hun woonverenigingen een hoge mate van invloed en zeggenschap binnen de WBVG. Ondanks de beperkingen die de Woningwet heeft opgelegd aan de zeggenschap van de ALV, betreft de WBVG haar ALV maximaal bij besluitvorming en beleidsontwikkeling. Reden hiervoor is dat we onze ALV een essentieel onderdeel is van onze visie over democratisch zelfbestuur; het is ook waarom de WBVG geen stichting maar een vereniging is. Door de continue dialoog en grote inspraak ontstaat enorm draagvlak voor ons beleid.

Het passend toewijzen

De WBVG draagt verantwoording voor het passend toewijzen. De selectie van nieuwe bewoners en daardoor de uitvoering van het toewijzen binnen de geldende kaders ligt bij de woonverenigingen.

Middels bestuursverklaringen en dwingende bepalingen in de huurovereenkomst zijn woonverenigingen, die een huurcontract na 17 mei 2013 zijn aangegaan met de WBVG, gehouden aan de juiste en volledige toepassing van de regels. Van woonverenigingen met een huurcontract van vóór die datum wordt ook een bestuursverklaring gevraagd. Het bestuur van een woonvereniging geeft daarmee een verklaring af inzake het aantal toewijzingen en het gegeven dat de toewijzingen conform de geldende regels zijn geschied.

Er hebben in 2024 conform de bestuursverklaringen geen toewijzingen plaatsgevonden buiten de geldende toewijzingscriteria en de afspraken die we met collega-corporaties hebben gemaakt hieromtrent.

Financieel beleid en beheer

In 2024 is het “Reglement financieel beleid en beheer” onverkort van toepassing geweest. De financiële continuïteit van de eigen organisatie wordt met name gemonitord middels de bekende ratio’s. Daarnaast wordt er op onderdelen gekeken naar waar mogelijke risico’s schuilen. Van nature is het onderhoud als grootste, enigszins fluctuerende, kostenpost daarin een belangrijke factor.

Leefbaarheid

De WBVG investeert niet in leefbaarheid. Leefbaarheid is iets dat bewoners in collectieve woonvormen met elkaar vormgeven. Collectieve woonvormen zijn het geijkte instrument om de leefbaarheid op een goede manier te waarborgen. Leefbaarheid is zagezegd bijna vanzelfsprekend op peil bij de WBVG. Desalniettemin ondersteunen we daar waar nodig, o.a. door het aanbieden van conflictbemiddeling.

Collectief wonen – een stuk geschiedenis

Collectief wonen bestaat sinds de jaren 60. In de jaren 80 ontstonden in Nederland veel collectieve woonprojecten. Veelal twintigers en dertigers met meer ideeën dan geld klopten destijds aan bij woningcorporaties. Niet zelden zetten zij zich bewust af tegen de massaliteit en anonimiteit van de sociale woningbouw. Deze bewoners hadden de corporaties echter nodig om hun plannen verwezenlijkt te krijgen. Vaak waren de corporaties leidend in de vormgeving van de projecten. Zo ontstonden bijvoorbeeld vele Centraal Wonen-projecten.

Rond de millenniumwisseling ontstonden projecten die steeds vaker gebaseerd waren op een levensbeschouwelijke grondslag. Als reactie op het toenemende ik-denken, groeide de behoefte om het wonen gezamenlijk vorm te geven. Ook veel ouderen ontdekten dat zij door middel van collectief wonen hun derde levensfase op een aangename manier samen konden vormgeven.

In recente jaren neemt de belangstelling voor de collectieve woonvorm zichtbaar toe. De huidige trend kenmerkt zich door een naar buiten gerichte opstelling van bewoners. Nu het steeds makkelijker wordt om informatie te vinden en uit te wisselen over de diverse woonvormen en veel professionele organisaties transparanter zijn geworden is de toegankelijkheid van het collectief wonen enorm vergroot. Bewoners hebben door alle beschikbare informatie veel mogelijkheden invulling te geven aan zelfregie.

Ook nu spelen corporaties vaak een belangrijke rol bij het realiseren van bewonersinitiatieven. Corporaties zijn zich, om diverse redenen, sterker bewust dat zij open moeten staan voor de wensen en behoeften van hun doelgroep, wat er toe heeft bijgedragen dat er hernieuwde aandacht voor de collectieve woonvorm is. Een niet onbelangrijk aspect daarbij is dat het bewonerscollectief de brug

slaat tussen het individueel belang van de huurder en de maatschappelijke doelstelling van de corporatie. Het is de tussenschaal tussen de individuele bewoner en de grootschalige sociale huisvesting met alle bijkomende voordelen die de maatschappelijke meerwaarde biedt.

Collectief wonen in 2024: de wooncoöperatie

Een wooncoöperatie is een collectief van bewoners dat vergaand zeggenschap en zelfbeheer voert over haar (huur)woningen. Daartoe richt ze een organisatie op, de (coöperatieve) vereniging, waarin zelfbestuur, zelfbeschikking en wonen als een maatschappelijke taak centraal staan.

Als wooncoöperatie ben je een maatschappelijke onderneming die woningen beheert, verhuurt en dikwijls ook bezit. De leden van de wooncoöperatie huren hun woning van het eigen collectief. Dat collectief kan eigenaar zijn van de woningen maar ook andere partijen (meestal woningcorporaties) kunnen eigenaar zijn. Bij de WBVG voldoen de bewonerscollectieven aan de criteria van een wooncoöperatie waarbij het eigendom niet bij de bewonersvereniging ligt maar bij een woningcorporatie. Deze vorm noemen we 'beheercoöperatie'.

De wooncoöperatie wordt gezien als de derde weg naast huur en koop. De wooncoöperatie gaat uit van kostprijs huur en sluit winstuitkeringen aan leden als gevolg van vermogensgroei uit en voldoet zodoende niet aan de uitgangspunten van de koopmarkt. Anderzijds is de wooncoöperatie niet gebonden aan de bepalingen die de sociale huursector kent. Vaak wordt de wooncoöperatie gezien als het ideale instrument om het tekort aan middenhuurwoningen op te lossen. Maar de wooncoöperatie is meer dan dat: betaalbaarheid, duurzaamheid, zelfbeschikking en sociale samenhang gaan hand in hand en dat maakt de wooncoöperatie zo uniek.

Met dank aan de nog niet zo lang geleden overleden Adri Duivesteijn heeft de wooncoöperatie sinds 2015 een wettelijke basis in de Woningwet, bedoeld om het mogelijk te maken dat bewonerscollectieven woningen van de woningcorporatie in eigendom overnemen, waarbij ervan uit gegaan wordt dat de leden hun woning individueel financieren en het beheer collectief vormgeven. Echter, de praktijk laat vooral andersoortige initiatieven zien. Veel wooncoöperaties willen hun woningen collectief in bezit krijgen en ook collectief financieren om ze vervolgens zelf te verhuren aan hun leden. Of bewonerscollectieven willen zelf nieuwbouw plegen.

Dat de praktijk niet in lijn ligt met de theorie (lees: de wooncoöperatie zoals opgenomen in de Woningwet) komt natuurlijk voort uit de kloof tussen de institutionele wijze waarop we in Nederland de volkshuisvesting regelen en de 'eigenzinnige' wensen van bewoners. Mensen die collectief willen wonen zijn maar zelden ook al elkaars burens. Ook behoren ze niet als vanzelf in meerderheid tot de laagste inkomensgroepen. En bovendien zijn de bestaande woningen niet altijd passend voor de woonwensen van een bewonerscollectief.

Om de kloof tussen de praktijk en de theorie te overbruggen moet er veel gebeuren. Desalniettemin is de wooncoöperatie een veelbelovende kapstok waar de benodigde veranderingen aan opgehangen kunnen worden. Aan belangstelling voor de wooncoöperatie ontbreekt het niet. Niet bij de potentiële bewoners, niet bij de woningcorporaties en zeker ook niet bij politiek en overheid. Bij Cooplink zijn inmiddels veel collectieven aangesloten en er zijn vele activiteiten gaande om de realisatie van wooncoöperatieën te vergemakkelijken, waaronder de oprichting van een wooncoöperatiefonds.

De WBVG vormt met haar ruim 40 jaar ervaring met bewonerscollectieven een belangrijke bron van informatie en inspiratie voor alle geïnteresseerden.

Om die ervaring en expertise toegankelijk te maken voor een breder publiek dan alleen de WBVG en haar huurders nemen we deel aan twee belangrijke initiatieven: Cooplink en CCW van Woonkr8.

Cooplink

Het kennisplatform Cooplink is als gezamenlijk initiatief van de Nederlandse Woonbond, de Stichting !Woon en de WBVG in 2016 opgezet als platform voor kennisvergaring en -uitwisseling tussen bewonersinitiatieven. Daarnaast organiseert Cooplink regelmatig netwerkbijeenkomsten om uitwisseling te faciliteren en zich te verdiepen in bepaalde thema's, zoals financiering van de wooncoöperatie. In later stadium heeft ook de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen (VGW) zich bij Cooplink aangesloten als dragende organisatie.

Cooplink ijvert voor het uitbouwen van haar activiteiten zodat de initiatieven nog beter gebruik kunnen maken van elkaars kennis en ervaringen. Daarvoor is in 2020 besloten de vereniging Cooplink op te richten.

Cooplink heeft sinds de oprichting van de vereniging een lange reeks kennisdeelsessies georganiseerd die niet zelden door meer dan 100 mensen worden bijgewoond. Ook zijn vele netwerkcontacten gelegd, zijn acties gevoerd (bijvoorbeeld voor vrijstelling van het verhoogde tarief voor overdrachtsbelasting), pamfletten opgesteld en lobby's gehouden, bijvoorbeeld door gesprekken te voeren met Tweede Kamerleden. Ook heeft Cooplink diverse bewonersinitiatieven bijgestaan op bepaalde thema's. Momenteel hebben zich veel bewonersinitiatieven bij Cooplink aangesloten.

Een niet onbelangrijk deel van de aangesloten initiatieven betreft beheercoöperaties. Dat zijn collectieve woonvormen met vergaand zelfbeheer waarvan het eigendom bij een woningcorporatie (of andere partij) ligt. De WBVG is expert voor de beheercoöperatie en heeft veel inbreng bij de vereniging Cooplink.

Woonkr8

De Coalitie Collectieve Woonvormen (CCW) van Woonkr8 bestaat uit een aantal samenwerkende woningcorporaties uit de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Zij delen met elkaar de wens om de collectieve woonvorm te ondersteunen en een beweging op gang te krijgen naar een substantieel aantal collectieve woonvormen in de eigen regio. Een aantal van de deelnemende corporaties heeft zich bereid verklaard het verder ontwikkelen van de Collectieve Huisvesters ook financieel te ondersteunen.

Een visie op de toekomst

Dankzij onze projecten en inmiddels ruim 40 jaar ervaring met collectief wonen vormen we een schier onuitputtelijke bron van inspiratie en informatie voor iedereen met interesse in collectief wonen. Vele vraagstukken waar (beginnende) initiatieven tegen aan lopen, hebben we al eens meegemaakt in ons bestaan. Dat maakt dat we een bijzondere positie innemen binnen de volkshuisvesting. En de resultaten van onze werkwijze mogen er zijn: vele projecten zijn exemplarisch voor een inspirerende en zorgzame plek om te wonen waarin ieder individu de mogelijkheid heeft verantwoordelijkheid te nemen voor een prettige woonplek in een fijne sociale omgeving met gelijkgezinde medebewoners. Met voldoende ruimte voor individuele ontplooiing.

De WBVG wil huurders, die aangewezen zijn op betaalbare woonruimte, de mogelijkheid bieden om in georganiseerd collectief verband regie te voeren over het wonen. Daarmee ontstaan meer kansen voor bewoners én hun woonomgeving voor verbetering van aandacht en zorg voor elkaar,

betaalbaarheid, leefbaarheid, sociale samenhang en sociale stijging. Binnen de volkshuisvesting in het algemeen en de sociale huursector in het bijzonder blijven teveel kansen liggen om bewoners in staat te stellen hun woonsituatie optimaal zelf vorm te geven. Daarom streeft de WBVG naar meer collectieve woonvormen waarbinnen de bewoners maximaal regie over het wonen in handen hebben. Bovendien wil de WBVG de moderator zijn voor de gerealiseerde collectieve woonvormen met als doel deze optimaal te laten functioneren.

De visie van de WBVG is tweeledig: enerzijds opereren we als wegbereider of pionier voor (de ontwikkeling van) meer collectieve woonvormen en vormen daarmee een lichtend voorbeeld voor andere partijen in het krachtenveld van burger, markt en overheid om ons voorbeeld te volgen; anderzijds zijn we een belangrijke schakel in het functioneren en verbeteren van gerealiseerde collectieve woonprojecten. Deze visie gaat verder dan het ontwikkelen, bezitten en beheren van vastgoed voor deze doelgroep: we zijn (als meest vooruitstrevende toegelaten instelling op dit gebied) actief voor en met de bewonersgroepen en zetten ons in brede zin in voor diegenen die aangewezen zijn op betaalbare woonruimte en die kiezen voor het wonen in een collectief verband.

Er ligt een enorme opgave om collectieve woonvormen zich ook in de sociale huur tot een factor van betekenis te laten ontwikkelen. Juist in de sociale huursector liggen volop kansen om betaalbare collectieve woonvormen te realiseren. Daarbij blijft onze focus liggen op betaalbaarheid. We zetten ons in voor sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens maar sluiten gecombineerde projecten (huur & koop; betaalbare & middenhuur; wonen & werken) zeker niet uit. Ook houden we rekening met een zeker minimum aan collectiviteit: de bewoners dienen zelf een visie te hebben op hun wijze van collectief wonen en de manier hoe zij georganiseerd de regie voeren over ontwikkeling en beheer van hun huisvesting.

Op basis van deze uitgangspunten hebben we in 2021 een meerjarenstrategie vastgesteld die uitgaat van verbetering van wat we al doen en uitbreiding van het aantal collectieve woonprojecten. Met name de uitbreiding heeft de nodige voeten in de aarde. Er zal meer bekendheid gegenereerd moeten worden voor de woonvorm. We stimuleren en ondersteunen de doelgroep. Maar dat betekent nog niet dat er dan ook succesvolle aanwas zal komen. Er moet immers ook beter (wettelijk en organisatorisch) instrumentarium ontwikkeld worden. Hiervoor schakelen we ons netwerk in, komen op voor de belangen van de collectieven en doen verbetervoorstellen. Tot slot brengen we concrete projecten op gang en zetten ons ervoor in om nieuwe samenwerkingen te smeden met collega-corporaties.

Onderhoud en duurzaamheid

Het bouwkundig onderhoud hebben we voor een groot deel onder controle. Dankzij de overstap die we in 2017 hebben ingezet van kwaliteitsgestuurd onderhoud naar begrotingsgestuurd onderhoud en de inschakeling van ondersteunende software hebben we onze begroting op het juiste kwalitatieve niveau gebracht. Het monumentale karakter van onze panden rechtvaardigt een onderhoudstechnische horizon van minimaal 25 jaar en de bouwtechnische kwaliteit is daarvoor op niveau. We zijn in het trotse bezit van prachtige karakteristieke panden en we weten dat de exploitatie van dit bezit voor de komende 25 jaar gewaarborgd is. Ieder jaar opnieuw beoordelen we of de exploitatie met een jaar verlengd kan worden zodat de 25-jaars-levensduur blijft bestaan.

Ons onderhoudsbeleid betreft alle aspecten van de instandhouding. Onze huidige huurders (de woonverenigingen) zijn over 25 jaar nog steeds dezelfde huurders. Groot onderhoud of mutatieonderhoud wordt niet voorzien. In plaats daarvan nemen we alle bouwtechnische zaken mee in onze meerjarenbegroting. Dat betekent dat ook keukens, sanitair en andere interieurzaken in de

planning opgenomen zijn en regelmatig onderhouden en vervangen worden. Dit geeft een volledig inzicht in de onderhoudstoestand van ons bezit.

Verduurzaming is een bijzonder punt van aandacht. Technisch gezien lopen we bij de verduurzaming van ons bezit al snel tegen beperkingen aan. Monumenten mogen niet van het gewenste dubbel- of tripelglas voorzien worden. Voorzetwanden zijn meestal de enige mogelijkheid om gevels te isoleren maar hebben als nadeel dat zij vocht- en schimmelproblemen kunnen veroorzaken.

In de gehele corporatiesector ligt duurzaamheid onder het vergrootglas. Hoe kunnen de corporaties bijdragen aan de energietransitie en de klimaatdoelen, en toch rekening houden met betaalbaarheid van de woningen? We hadden al geconcludeerd dat de WBVG niet in de positie is om een voorhoederol te kunnen vervullen. De monumentale aard van het vastgoed leent zich er niet voor om ambitieuze doelen te verwezenlijken. In plaats daarvan richten we ons op bewonersgedrag, duurzaam onderhoud, zelf opwekken van energie, gasloos verwarmen en heel goed de technische ontwikkelingen blijven volgen. Huurders nemen zelf ook diverse initiatieven, daarbij uiteraard gesteund door de WBVG: Bewoners plaatsen bijvoorbeeld zelf achterzetramen om daarmee hun energieverbruik te beperken.

In 2021 zijn alle eigendomspanden van een energie-index (energielabel) voorzien en wordt van daaruit met bewoners een traject in gang gezet dat moet gaan leiden tot structurele verduurzaming waarbij alle panden minimaal label C gaan bereiken. Dat traject bestaat uit het in beeld brengen van het energieverbruik per pand omdat er geen referenties bestaan voor onze panden en het starten van overleg met de bewoners van ieder pand aan de hand van drie thema's: energiestaat van het pand; betaalbaarheid in relatie tot huur en energierekening; collectiviteit als instrument om te besparen. Vanuit dit overleg brengen we een plan van aanpak ten uitvoer dat zich over meerdere jaren zal uitstrekken.

Wonen en zorg

Woongemeenschappen bieden een natuurlijke omgeving waarin zorgzaamheid in de vorm van burenhulp altijd aanwezig is. Bovendien vormen zij de beste garantie tegen eenzaamheid. Het opnemen van professionele zorg binnen een woongemeenschap is niet eenvoudig. De hoge ambities op dit terrein bij een aantal startende initiatieven blijken lastig uitvoerbaar. De oorspronkelijke ambities van Ecodorp Zuiderveld op dit terrein zijn bijvoorbeeld maar deels waargemaakt. Toch bewijst ook Ecodorp Zuiderveld dat een woongemeenschap een wezenlijke factor is in het leveren van vormen van zorg voor zover daar draagkracht binnen de gemeenschap voor aanwezig is. De eerste ervaringsjaren van Ecodorp Zuiderveld laten zien dat de gemeenschaps-woonvorm een positief effect heeft op de gezondheid van haar bewoners.

De organisatie in 2024

De WBVG is een vereniging met personeel, een eenhoofdige bestuur, een raad van toezicht en een algemene ledenvergadering.

Per eind 2024 waren de volgende personen in dienst bij de WBVG:

Bernard Smits – Projectontwikkelaar - 20 uur/week

Chantal Matser - Administratief medewerker – 28 uur/week

Petrik Ariëns – Onderhoudsmedewerker - 32 uur/week

Milan Workala – Onderhoudsmedewerker – 32 uur/week

Werner van de Wiel – directeur-bestuurder – 32 uur/week

De bestuurder is verantwoordelijk voor het reilen en zeilen van de organisatie, legt daarvoor verantwoording af aan de interne en externe toezichthouders en bereidt tevens de vergaderingen van RvT en ALV voor.

De taak en werkwijze van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten en het reglement voor bestuur en toezicht. Hierin worden ook de bevoegdheden van het bestuur weergegeven. De bestuurder is voor onbepaalde tijd aangesteld.

De bestuurder heeft als nevenfunctie het penningmeesterschap van de Pandenbond, vereniging van panden in zelfbeheer.

De directeur is met name verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering, en zal op termijn de functie van bestuurder overnemen.

De taken en werkwijze van de raad van toezicht staan beschreven in de statuten en het reglement financieel beleid en beheer met bijlagen zoals gepubliceerd op de website van de WBVG. De samenstelling, verrichtingen en bezoldiging staan vermeld in het verslag van de raad van toezicht in dit jaarverslag.

De algemene ledenvergadering is het hoogste orgaan binnen de WBVG. Zij is in 2024 drie keer regulier bijeengekomen. In het voorjaar heeft zij allereerst de huurverhoging vastgesteld, vervolgens in een tweede bijeenkomst de jaarrekening en het jaarverslag. In het najaar is tot slot de begroting en strategisch plan 2025 vastgesteld. Naast de reguliere onderwerpen, zijn tijdens deze bijeenkomsten ook diverse andere onderwerpen geagendeerd geweest, zoals de benoeming van Christoffel Klap als voorzitter van de RvT, de toetreding van de nieuwe pandvereniging Huis & Hof tot de WBVG en diverse pandpresentaties.

De governancecode voor woningcorporaties schrijft voor dat iedere corporatie inzicht moet geven in een groot aantal zaken waardoor de organisatie optimaal transparant gemaakt wordt. Corporaties moeten daarvoor een aantal zaken op hun website publiceren en in hun jaarverslag opnemen. De WBVG onderschrijft de governancecode.

Zaken die volgens de governancecode woningcorporaties geregeld dienen te zijn, zijn bij de WBVG voor een groot deel terug te vinden in de statuten, het reglement financieel beleid en beheer met bijlagen, het jaarverslag en het verslag van de raad van toezicht. Al deze documenten zijn of worden gepubliceerd op onze website. Datzelfde geldt voor een aantal reglementen zoals het klachtenreglement, het verhuiskostenreglement, het sloopreglement. Daarnaast beschikken we over een integriteitsbeleid, een calamiteitenplan, een risico-inventarisatie en -evaluatie en nog diverse beleidsstukken.

Monitoring door de raad van toezicht van het operationele functioneren vindt plaats aan de hand van kwartaalrapportages, inclusief financiële rapportages, die door de bestuurder aangeleverd worden.

We hebben als kleine corporatie een overzichtelijke structuur en werkwijze. Om die reden hebben we niet de volledige governancestructuur gepubliceerd. De bezoldiging van de bestuurder vermelden we in de toelichting op de winst- en verliesrekening. Van het reglement voor de raad van toezicht zoals gepubliceerd op onze website maakt ook de profielschets voor leden van de raad van toezicht deel uit.

De WBVG heeft de status van Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

Er zijn in 2024 geen transacties met tegenstrijdige belangen voor bestuur of raad van toezicht geweest.

De bestuurder is verantwoordelijk voor de financiële verslaglegging. De inhoud, totstandkoming, beoordeling en goedkeuring staan beschreven in de statuten en het reglement financieel beleid en beheer (inclusief bijlagen) dat in 2016 en 2017 is vastgesteld, evenals de rol van de raad van toezicht met betrekking tot dit onderdeel.

De raad van toezicht ziet erop toe dat de kwaliteit van de financiële verslaglegging naar behoren is. De rol van de externe accountant valt daarbij onder de verantwoordelijkheid van de raad. In 2024 was Q-Concepts opnieuw onze controlerend accountant.

De externe accountant woonde de vergadering van de raad van toezicht bij waarin over de vaststelling van de jaarrekening 2022 werd besloten. Daarin kwamen zowel de accountantscontrole ter sprake als de financiële cijfers en de risicobeheersing en controlesystemen. Tevens werden thema's besproken die de raad vooraf als gespreksonderwerp had aangevoerd.

De WBVG beschikt niet over een interne accountant of controller.

De financiën in 2024

We sturen op de bekende ratio's en daarin voldoen we aan de normen. De vermogensgerelateerde ratio's vormen geen probleem. De kasstroomgerelateerde ratio's liggen gevoeliger. Om ervoor te zorgen dat de we niet in liquiditeitsproblemen terecht komen, is voor de begroting van 2025 uitgegaan van een DSCR van 1.

Ratio	Norm	Jaarrekening 2024
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	min. 30,0%	38%
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde		78%
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	max. 70,0%	67%
ICR	min. 1,4	2,9
DSCR	min. 1,0	0,87

Gezien ons profiel als kleine organisatie en de uitdaging voor de komende jaren op het gebied van continuïteit, onderhoud en duurzaamheid, is het goed om scherp te blijven op de ratio's. Daarom moeten we een sobere bedrijfsvoering blijven nastreven hetgeen tevens passend is bij de sociale doelstelling van een woningcorporatie. Naast de ratio's en de verwachte ontwikkeling ervan in de komende jaren, dienen we ook te kijken naar de operationele en financiële risico's voor de organisatie. Ook de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, die ons beoordelen aan de hand van onder andere de gegevensopvragen dVi en dPi, kijken naar de 'financial en business risks'.

Afgezet tegen de beoordelingscriteria en ratio's die door het toezicht worden gehanteerd, blijven we betaalbaarheid hoog in het vaandel houden. Opbrengstmaximalisatie is geen doel voor de WBVG echter financiële continuïteit is essentieel. Daarom wordt vanaf 2024 de wettelijke huurverhoging gevolgd.

Sinds 2015 hebben we het aantal eenheden in exploitatie fors uitgebreid. Deze eenheden zijn in eigendom bij een collega-corporatie en de WbVG exploiteert ze. De exploitatie van deze panden staan in de jaarrekening onder 'overige activiteiten' verantwoord. Wanneer we sec naar het saldo van de opbrengsten en kosten van deze activiteiten in de afgelopen jaren kijken, zien we sinds 2023 een negatief resultaat. Dat laatste is ook het geval in 2024. Oorzaak hiervan is de minimale marge tussen afdracht aan vruchtgebruikvergoeding en de huuropbrengsten. De marge blijkt te krap om een gezonde exploitatie te kunnen voeren. Een evaluatie in 2019 van de exploitatie van de beheerpanden heeft ertoe geleid dat we onze uitgangspunten voor exploitatie van nieuwe complexen hebben aangescherpt. Het besluit om Ecodorp Zuiderveld in exploitatie te nemen, was gebaseerd op deze nieuwe uitgangspunten net als de nieuwe projecten Babylon en Calimero. Deze projecten dragen daarom positief bij aan het resultaat van onze 'overige activiteiten'. De projecten die momenteel in ontwikkeling zijn, zullen alleen doorgang vinden wanneer zij positief bijdragen aan het bedrijfsresultaat.

Met ingang van 2016 waarden we onze eigendomspanden in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen historische kostprijs minus afschrijvingen. Hierbij gaat het om het eigen kantoor en eventuele roerende goederen.

Vanaf 2017 worden de MOG- en BOG-eenheden gewaardeerd volgens de full versie variant van het *Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat*. Dit heeft in 2017 geleid tot een substantiële verhoging van de marktwaarde van de MOG- en BOG-portefeuille. In de afgelopen jaren, behalve de afgelopen twee boekjaren, is deze waarde verder gestegen. In 2024 is de waarde van de woningen (DAEB) daarentegen met ca. 32,4% gestegen ten opzichte van 2023.

Het eigen vermogen per einde boekjaar 2024 bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele waarde. In de gevallen dat de marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten dient er een herwaarderingsreserve gevormd te worden. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die wellicht in de toekomst deels gerealiseerd wordt. Echter, deze ongerealiseerde winst zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Wbvg.

Bij de waardering van ons bezit gaan we uit van doorexplotatie van al onze panden. De panden worden immers gehuurd door woonverenigingen voor onbepaalde tijd en mutaties van deze woonverenigingen worden niet voorzien. Het bepalen van de marktwaarde van de wooneenheden conform de basisvariant van het handboek hebben we laten uitvoeren met behulp van de taxatiesoftware van Ortec Finance TMS en zijn daarbij ondersteund door BDO. Dansen van der Vegt is de externe taxateur die de niet-woongelegenheden heeft getaxeerd op basis van een markttechnische update van een full-taxatie.

De huren van de wooneenheden bevinden zich allemaal onder de liberalisatiegrens en kennen een differentiatie die voortvloeit uit de herkomst van de complexen en het gehanteerde huurbeleid.

Sinds 2018 wordt de eigen bedrijfsvoering met bijbehorende prognoses als uitgangspunt voor het huurbeleid gehanteerd. Het huurbeleid vormt een belangrijke factor in het voldoen aan de vereiste ratio's. De huur is per 1 juli 2024 verhoogd met 5,1% voor alle wooneenheden en niet-woongelegenheden. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd omdat we aan verenigingen van bewoners verhuren.

Wanneer we de jaarrekening van 2024 vergelijken met de begroting voor hetzelfde jaar zoals we die op 21 november 2023 hebben vastgesteld, zien we het volgende beeld:

- Veel posten komen nagenoeg overeen.
- De huurinkomsten beheerpanden bleven achter ivm het uitstellen van het in beheer nemen van nieuwe projecten.
- De overige bedrijfsopbrengsten voor advies zijn achtergebleven door het nagenoeg ontbreken van nieuwe projecten uit de strategische samenwerking met Talis.
- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen hebben een fors positief effect op het resultaat. Dat werd niet in de begroting voorzien. Dit is het gevolg van de gestegen marktwaarden in verhuurde staat van de woonruimten.
- De onderhoudscijfers vielen lager uit dan begroot; dit kan toegeschreven worden een strakke sturing op de kosten zodat de ICR boven de grens zou blijven.

Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste posten uit de jaarrekening t.o.v. de begroting, inclusief de post voor niet-gerealiseerde waardeveranderingen:

(x € 1.000,-)	Begroting 2024	Jaarrekening 2024
Bedrijfsopbrengsten, totaal	2.895	2.743
Bedrijfslasten, totaal excl. waardeveranderingen	-2.761	-2.627
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	171	3.411
Rentelasten	-59	-59
Jaarresultaat voor belastingen	246	3.469
Jaarresultaat voor belastingen excl. niet gerealiseerde waardeveranderingen	75	57

Het verschil tussen jaarrekening en begroting uit de tabel (75-57=18) wordt als volgt verklaard:

Bedragen weergegeven als effect op het begrotingsresultaat 2024 (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2024	
Huurinkomsten eigendoms panden	+1	
Huurinkomsten beheerpanden	-140	
Overige inkomsten	-13	
Per saldo inkomsten		-152
Onderhoudslasten	-99	
Personeelslasten	0	
Vruchtgebruikvergoedingen	-30	
Overige bedrijfslasten	-5	
Rentelasten	0	
Per saldo uitgaven		-134
Totaal verschil jaarresultaat - begroting		-18

Er zijn geen verbindingen aangegaan. Er zijn geen onrendabele investeringen gepleegd. Er zijn geen grondaankopen geweest. Er heeft geen sponsoring plaatsgevonden en er zijn geen buitenlandse instellingen financieel ondersteund.

Beleidsmatige beschouwing op marktwaarde en beleidswaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In het jaar 2024 heeft de woningmarkt zich ten opzichte van 2023 verder doorontwikkeld. Maar is ook de wooncrisis nog altijd volop voelbaar. Zowel de koop- als huurmarkt kent een zeer grote vraag naar (betaalbare) woonruimte. Per 1 juli 2024 is er een nieuw WWS voor onzelfstandige eenheden van kracht. Aan het begin van 2025 is voor elke eenheid in een eigendomspand de nieuwe WWS bepaald. In de nieuwe WWS is de waardering van het energielabel, de oppervlakte obv van NEN 2580 en de WOZ waarde opgenomen. Voor de vastgoedportefeuille van de WBVG hebben deze ontwikkelingen voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de portefeuille is met bijna 3,4 miljoen gestegen naar ruim € 13,9 miljoen. Dit betreft een waardestijging van ca. 32,4%.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Met ingang van het boekjaar 2018 hanteren het WSW en de Aw het waardebegrip beleidswaarde. Deze wordt vermeld in de toelichting op de jaarrekening. Tevens wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening worden diverse oordelen en schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet (of pas op zeer lange termijn) kan worden gerealiseerd.

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

Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ruim - € 9,1 miljoen Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

		2024		2023
Marktwaaarde verhuurde staat		13.969.120		10.549.592
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	911.491		-1.704.103	
Betaalbaarheid (huren)	-8.443.469		6.012.300	
Kwaliteit (onderhoud)	-1.470.878		589.793	
Beheer (beheerkosten)	-1.151.944		1.028.000	
Disconteringsvoet	776.424			
Subtotaal	-9.112.651		5.925.990	
Beleidswaarde	4.590.795		4.623.601	

Gevoeligheidsanalyse van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de percentuele effecten op de beleidswaarde bij een hogere of lagere waarde van huren, disconteringsvoet, beheernorm en onderhoudsnorm.

Gevoeligheidsanalyse - 2024 Q4 2038							
	DAEB			Niet-DAEB			Totaal
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal	
Waarde portefeuille 2024 Q4	€ 3.051.246	€ 1.198.076	€ 4.249.322		€ 341.473	€ 341.473	€ 4.590.795
Markthuur							
+ 10%	€ 3.051.246	€ 1.337.132	€ 4.388.378	€ 0	€ 379.313	€ 379.313	€ 4.767.691
- 10%	€ 3.051.246	€ 1.059.020	€ 4.110.266	€ 0	€ 303.633	€ 303.633	€ 4.413.899
Leegwaarde							
+ 10%	€ 3.051.246	€ 1.198.076	€ 4.249.322	€ 0	€ 341.473	€ 341.473	€ 4.590.795
- 10%	€ 3.051.246	€ 1.198.076	€ 4.249.322	€ 0	€ 341.473	€ 341.473	€ 4.590.795
Disconteringsvoet							
+ 0,5 %-punt	€ 2.862.158	€ 1.142.803	€ 4.004.961	€ 0	€ 326.351	€ 326.351	€ 4.331.313
- 0,5 %-punt	€ 3.259.847	€ 1.256.928	€ 4.516.774	€ 0	€ 357.569	€ 357.569	€ 4.874.343
Exit yield							
+ 0,5 %-punt	€ 3.051.246	€ 1.174.784	€ 4.226.030	€ 0	€ 334.961	€ 334.961	€ 4.560.991
- 0,5 %-punt	€ 3.051.246	€ 1.223.920	€ 4.275.166	€ 0	€ 348.706	€ 348.706	€ 4.623.872
Beleidsbeheer							
+ €100	€ 2.294.126	€ 1.198.076	€ 3.492.202	€ 0	€ 341.473	€ 341.473	€ 3.833.675
- €100	€ 3.808.366	€ 1.198.076	€ 5.006.442	€ 0	€ 341.473	€ 341.473	€ 5.347.915
Beleidsonderhoud							
+ €100	€ 2.294.126	€ 1.198.076	€ 3.492.202	€ 0	€ 341.473	€ 341.473	€ 3.833.675
- €100	€ 3.808.366	€ 1.198.076	€ 5.006.442	€ 0	€ 341.473	€ 341.473	€ 5.347.915

Jaarrekening

Balans per 31 december 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1)

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
VASTE ACTIVA			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.1	253.191	258.736
		<u>253.191</u>	<u>258.736</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	13.627.647	10.214.623
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		341.473	334.969
		<u>13.969.120</u>	<u>10.549.592</u>
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvorderingen	1.3	38.136	82.150
Overige vorderingen		120.234	135.263
		<u>158.369</u>	<u>217.413</u>
Som der vaste activa		<u>14.380.681</u>	<u>11.025.741</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	1.4	5.064	39.685
Overige vorderingen		34.177	37.874
		<u>39.241</u>	<u>77.559</u>
<i>Liquide middelen</i>			
	1.5	278.455	318.895
Som der vlottende activa		317.695	396.454
TOTAAL ACTIVA		<u>14.698.376</u>	<u>11.422.195</u>
		31 december 2024	31 december 2023
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	1.6	7.877.274	4.472.100
Overige reserves		3.535.183	3.515.679
		<u>11.412.456</u>	<u>7.987.779</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.7	2.960.216	3.097.657
Overige schulden		4.652	4.652
		<u>2.964.868</u>	<u>3.102.309</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Aflossingsverplichting langlopende schulden	1.8	137.441	136.472
Schulden aan leveranciers		15.268	45.617
Belastingen en premies sociale verzekeringen		30.512	20.002
Overlopende passiva		137.829	130.016
		<u>321.051</u>	<u>332.107</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>14.698.376</u>	<u>11.422.195</u>

Winst- en verliesrekening over 2024

(x € 1)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten		789.187	759.342
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-160.434	-150.794
Lasten onderhoudsactiviteiten		-298.498	-221.845
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit		-82.732	-75.973
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.1	247.523	310.730
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.545	-5.014
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.416.157	-897.007
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.2	3.410.612	-902.021
Opbrengsten overige activiteiten		1.953.995	1.793.142
Kosten overige activiteiten		-2.029.538	-1.900.433
Netto resultaat overige activiteiten	2.3	-75.542	-107.291
Overige organisatiekosten	2.4	-55.449	-64.834
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		100	100
Rentelasten en soortgelijke kosten		-58.552	-60.922
Saldo financiële baten en lasten	2.5	-58.452	-60.822
Resultaat voor belastingen		3.468.692	-824.238
Belastingen	2.6	-50.826	27.228
Resultaat na belastingen		3.417.866	-797.010
Het resultaat wordt als volgt aan het eigen vermogen toegekend:			
Mutatie overige reserves		12.692	89.013
Mutatie herwaarderingsreserve		3.405.174	-886.023
Saldo		3.417.866	-797.010

Kasstroomoverzicht 2024

(directe methode) (x € 1)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huren	776.613	766.936
Overige bedrijfsontvangsten	2.105.691	1.814.232
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>2.882.304</u>	<u>2.581.168</u>
Erfpacht	924	924
Personeelsuitgaven	371.666	343.907
Onderhoudsuitgaven	328.034	285.133
Overige bedrijfsuitgaven	2.022.171	1.868.922
Rente uitgaven	59.147	61.513
Sectorspecifieke heffing	960	4.660
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>2.782.904</u>	<u>2.565.058</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>99.402</u>	<u>16.110</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.370	13.005
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>3.370</u>	<u>13.005</u>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	<u>-3.370</u>	<u>-13.005</u>
Financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstromen</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Aflossing door WSW geborgde leningen	136.472	135.515
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>136.472</u>	<u>135.515</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>-136.472</u>	<u>-135.515</u>
Mutatie liquide middelen	-40.440	-132.411
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1-1	318.895	451.306
Liquide middelen per 31-12	278.455	318.895

Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening.

1. Activiteiten

WBVG is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Arnhem-Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

2. Continuïteit

Het eigen vermogen van de WBVG bedraagt per 31 december 2024 bijna € 11,4 miljoen. De continuïteit van de WBVG vergt geen wezenlijke beleidswijzigingen.

3. Stijgende kosten

De oorlog in de Oekraïne heeft de afgelopen jaren de inflatie flink aangewakkerd. In 2023 bedroeg deze 3,8%, voor 2024 noteren we 3,3%. Daarnaast hebben de bonden een terechte loonsverhoging afgedwongen om de koopkracht te herstellen, waardoor de CAO lonen in Nederland gemiddeld stegen met 6,8%, de CAO woondiensten 2024 kende een stijging van 10% met daar bovenop een eindejaarsuitkering van 2%. Dit alles maakt dat we ons geconfronteerd zien met een forse stijging van onze bedrijfskosten.

We zijn dan ook genoodzaakt om onze huurders voor komend jaar te vragen om een huurverhoging van 4,5% om dit op te vangen. Ondanks het feit dat ook zij zich met hogere kosten voor het levensonderhoud geconfronteerd zien, zien we nergens dat men zodanig in de problemen komt dat de huurbetalingen hier onder lijden. Tijdens de ALV is de financiële context van de WBVG duidelijker uitgelegd en is waangegeven waarom de WBVG de maximale huurverhoging nodig heeft om een financieel gezonde exploitatie te voeren. De huurverhoging met unanimititeit aangenomen. Dit betekent dat we verwachten dat hierdoor geen problemen in de liquiditeit ontstaan.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere exploitatie. Wij zijn voor onze kasstromen nog niet afhankelijk van verkopen. Wij hebben weinig ruimte in onze liquiditeit sinds onze laatste herfinanciering in oktober 2022. Daarom is voor de begroting 2025 gestuurd op een DSCR van 1 zodat de continuïteit kan worden gewaarborgd. In 2024 heeft er periodiek overleg plaatsgevonden om de inkomsten en uitgaven te monitoren zodat de ICR boven de gestelde norm uitkwam. Dit heeft wel gevolgen gehad voor het onderhoud, enkele projecten zijn verschoven naar een ander moment in de toekomst zonder dat dat veiligheidsrisico's zou opleveren.

Het bovenstaande in ogeschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

4. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Arnhem, de feitelijke vestigingsplaats is van Lawick van Pabststraat 2 te Arnhem en de WBVG is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 09-056282.

5. Stelselwijzigingen

Er is geen sprake van stelselwijzigingen in het boekjaar.

6. Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 1.2. Verder zijn in 2024 geen schattingswijzigingen toegepast.

7. Presentatiewijzigingen

Er is geen sprake van materiële presentatiewijzigingen.

8. Schattingen

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

9. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van de WBVG en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen dienen te worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan is bij de WBVG geen sprake geweest.

10. Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

11. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

WBVG heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van WBVG zien toe op de verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Om tot een gescheiden winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 23 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel (verlicht regime) volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn hierna nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
<p>Directe scheiding op complexniveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele complexen die staan geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p> <p>N.B.: omdat sprake is van complexgewijze verhuur vindt geen scheiding op VHE-niveau plaats</p>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Huuropbrengsten • Lasten onderhoudsactiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit • Opbrengsten en kosten overige activiteiten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontvangsten verhuur • Uitgaven onderhoud • Lasten verhuur en beheeractiviteiten • Ontvangsten en lasten overige activiteiten
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van WBVG met behulp van een splitsingsfactor, zijnde de verdeling van het aantal verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 98,74%/1,26%</p>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegerekende organisatiekosten • Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Personeelsuitgaven • Rente uitgaven

Algemeen en grondslagen voor waardering van activa en passiva.

A. Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

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

B. Vergelijking met voorgaand jaar

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

1.1. Grondslag voor materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Verwerking Groot Onderhoud

WBVG verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de, naar benadering, tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

1.2. Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten:

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

WBVG richt zich op het realiseren van haar volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale huisvester.

Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2017 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024', actualisatie 14 maart 2025).

WBVG past voor de woonruimten van haar bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Voor het bedrijfsonroerend goed wordt de full versie toegepast.

WBVG heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille voor haar woonruimten. 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 basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant 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 variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

Om voor de woonruimten de basisversie toe te kunnen passen heeft WBVG een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WBVG geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024' vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Alle verhuureenheden van WBVG maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening
- In overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024' is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat voor de woonruimten;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.
- In overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024' is er wel een taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat voor de BOG-ruimten;

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitpanden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in

bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij de WBVG worden de woonruimten uitsluitend op basis van doorexplotatie gewaardeerd.

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

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

WBVG heeft de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024' voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2028	2029 ev.
<i>woongelegenheden</i>							
Prijsinflatie	3,600%	3,200%	2,700%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
Looninflatie	6,600%	4,300%	3,800%	3,800%	3,800%	2,500%	2,500%
Bouwkostenstijging	6,600%	4,300%	3,800%	3,800%	3,800%	2,500%	2,500%
Leegwaardestijging	15,900%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

doorexploteren	€ 1.312,-	(2023: € 1.327,72)
uitponden	€ -	(2023: € 1.424,06)

Mutatieonderhoud per vhe:

MGW	€ 0,-	(2023: € 0,-)
-----	-------	---------------

Beheerkosten per vhe:

MGW	€ 501,88	(2023: € 455,43)
-----	----------	------------------

Gem. OZB, Arnhem	0,1542%	(2023: 0,1285%)
------------------	---------	-----------------

Gem. OZB, Doetinchem	0,0947%	(2023: 0,0955%)
----------------------	---------	-----------------

Gem. OZB, Nijmegen	0,1781%	(2023: 0,1722%)
--------------------	---------	-----------------

Gem. OZB, Wageningen	0,156%	(2023: 0,1134%)
----------------------	--------	-----------------

Gem. OZB, Zutphen	0,13308%	(2023: 0,1109%)
-------------------	----------	-----------------

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2023: 0,07%)
---	-------	---------------

Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2023: 1,0%)
--------------------------------	------	--------------

Mutatiekans bij doorexploteren	4,0%,	(2023: 4,0%)
--------------------------------	-------	--------------

Disconteringsvoet: 6,40 % - 8,19% (2023: 6,53%)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
						ev.
Huurstijging markthuur boven prijsinflatie	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo, incl. BTW	7,33 (BOG) –8,91 MOG)
Mutatieonderhoud per m2 bvo – BOG, incl. BTW	€ 12,29
Mutatieonderhoud per m2 bvo – MOG, incl. BTW	€ 14,89
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%
Disconteringsvoet MOG:	7,75 – 8,40%
Disconteringsvoet BOG:	8,20 – 8,40%

WBVG heeft de in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ voorgeschreven parameters en uitgangspunten voor de full versie waarderingen toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft WBVG de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen WBVG opereert.

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database. De markthuurstijging is generiek toegepast.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Toelichting taxateur: niet van toepassing bij het BOG.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Taxateur acht de onderhoudskosten op basis van het handboek voldoende passend bij de getaxeerde complexen.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij complex 371.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Overige vrijheidsgraden zijn niet toegepast of niet van toepassing.

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

Gehanteerde werkwijze taxaties full versie

In het boekjaar 2024 is de volledige portefeuille BOG- en MOG-vastgoed door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van een markttechnische taxatie-update. Ook voor 2025 wordt volstaan met een markttechnische taxatie-update.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

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

Gehanteerde werkwijze taxaties basisversie

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2024 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Grondslagen beleidswaarde (bij vastgoedbeleggingen)

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft WBVG de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. WBVG hanteert de volgende uitgangspunten ten opzicht van de marktwaarde:
 - a) is op basis van de functionele indeling bepaald.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de WBVG. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de 'verdiencapaciteit' van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WBVG. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren'. Er wordt geen rekening gehouden met uitpanden/verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (€315,52) in plaats van de markthuur. WBVG hanteert in haar beleid een streefhuur die gelijk is aan de huidige contracthuur omdat er immers geen mutaties van de woonverenigingen te verwachten zijn.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WBVG hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten bedraagt € 0,- per mutatie; voor het instandhoudingsonderhoud hanteren we een norm van € 1.842,-.

- Kosten van planmatig onderhoud worden per complex genormeerd als gemiddelde van de niet-geïndexeerde uitgaven voor de komende 15 jaar zoals voorzien in de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's). Deze MJOP's zijn opgesteld per complex en houden rekening met alle terugkerende onderhoudsingrepen. Daardoor wordt geen onderhoud voorzien bij mutatie.
4. De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode. De beheeruitgaven zijn gebaseerd op de verhuur en beheeractiviteiten voor zover toe te rekenen zijn aan de exploitatie van de woongelegenheden in eigendom en de overige directe operationele lasten van deze eenheden. De WBVG hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
- WBVG gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 960,98 per verhuureenheid
 - WBVG gaat uit van € 0,- als norm voor leefbaarheid.

Bovenstaande afslagen gelden voor de beleidswaarde van de woningen. De beleidswaarde van BOG/MOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de beleidswaarde zijn in de jaarrekening 2024 vergelijkende cijfers uit 2023 opgenomen.

1.3. Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na de eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs.

1.4. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

1.5. Liquide middelen

Liquide middelen staan ter vrije beschikking en bestaan uit kas, banktegoeden en worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

1.6. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs.

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

Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden.

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

1.7. Langlopende schulden

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

1.8. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor bepaling van het resultaat.

1. Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

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

2. Bedrijfsopbrengsten

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.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De WBVG heeft een huurverhoging van 5,1% toegepast voor alle woonruimten in haar complexen en tevens voor niet-woonruimte en is daarmee binnen de maximaal toegestane huurverhoging gebleven.

3. Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie en vastgoedbeleggingen

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur.

Op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegeven verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente Wageningen voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden BOG van de Herenstraat (Wilde Wereld) erfpacht in rekening gebracht op basis van canons.

De overige eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

WBVG heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. De werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

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

Rentebaten en rentelasten

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

Bijzondere posten

Bijzondere posten, indien opgenomen, zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar aard en omvang toegelicht.

4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

5. Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is WBVG integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

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-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Gedurende het verslagjaar is het reglement financieel beleid en beheer gehanteerd. Dit reglement is in te zien op de website van de WBVG. In bijlage 2 bij dit reglement, het vermogens- en treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van WBVG dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') uitsluitend ter beperking van renterisico's. De WBVG maakt in de praktijk geen gebruik van derivaten.

Valutarisico

WBVG is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

WBVG loopt geen renterisico onder Leningen u/g omdat de leningenportefeuille bestaat uit vastrentende leningen tot einde looptijd. WBVG maakt dus geen gebruik van derivaten om renterisico's af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WBVG risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt WBVG een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente, al dan niet onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het vermogens- en treasury statuut.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat WBVG loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief x € 1.000,-):

	<u>31 december 2024</u>
Bankschuld	3.086
Kredietlimiet	<u>3.185</u>
Niet benutte kredietruimte onder WSW-borging	99

Alle leningfaciliteiten zijn door het WSW geborgd. WBVG heeft op de korte termijn geen aanvullende financieringsbehoefte.

Nieuwe verplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien WBVG zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Beschikbaarheidsrisico

WBVG voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Toelichting op de balans per 31 december 2024.

(x €1)

1.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
	Gebouwen	Overige	Totaal
<i>1 januari 2024</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	303.703	0	303.703
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-44.967	0	-44.967
Boekwaarde 1 januari	258.736	0	258.736
<i>Mutaties</i>			
Afschrijvingen	-5.545	0	-5.545
Investerings	0	0	0
Totaal mutaties	-5.545	0	-5.545
<i>31 december</i>			
Verkrijgingsprijzen	304.632	0	304.632
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-50.512	0	-50.512
Boekwaarde 31 december	254.120	0	254.120

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

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal annuïtair in 50 jaar
- Vervoersmiddelen lineair 5 jaar
- Computers lineair 3 jaar

1.2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024	DAEB vastgoed in exploitatie 2023	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2023
Boekwaarde per 1 januari	10.214.623	334.969	11.097.624	336.367
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	3.370	0	12.608	0
Herwaardering	3.398.670	6.504	-884.626	-1.398
Afwaardering	0	0	-10.983	0
Terugname waardevorminderingsen	10.983	0	0	0
Overboekingsen	0	0	0	0
Totaal mutaties	3.413.024	6.504	-883.001	-1.398
Boekwaarde per 31 december	13.627.647	341.473	10.214.623	334.969

Verloopstaat marktwaarde

	Verloopstaat - 2024 Q4 2038						
	DAEB			Niet-DAEB			Totaal
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal	
Waarde 2023	€ 9.037.071	€ 1.177.552	€ 10.214.623		€ 334.969	€ 334.969	€ 10.549.592
Vastgoedgegevens	€ 4.191.521	-€ 33.952	€ 4.157.568	€ 0	-€ 6.836	-€ 6.836	€ 4.150.732
Oppervlakte	-€ 280.799	€ 0	-€ 280.799	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 280.799
Overige basisgegevens	€ 331.619	€ 0	€ 331.619	€ 0	€ 0	€ 0	€ 331.619
Contracthuur	€ 515.661	€ 816	€ 516.477	€ 0	€ 1.232	€ 1.232	€ 517.709
Maximale huur	€ 3.587.524	€ 0	€ 3.587.524	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.587.524
WOZ-waarde	€ 37.516	€ 11.039	€ 48.554	€ 0	-€ 2.686	-€ 2.686	€ 45.868
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 0	-€ 45.808	-€ 45.808	€ 0	-€ 5.381	-€ 5.381	-€ 51.189
Methodische wijzigingsen	€ 325.324	€ 0	€ 325.324	€ 0	€ 0	€ 0	€ 325.324
Toevoeging middenhuur	€ 7.768	€ 0	€ 7.768	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.768
Aanpassing opslag beschermd bezit	€ 129.525	€ 0	€ 129.525	€ 0	€ 0	€ 0	€ 129.525
Overdrachtskosten	€ 188.031	€ 0	€ 188.031	€ 0	€ 0	€ 0	€ 188.031
Validatie	-€ 1.069.894	€ 0	-€ 1.069.894	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 1.069.894
Validatie markthuur	-€ 746.273	€ 0	-€ 746.273	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 746.273
Validatie disconteringsvoet	-€ 323.621	€ 0	-€ 323.621	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 323.621
Marktontwikkelingsen	-€ 54.451	€ 54.477	€ 26	€ 0	€ 13.339	€ 13.339	€ 13.365
Macro-economische parameters	€ 212.819	€ 1.167	€ 213.986	€ 0	€ 125	€ 125	€ 214.111
Reguliere huurstijging	-€ 54.779	€ 0	-€ 54.779	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 54.779
Markthuur	€ 900.248	€ 34.820	€ 935.068	€ 0	€ 9.016	€ 9.016	€ 944.084
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 277.829	-€ 10.645	-€ 288.474	€ 0	-€ 2.211	-€ 2.211	-€ 290.685
Beheerkosten	-€ 156.707	€ 0	-€ 156.707	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 156.707
Belastingen en verzekeringens	-€ 12.257	-€ 2.736	-€ 14.993	€ 0	-€ 1.291	-€ 1.291	-€ 16.284
Disconteringsvoet	-€ 665.946	€ 28.603	-€ 637.343	€ 0	€ 6.952	€ 6.952	-€ 630.391
Exit yield	€ 0	€ 3.267	€ 3.267	€ 0	€ 749	€ 749	€ 4.016
Waarde 2024	€ 12.429.571	€ 1.198.076	€ 13.627.647		€ 341.473	€ 341.473	€ 13.969.120

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 4.590.795 (2023 € 4.623.602).

De opbouw van de beleidswaarde van WBVG per 31 december laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024	DAEB vastgoed in exploitatie 2023	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2023
Marktwaaarde per 31 december	13.627.647	341.473	10.214.623	334.969
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	911.491	0	-1.704.103	0
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-8.411.809	0	6.012.301	0
Aanpassing onderhoudsnorm	-1.470.878	0	589.793	0
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-1.151.944	0	1.028.000	0
Disconteringsvoet	776.424			
Totaal aanpassingen	-9.378.325	0	5.925.991	0
Beleidswaarde per 31 december	4.249.322	341.473	4.288.632	334.969

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 7.877.274

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 187 wooneenheden en 26 werkruimten opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 19.028.000. Voor het merendeel van de eenheden is deze waarde gebaseerd op de reeds ontvangen WOZ beschikking 2024 met peildatum 01 januari 2023. Voor de eenheden waar de WOZ beschikking 2024 nog niet is ontvangen, is uitgegaan van de waarde uit de WOZ beschikking 2023.

Verzekering & zekerheden

De verzekerde som van het vastgoed in exploitatie (in eigendom) op basis van herbouwwaarde conform de polis per 1-1-2024 bedraagt € 26.786.000,-.

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

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

1.3. Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Latente belastingvordering

	31 december 2024	31 december 2023
Latente belastingvordering	31.324	82.150

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,36%. De post heeft betrekking op compensabele verliezen (€ 65.654) en fiscaal afschrijvingspotentieel (€ 76.734). Voor de compensabele verliezen geldt dat het waarschijnlijk is dat er fiscale resultaten worden behaald waarmee de volledige compensabele verliezen kunnen worden benut.

Overige vorderingen: vruchtgebruik Apeldoornsestraat

	2024	2023
1 januari	135.263	150.292
Amortisering vruchtgebruik Apeldoornsestraat	-15.029	-15.029
31 december	120.234	135.263

1.4. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan.

Huurdebiteuren

	31 december 2024	31 december 2023
Huurdebiteuren	5.064	39.684

De huurdebiteuren betreffen diverse bewonersverenigingen. Er is geen sprake van een voorziening dubieuze debiteuren.

Overige vorderingen

	31 december 2024	31 december 2023
Overige vorderingen	29.177	32.874

Onder de overige vorderingen bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.

1.5. Liquide middelen

Direct opvraagbaar:	31 december 2024	31 december 2023
Kas	149	323
Bank	278.306	318.572
	278.455	318.572

1.6. Eigen vermogen

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
1 januari	3.515.678	3.426.665
Uit resultaatbestemming	19.504	89.014

Overige mutaties	0	0
<i>31 december</i>	3.535.183	3.515.679

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2024	2023
<i>1 januari</i>	4.472.100	5.358.124
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	3.405.174	-886.024
Overige mutaties	0	0
<i>31 december</i>	7.877.274	4.472.100

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Van het resultaat is een gedeelte, groot € 12.692,- aan de overige reserves toegevoegd.

1.7. Langlopende schulden

	31 december 2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen	2.960.216	137.441	559.731	2.400.484

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

De (gemiddelde) contractuele herzieningsdata of –aflossingsdata (indien eerder) en effectieve rentevoeten van de hierboven genoemde langlopende schulden zijn als volgt:

	Rente-herzienings datum	Effectieve rentevoet
Lening BNG 1	n.v.t.(rentevast)	1,47%
Lening BNG 2	n.v.t.(rentevast)	1,30%
Lening NWB	n.v.t.(rentevast)	2,115%

De marktwaarde van de leningenportefeuille per 31-12-2024 bedraagt € 3.018.000.

De vastrentende leningen van de BNG zijn per 2 oktober 2017 aangegaan en van de NWB per 3 oktober 2022, allen tegen een marktconform percentage gedurende de gehele looptijd. Voor de leningen zijn de toekomstige betalingsverplichtingen contant gemaakt tegen de marktrentecurve per 31-12-2024.

Schulden/leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2024 van de Schulden/leningen kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/Leningen kredietinstellingen
<i>1 januari (lang- en kortlopend)</i>	3.234.128
Af: aflossingen	136.472
<i>31 december (lang- en kortlopend)</i>	3.097.656
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	137.441
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	2.960.216

Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2024	2023
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	3.097.657	3.234.128
Gemiddelde rente	1,63%	1,83%
Gemiddelde looptijd	19.67	23,94
Reële waarde	3.018.000	3.222.539

Van de leningen kredietinstellingen is voor het totaalbedrag WSW borging verkregen.

Overige schulden

	Overige schulden
<i>1 januari 2024</i>	4.652
Toevoegingen	0
Aflossingen	0
<i>31 december 2024</i>	4.652

Onder de overige schulden is het bedrag van € 4.652 aan waarborgsommen opgenomen. Over de waarborgsommen wordt geen rente uitgekeerd.

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

1.8. Kortlopende schulden

	31 december 2024	31 december 2023
Schulden aan kredietinstellingen	137.441	136.472
Schulden aan leveranciers	15.268	45.617
Belastingen en premies sociale verzekeringen	30.512	20.002
Overlopende passiva	137829	130.017
	<u>321.051</u>	<u>332.108</u>

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

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

1. Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van (een deel van) het pand De Wilde Wereld in Wageningen zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een jaarlijks bedrag van € 924.

Vruchtgebruikverplichtingen

De vruchtgebruikovereenkomst met Vivare voor het pand Grindhorst is ingegaan op 3 juni 2008. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 23.730,90 per jaar (prijspeil 31-12-2024).

In 2012 zijn 3 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 35.134,14 per jaar (prijspeil 31-12-2024).

In 2013 zijn 5 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 57.051,12 per jaar (prijspeil 31-12-2024).

In 2014 zijn 3 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 90.847,32 per jaar (prijspeil 31-12-2024).

In 2015 zijn 11 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 383.341,32 per jaar (prijspeil 31-12-2024).

In 2015 is er een overeenkomst gesloten met de Woonplaats in Enschede voor Beekhuizen. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 56.860,92 per jaar (prijspeil 31-12-2024).

In 2016 is een beheerovereenkomst afgesloten met Talis. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 271.362,48 per jaar (prijspeil 31-12-2024).

In 2017 is een beheerovereenkomst afgesloten met Talis. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 57.047,94 per jaar (prijspeil 31-12-2024).

In 2020 is een beheerovereenkomst afgesloten met Talis. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 263.187,30 per jaar (prijspeil 31-12-2024).

In 2023 is een beheerovereenkomst afgesloten met Oosterpoort. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 151.983,60 per jaar (prijspeil 31-12-2024).

In 2024 Calimero is een beheerovereenkomst afgesloten met Woonwaarts. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 52.983 per jaar (prijspeil 31-12-2024).

Pensioenverplichtingen

De verplichtingen, welke voortvloeien uit de pensioenrechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WBVG betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van december 2024 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0%. Voor pensioenfonds in Nederland geldt een minimale dekkingsgraad van 104%. SPW voldoet daar aan en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. WBVG heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door WBVG. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige verplichtingen

Er is een contract voor de copier aangegaan per 15 juli 2024 en heeft een contractperiode van 6 jaar. Ultimo 2024 is er nog een totale verplichting van dit contract van € 7.540,-.

2. *Voorwaardelijke verplichtingen*

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft de WBVG een obligo verplichting jegens het WSW van de door het WSW geborgde leningen. Om te voorkomen dat WSW een aanspraak krijgt op zijn borgstelling, kent het stelsel verschillende buffers en vangnetten. Eén van de buffers is de onderlinge waarborg van corporaties (het obligo).

Vanaf 2021 bestaat de obligoverplichting uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo. Het jaarlijks obligo vormt het eerste middel voor WSW om het risicovermogen aan te vullen. Het jaarlijks obligo is een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemende corporaties zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

Het geborgde schuldrestant van de WBVG per 31-12-2024 bedraagt € 3.098.000,-.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024

(x €1)

2.1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen	690.862	665.033
Onroerende zaken niet zijnde woningen	98.325	94.309
	789.187	759.342
Af : Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
Bijdrage huurgewenning	0	0
	789.187	759.342

De huren van de woonruimten zijn verhoogd per 1 juli 2024 met 5,1%.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2024	2023
Arnhem	271.374	261.327
Doetinchem	21.009	20.227
Nijmegen	333.133	320.268
Wageningen	138.436	133.233
Zutphen	25.235	24.287
	789.187	759.342

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	160.434	150.794

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op verdeelsleutels. De kosten bestaan uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed en de overige bedrijfslasten m.u.v. de zakelijke lasten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch, klachten)	41.129	33.224
Onderhoudsuitgaven (cyclisch, planmatig)	257.368	188.621
	298.497	221.845

Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

	2024	2023
Gemeentelijke belastingen en heffingen	62.806	59.929
Verzekeringskosten	19.002	15.120
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	924	924
	<u>82.732</u>	<u>75.973</u>

2.2. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.409.654	-895.609
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.504	-1.398
	<u>3.415.158</u>	<u>-897.007</u>

2.3. Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Opbrengsten verhuur beheerpanden	1.929.792	1.763.450
Opbrengst overige dienstverlening	21.842	25.399
Overige baten	2.361	4.293
	<u>1.953.995</u>	<u>1.793.142</u>

Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Vruchtgebruikvergoedingen beheerpanden	1.374.045	1.252.587
Kosten vruchtgebruik Apeldoornsestraat	15.029	15.029
Toegerekende organisatiekosten beheerpanden	298.494	297.604
Overige directe operationele kosten beheerpanden	164.337	141.485
Onderhoudskosten beheerpanden	177.633	193.728
	<u>2.029.538</u>	<u>1.900.433</u>

2.4. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	35.197	45.529
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	20.252	19.305
	<u>55.449</u>	<u>64.834</u>

2.5. Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Rente op liquide middelen	100	100

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente langlopende schulden: Leningen kredietinstellingen	58.552	60.922

De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Rentelasten van leningen met een vaste rente (transitorisch)	58.552	60.922
Rentelasten van leningen met een variabele rente	0	0
Overige rentelasten	0	0
	<u>58.552</u>	<u>60.922</u>

2.6. Belastingen

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2024
Resultaat voor belastingen ecl waardeverandering volgens de jaarrekening	57.980
Bijzondere waardeverminderingen	-10.983
Afschrijvingen	-38.976
Onderhoudskosten	6.035
Aftrekbeperking gemengde kosten	2.625
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<u>-41.299</u>
Belastbare winst	22.219
Fiscale verliescompensatie	<u>-22.219</u>
Belastbaar bedrag	0
Verschuldigde winstbelasting	<u>0</u>

De acute last voor de vennootschapsbelasting bedraagt 0,-. De mutaties van de belastinglatentie bedragen in totaal € 50.826,- zoals verwerkt onder de post Belastingen in de winst- en verliesrekening.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Vanwege deze onduidelijkheid kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting. WBGV volgt in haar

fiscale strategie de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar is.

Het voor de WBG van toepassing zijnde gemiddelde wettelijke belastingtarief voor 2024 bedraagt 0% (tot € 200.000). De lagere effectieve belastingdruk ad 0 % wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie.

Het toepasselijke belastingtarief is gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
Afschrijving onroerende zaken niet zijnde woningen	5.545	5.014
Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
	<u>5.545</u>	<u>5.014</u>

Lonen en salarissen

	2024	2023
Lonen en salarissen, toegerekend aan bezit	119.318	111.838
Lonen en salarissen, toegerekend aan beheer	166.476	160.834
Sociale lasten, toegerekend aan bezit	20.128	18.095
Sociale lasten, toegerekend aan beheer	28.084	26.023
Pensioenpremies, toegerekend aan bezit	16.009	15.307
Pensioenpremies, toegerekend aan beheer	22.329	22.012
Overige personeelskosten, toegerekend aan bezit	9.808	12.147
Overige personeelskosten, toegerekend aan beheer	13.684	17.469
	<u>395.836</u>	<u>383.725</u>

Gemiddeld aantal werknemers

Eind 2024 had de corporatie omgerekend 4,0 werknemers in dienst (2022: 4,0). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: idem).

Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	42.428	38.427
Fiscale werkzaamheden	1.210	1.553

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de WBG zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de

accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht, en zijn inclusief BTW en verschotten.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die toelichting behoeven.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Winst- en verliesrekening DAEB.

(x € 1)

	2024 DAEB	2023 DAEB
Huuropbrengsten	759.010	730.270
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-155.850	-146.486
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 298.286	-219.900
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-75.992	-68.695
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	228.881	295.190
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.545	-5.014
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.409.654	-895.609
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.404.109	-900.623
Opbrengsten overige activiteiten	1.953.995	1.793.142
Kosten overige activiteiten	-2.029.538	-1.900.433
Netto resultaat overige activiteiten	-75.542	-107.291
Overige organisatiekosten	-52.175	-57.895
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	100	100
Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.552	-60.922
Saldo financiële baten en lasten	-58.452	-60.822
Resultaat voor belastingen	3.446.820	-831.440
Belastingen	-50.826	27.228
Resultaat na belastingen	3.395.993	-804.212

Kasstroomoverzicht DAEB.

(directe methode) (x € 1)

Operationele activiteiten

Huren

741.786

731.865

Overige bedrijfsontvangsten

2.105.691

1.814.232

Renteontvangsten

0

0

Saldo ingaande kasstromen

2.847.477

2.546.097

Erfpacht

924

924

Personeelsuitgaven

367.121

339.092

Onderhoudsuitgaven

326.208

285.133

Overige bedrijfsuitgaven

2.016.633

1.867.712

Rente uitgaven

59.147

61.513

Sectorspecifieke heffing

960

4.660

Saldo uitgaande kasstromen

2.770.993

2.559.034

Kasstroom uit operationele activiteiten

76.484

-12.937

(Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstromen

0

0

Saldo ingaande kasstromen MVA

0

0

Woningverbetering, woon- en niet
woongelegenheden

3.370

13.005

Saldo uitgaande kasstromen MVA

3.370

13.005

Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA

0

0

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

-3.370

-13.005

Financieringsactiviteiten

Nieuwe door WSW geborgde leningen

0

0

Saldo ingaande kasstromen

0

0

Aflossing door WSW geborgde leningen

136.472

135.515

Saldo uitgaande kasstromen

136.472

135.515

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-136.472

-135.515

Mutatie liquide middelen

-63.358

-161.457

Wijziging kortgeldmutaties

0

0

Winst- en verliesrekening niet-DAEB.

(x € 1)

	2024 Niet-DAEB	2023 Niet-DAEB
Huuropbrengsten	30.177	29.072
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.584	-4.309
Lasten onderhoudsactiviteiten	-211	-1.946
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-6.739	-7.278
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.642	15.540
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.504	-1.398
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.504	-1.398
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-3.274	-6.939
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
Resultaat voor belastingen	21.872	7.203
Belastingen	0	0
Resultaat na belastingen	21.872	7.203

Kasstroomoverzicht niet-DAEB.

(directe methode) (x € 1)

	2024 Niet-DAEB	2023 Niet-DAEB
Operationele activiteiten		
Huren	34.827	35.071
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	34.827	35.071
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	4.545	4.815
Onderhoudsuitgaven	1.826	0
Overige bedrijfsuitgaven	5.538	1.210
Rente uitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffing	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	11.909	6.024
Kasstroom uit operationele activiteiten	22.918	29.047
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstromen	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen MVA</i>	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen MVA</i>	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	0	0
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen	22.918	29.047
Wijziging kortgeldmutaties	0	0

Totaal mutatie liquide middelen DAEB en niet-DAEB

-40.440

-132.411

Liquide middelen per 1-1

318.895

451.306

Liquide middelen per 31-12

278.455

318.895

Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT is van toepassing op de WBVG.

Het voor Woningbouwvereniging Gelderland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 €124.000,- zijnde het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse B.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	B.J.M. Smits	W.G.P.W. van de Wiel
Functiegegevens	Adviseur*	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12	03-09 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,56	0,89
Dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	53.283	23.810
Beloningen betaalbaar op termijn	7.739	3286
<i>Subtotaal</i>	<i>61.022</i>	<i>27.096</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	69.440	33.744
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	61.022	27.096
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023		
bedragen x € 1	B.J.M. Smits	
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,81	
Dienstbetrekking	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	68.867	
Beloningen betaalbaar op termijn	10.163	
<i>Subtotaal</i>	<i>79.030</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	96.390	
Bezoldiging	79.030	

*** Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 3 september 2024 in verband met de eerdere functie als directeur-bestuurder**

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.900 of minder

Gegevens 2024	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
S. Spierings	Voorzitter RvT
J.W. Hendriks	Lid RvT
R. Bosveld	Lid RvT
M.J.M. Schouteten	Lid RvT
J. Hopman	Lid RvT

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Arnhem, 7 mei 2025

WBVG

De bestuurder,

De Raad van Toezicht,

Werner van de Wiel

Christoffel Klap

John Hendriks

Rudolf Bosveld

Jasper Hopman

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming.

Er is geen sprake van statutaire bepalingen ten aanzien van bestemming van het resultaat.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.

De controleverklaring is opgenomen vanaf pagina 72.