

Jaarverslag 2024
WOONPARTNERS

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
BESTUURSVERSLAG 2024	
Voorwoord	5
Tevreden en bescheiden	6
1. 2024; het jaar in grote lijnen	7
Het jaar in grote lijnen	8
2. Onze organisatie	11
2.1 Onze missie en visie	12
2.2 De structuur van onze organisatie	12
2.3 Ontwikkeling van onze organisatie	13
2.4 Medewerkers	14
2.5 Automatisering en digitalisering	16
2.6 Ondernemingsraad	16
2.7 Governance (Goed bestuur)	18
2.8 Risicomanagement	20
3. Partner van de huurder	23
3.1 Onze doelgroep	24
3.2 Transparante woonruimteverdeling	24
3.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	26
3.4 Huisvesting urgent woningzoekenden	30
3.5 Onze dienstverlening	31
3.6 Klanttevredenheid	31
3.7 Huurdersbelangen	33
4. Partner in de woning	35
4.1 Beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzamen	36
4.2 Beschikbaarheid door conceptuele bouw	36
4.3 Werk in uitvoering	37
4.4 Betaalbaarheid	37
4.5 Duurzaamheid	38
4.6 Vraaggestuurd binnenonderhoud	40
4.7 Kwaliteit van onze woningen	40

5. Partner in de wijken en de gemeenschap	41
5.1 Inleiding	42
5.2 Leefbare buurten en wijken	42
5.3 Ontmoetingen en activiteiten per wijk	43
5.4 Samenwerking met partners	45
5.5 Prestatieafspraken	47
6. Verslag van de Raad van Commissarissen	48
6.1 Rollen en werkwijze	49
Bart van Heumen (lid Raad van Commissarissen) blikt terug op 2024	52
6.2 Samenstelling en randvoorwaarden	54
6.3 Beloningsbeleid	58
7. Financiën	62
7.1 Resultaat 2024	63
7.2 Ontwikkeling/realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	64
7.3 Toezichthouders	66
7.4 Het bewaken van de kasstromen	68
7.5 Financiële benchmark	68
7.6 Financiële derivaten en Extendible lening	69
7.7 Financieel meerjarenbeleid	70
7.8 Stichting Woonpartners en haar verbindingen	72
Jaarrekening 2024 (WIP)	75
Balans per 31 december 2024	76
Winst- en verliesrekening 2024	78
Kasstroomoverzicht 2024	79
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	81
Waarderingsgrondslagen	83
Toelichting balans en winst- en verliesrekening 2024	103
Modellen naar DAEB en niet-DAEB gescheiden	148
Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2024	151
Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2024	152
Verklaring van bestuur	154
Vaststelling en goedkeuring	155

A photograph of three children on a rope climbing structure. On the left, a young girl with dark hair in a bun, wearing a light-colored sweater and dark pants, is holding onto a rope. In the center, a girl with dark hair is smiling and holding a younger child. The younger child, on the right, has curly hair and is wearing a light-colored sweater and dark pants. They are all on a structure made of thick black ropes. The background shows green trees and a building.

Bestuursverslag 2024



Voorwoord

Tevreden en bescheiden



Een jaarverslag als dit is in zekere zin een verplicht nummer. We worden als corporatie verplicht om bij het sluiten van een boekjaar onze cijfers te publiceren. Dat doen we graag, want transparantie is belangrijk. En vanuit een traditie voegen we bij die cijfers vanuit heel verschillende invalshoeken een terugblik op het afgelopen jaar. We beschrijven waar we trots op zijn en soms ook waar we nog kansen zien voor verbetering. Wie deze teksten straks leest, begrijpt dat ik trots ben op waar we nu staan. En wie me kent, weet dat ik daar ook bescheiden over wil zijn. Zolang onze wachtlijsten nog zo lang zijn, de duurzaamheidsambitie groot is, en zolang we nog serieuze problemen kennen in buurten en wijken, past die bescheidenheid.

2024 was, na jaren van zaaien, ondertussen wél een jaar van oogsten. Veel van de inspanningen die we afgelopen jaren gepleegd hebben, beginnen nu hun vruchten af te werpen. Dat zien we in de contacten met onze partners, in de verduurzaming en nieuwbouw en in de waardering die we van onze bewoners ontvangen. Dat is in het afgelopen jaar in beeld gebracht met een officiële Visitatie waarbij onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties zijn beoordeeld. Daarbij scoorden we op financiën, duurzaamheid, beschikbaarheid én op leefbaarheid goed. Daarnaast hebben we vanuit deze beoordelingen handreikingen gekregen naar waar het nog beter kan. Dat pakken we op.

Nu we weten dat we op de goede weg zijn, kunnen we echt vaart maken. Dat betekent dat we de woningproductie, waar dat ook maar kan, verder willen verhogen. De rem die daarop zit, komt niet van ons. Bouwen voor kleine huishoudens zoals senioren helpt voor doorstroming, waardoor we met één nieuwe woning wellicht wel drie (nieuwe) bewoners blij kunnen maken. Ook op het gebied van verduurzaming gaan we in hoog tempo door, om onze eigen ambitieuze doelen te halen. En waar het over leefbaarheid gaat, zoeken we meer dan ooit de samenwerking op. Wij moeten er samen met de gemeente en welzijnspartners staan voor bewoners die dat nodig hebben. Samen bieden we extra ondersteuning aan mensen die het moeilijk hebben. Bewoners houden hierin altijd zelf de regie.

Laten we verder vooral niet te lang stilstaan bij wat achter ons ligt. De toekomst ligt voor ons en is uitdagend. We pakken die uitdaging als Woonpartners heel graag op.

Bas Sievers

Directeur-bestuurder Woonpartners



1. 2024; het jaar in grote lijnen



"In 2024 zijn, figuurlijk gesproken, al veel piketpaaltjes geslagen voor de nieuwbouw van morgen."

We leven als Woonpartners voor een groot deel met de dag. We zijn immers dagelijks heel concreet bezig met de vragen van onze huurders. Daarnaast kijken we voortdurend vooruit om vandaag strategisch de juiste stappen te zetten en zo de vraag van morgen te beantwoorden. In het afgelopen jaar hebben we dat nadrukkelijk gedaan bij het opstellen van ons ondernemingsplan voor de komende vijf jaar. Samen met onze ketenpartners hebben we bestudeerd hoe we, door een veel nauwere samenwerking, kunnen zorgen voor een betere leefbaarheid op wijk- en buurtniveau en een beter welbevinden van onze individuele huurders. Zo bepalen de dagelijkse werkelijkheid en de plannen voor morgen onze agenda.

In dat licht is een jaarverslag over 2024 een even noodzakelijk als wonderlijk document. Het dwingt ons immers terug te kijken, en dat ligt niet in onze aard. Maar als we het doen, zien we dat 2024 zonder meer een vruchtbaar jaar is geweest. Natuurlijk, we hebben nog steeds een enorm tekort aan woningen en daarmee te lange wachtlijsten. We zien dat de problemen in veel wijken nog steeds serieus zijn en dat we nog niet overal onze dienstverlening op het gewenste niveau hebben. Maar er zijn enorme stappen gezet: er staat een stevige en stabiele organisatie, de efficiëntie is toegenomen, we liggen op koers wat betreft verduurzaming en renovatie, en we hebben veel nieuwe woningen in voorbereiding én al kunnen toevoegen aan onze woningvoorraad.

Een sterke organisatie

Wellicht is het vreemd om eerst de organisatie van Woonpartners te benoemen: het gaat bij woningcorporaties immers primair om woningen en hun bewoners. Maar we kunnen alleen woningen realiseren, onderhouden en renoveren en bewoners ondersteunen als er een sterke organisatie staat. Die staat er. Niet alleen qua mensen, maar ook in de ondersteuning daarvan. De digitalisering, die in 2023 werd vernieuwd, is in 2024 verder geoptimaliseerd. Dat heeft de organisatie efficiënter gemaakt en, doordat steeds meer data worden gedeeld, de samenwerking tussen collega's sterk verbeterd.

Met het vastleggen en delen van steeds meer informatie worden de vraagstukken rond privacy en informatiebeveiliging nóg actueler. Woonpartners beseft als geen ander dat het met gevoelige informatie werkt en ziet het belang van het beschermen daarvan. Met het aanstellen van een privacy- en security-officer in 2024 is er op dat vlak dan ook vergaand geprofessionaliseerd. In onze volledige bedrijfsvoering werken we ondertussen efficiënt. We toetsten de kosten van onze bedrijfsvoering in 2024 opnieuw aan die van collega-corporaties en zien dat we daarin goed scoren. Maar we bleven ook in 2024 steeds zoeken naar waar het beter, slimmer of efficiënter kan.

Om beter gebruik te maken van de kracht van onze mensen, hebben we afgelopen jaar 15 rollen gedefinieerd in plaats van functies. We gingen van 45 functies naar 15 rollen. Dat lijkt misschien een semantische kwestie, maar het is veel meer dan dat: het zorgt ervoor dat medewerkers van Woonpartners beter dan ooit hun specifieke kwaliteiten kunnen inzetten en daarvoor ook gewaardeerd worden. Daarbij werken de medewerkers, gesteund door digitalisering én kantoorinrichting, steeds intensiever samen. Op kantoor bij Woonpartners, maar ook thuis. De flexibiliteit waartoe corona ons enkele jaren geleden dwong, hebben we gelukkig weten vast te houden. Medewerkers waardeerden de samenwerking in 2024 met een nette 8.

De kracht van de organisatie van Woonpartners is ook onafhankelijk vastgesteld via een zogenaamde visitatie. Daar kun je trots op zijn, maar het bracht ook specifieke uitdagingen naar voren. De organisatie én de medewerkers worden erkend in de markt, waardoor er 'getrokken wordt' aan medewerkers. Dit heeft ertoe geleid dat het verloop hoger was dan

wenselijk. Woonpartners heeft in het afgelopen jaar veel energie gestoken in de ontwikkelmogelijkheden voor medewerkers. De groei die dat voor hen meebrengt, laat niet alleen de organisatie verder groeien, maar zorgt hopelijk ook voor een lager verloop.

Samen met de droompartners, onze ketenpartners die service en onderhoud voor hun rekening nemen, vormen we één gezicht naar buiten en hanteren we dezelfde regels en normen. Hoewel we daarbij helaas ook agressie ervaren, meten we gelukkig ook dat de klanttevredenheid van onze huurders in het afgelopen jaar opnieuw is toegenomen. Dat vinden we belangrijk, want we willen er zijn voor onze huurders. Maar er zijn grenzen. Afgelopen jaar hebben we zwaar ingezet op het tegengaan van ondermijning en zo illegale onderverhuur en wietplantages in beeld gebracht. Daar kennen we geen pardon: woningen moeten beschikbaar zijn voor mensen die daar recht op hebben. Deze huurders sluiten we dan ook uit.

Terugkomend op de agressie: het werk van medewerkers met huurderscontact is er niet gemakkelijker op geworden. We zien dat er bij huurders financiële problemen ontstaan, dat zorg zich deels terugtrekt, dat de maatschappij na corona verhard is en dat de lontjes korter lijken. Dat vraagt veel van de vaardigheden van onze mensen. We leiden hen daarvoor op en we nemen bij de opleiding ook de medewerkers van onze droompartners mee. Zo willen we als team het antwoord formuleren op de veranderde situatie. Dat deden we in 2024 nadrukkelijk en dat blijven we doen. Onze inmiddels zeer stabiele organisatie staat stevig in tijden van verandering.

Leefbaarheid

De leefbaarheid in de wijken stond ook in 2024 onder druk. Dat is een maatschappelijk probleem waarop Woonpartners ook in 2024 een antwoord moest formuleren. In het ondernemingsplan voor de komende vijf jaar, dat in 2024 is geschreven, is onze visie daarop helder verwoord. Het onderzoek van Aedes, de vereniging van Nederlandse woningcorporaties, waarin de situatie in Helmond vergeleken is met het landelijke beeld, bevestigt dat de problemen serieus zijn.

Woonpartners ziet dat het een zorgtaak heeft voor haar huurders en in bredere zin voor alle bewoners in Helmond. Het wil en kan een bijdrage leveren aan het ondersteunen van hen, maar ziet ook dat het daarbij nadrukkelijk de samenwerking moet zoeken met haar partners: bijvoorbeeld zorginstellingen, welzijnsorganisaties en de gemeente. In 2024 is een begin gemaakt met het verder versterken van de band met deze ketenpartners, met als doel meer regie te hebben en de samenwerking richting bewoners te verbeteren. Het mag niet zo zijn dat onze huurders verdwalen in een wirwar van zorgaanbieders.

Woningen; steeds meer en nooit genoeg

Er stond ook in 2024 een enorme druk op de woningmarkt. De urgentie is groot. Doordat de doorstroming van starterswoning, naar eengezinswoning, naar seniorenwoning stagneert, wonen huurders zeker niet altijd optimaal en staat de jeugd vaak in de pauzestand. Wonen is een schaars goed en doordat onder meer zorgpartijen en statushouders ook een beroep doen op deze schaarse woningen, is de voorspelbaarheid voor toekomstige huurders vaak ver te zoeken. Woonpartners heeft ook in 2024 alles op alles gezet om de schaarste aan te pakken: door streng te zijn op ondermijning, nieuwe woningen te realiseren en creatief om te gaan met de bestaande woningvoorraad.

Voor wat betreft die creativiteit: Omdat het nog niet lukt om de woningvoorraad snel genoeg te vergroten, heeft Woonpartners in 2024 onderzocht of het delen van woningen een oplossing kan zijn. Dit kan betekenen dat meerdere bewoners een woning delen, waarbij ieder een eigen kamer heeft en gemeenschappelijke ruimtes worden gedeeld. Ook

klassieke kamerverhuur is een optie. Woonpartners zoekt actief samenwerking met andere corporaties en de gemeente om hiervoor een werkbaar proces te ontwikkelen. Dit kan een tijdelijke oplossing bieden in de periode waarin er nog onvoldoende nieuwe woningen worden gebouwd.

Ondertussen zitten we bij het creëren van nieuw woningaanbod niet stil. Woonpartners heeft niet alleen gerealiseerd wat we beoogd en beloofd hadden, maar dit ook binnen het budget gedaan. Waar de nieuwbouw soms (ver) achterblijft bij de marktvraag, ligt dat niet aan onze ambities of financiën, maar aan de beschikbaarheid van bouwgrond en vergunningen. Bij het onderhoud, waar we zelf meer de regie kunnen voeren, ligt de realisatiegraad boven de 90%. Ook bij de nieuwbouw is er sprake van een duidelijke versnelling: Woonpartners is in 2024 verder op stoom gekomen.

In 2024 zijn wederom veel nieuwe woningen opgeleverd en nieuwe locaties verworven. Daarnaast zijn projecten opgestart waarbij op eigen grond, door middel van inbreiding, nieuwe woningen worden gerealiseerd. Ook de gemeentelijke wetgeving helpt ons: projectontwikkelaars die meer dan 50 woningen willen bouwen, zijn verplicht om 30% sociale huur te realiseren. Veel van hen die in de regio Helmond bouwen, komen daarbij bij Woonpartners terecht. Wij pakken die kans met beide handen aan. Daarnaast hebben we in 2024 een enorme versnelling kunnen realiseren in onze eigen woningontwikkeling door conceptmatiger te bouwen. WoonST (1.0), dat daarvoor werd ontwikkeld, heeft ons enorm geholpen.

Voor WoonST hebben we met 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant en 9 gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven de krachten gebundeld. Al in 2020 hebben we onze vraag samengebracht en bouwers gevraagd hiervoor gestandaardiseerde oplossingen aan te bieden. Zo konden we niet alleen veel betaalbaarder bouwen, maar ook – dankzij standaardisatie – de vergunningstrajecten en de bouw aanzienlijk versnellen. In 2024 werden op deze manier de veertig fraaie appartementen op het Lindberghplein opgeleverd. Gezien het succes van deze gezamenlijke inkoop en conceptmatige bouw moest hier een vervolg op komen. Dit keer met een nog grotere focus op verlaging van de milieu-impact d.m.v. biobased materialen, duurzaamheid en circulariteit.

In 2024 werden dan ook door twee bouwers en de 13 woningcorporaties, waaronder Woonpartners, de handtekeningen gezet onder WoonST 2.0. BAM Wonen en Hurks Bouwbedrijf gaan tot 2030 maar liefst 1.750 gestapelde woningen en 750 eengezinswoningen bouwen. Een aanzienlijk deel daarvan zal op het conto van Woonpartners komen. Ook binnen WoonST 2.0 wordt weer gewerkt met gestandaardiseerde woningen, maar door de grote variatie in de ontwerpen zullen de woningen zeer verschillend ogen. Al in 2024 heeft Woonpartners diverse projecten benoemd waar deze aanpak kan worden toegepast, zoals in de wijk Helmond-Oost.

In 2024 zijn, figuurlijk gesproken, al veel piketpaaltjes geslagen voor de nieuwbouw van morgen. Woonpartners kan de komende jaren blijven bouwen en daarmee haar belangrijkste taak – volkshuisvesting – nog beter invullen. De ambitie is er, de plannen zijn er en de financiën zijn beschikbaar. Met deze nieuwbouw en de voortvarende aanpak van renovatie en verduurzaming, die we ook in 2024 hebben gezien, wordt het woningaanbod verder uitgebreid en verbeterd. Het afgelopen jaar was een jaar om tevreden op terug te kijken. Zeker ook omdat het de hoop op deze toekomst in zich had.



2. Onze organisatie

2.1 Onze missie en visie

Missie

Woonpartners zorgt voor betaalbaar, goed en duurzaam wonen, waar een huis ook echt een thuis is. Dit doen we samen met onze bewoners en partners, zowel in als rond de woning. Hoewel we één heldere missie hebben, bedienen we een diverse groep bewoners. De meeste van hen hebben een bescheiden inkomen en zoeken daarom een betaalbare woning. Maar elke bewoner is uniek, met eigen wensen en behoeften, en daar houden we rekening mee. Voor bewoners met een bijzondere woonvraag of extra ondersteuning gaan we het gesprek aan en bieden we, waar mogelijk, maatwerk. Hierbij werken we vaak samen met partners voor de beste oplossingen.

Visie

We werken als betrouwbare partner samen met bewoners, de gemeente, maatschappelijke organisaties en andere partijen om samen te zorgen voor een prettig thuis. Met een gedeelde verantwoordelijkheid dragen we bij aan de kwaliteit van wonen in Helmond. Dit doen we door een zo ruim mogelijk aanbod aan betaalbare woningen aan te bieden in gevarieerde wijken met ruimte voor doorstroming. Samen met onze partners en bewoners werken we aan verduurzaming. We zijn een daadkrachtige organisatie met toegewijde medewerkers, die de bewoners centraal stelt, en sterke, duurzame samenwerkingen aangaat. Ons doel is om onze bewoners nog beter te ondersteunen en de samenwerking met partners zo efficiënt mogelijk te maken.

2.2 De structuur van onze organisatie

Het Bestuur en de Raad van Commissarissen

Woonpartners is een stichting die geleid wordt door een directeur-bestuurder (het Bestuur). Sinds 1 juli 2019 is dat de heer Bas Sievers. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur. Deze bestaat uit 5 leden. Het Bestuur en de RvC laten zich leiden door afspraken die zij samen hebben gemaakt en hebben vastgelegd in onze Statuten, het Reglement Raad van Commissarissen en het Bestuursreglement en in een Visie op Toezicht en Bestuur. Deze documenten kan iedereen inzien [via onze website](#). Hoe de RvC werkt en waar de RvC zich in 2024 specifiek mee bezig heeft gehouden, is te lezen in Hoofdstuk 6, het Verslag van de Raad van Commissarissen.

Managementteam

De directeur-bestuurder neemt in samenspraak met het managementteam de besluiten bij Woonpartners. Het managementteam bestaat uit vier managers die dagelijks leidinggeven aan de verschillende afdelingen binnen Woonpartners. Zij worden hierin bijgestaan door drie teamleiders.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad van Woonpartners (OR) komt op voor de belangen van de medewerkers en denkt mee over de maatschappelijke vraagstukken waarvoor we staan. Onze OR zet zich in voor een transparante organisatie waarbij een duidelijke visie, heldere besluitvorming en draagvlak centraal staan.

De OR bestaat uit vijf medewerkers. Zij zijn gekozen door de medewerkers van Woonpartners. De OR heeft door adviesrecht, instemmingsrecht, initiatiefrecht en recht op informatie van de werkgever invloed op de bedrijfsvoering van Woonpartners. Paragraaf 2.6. Bevat het verslag van de Ondernemingsraad van Woonpartners.

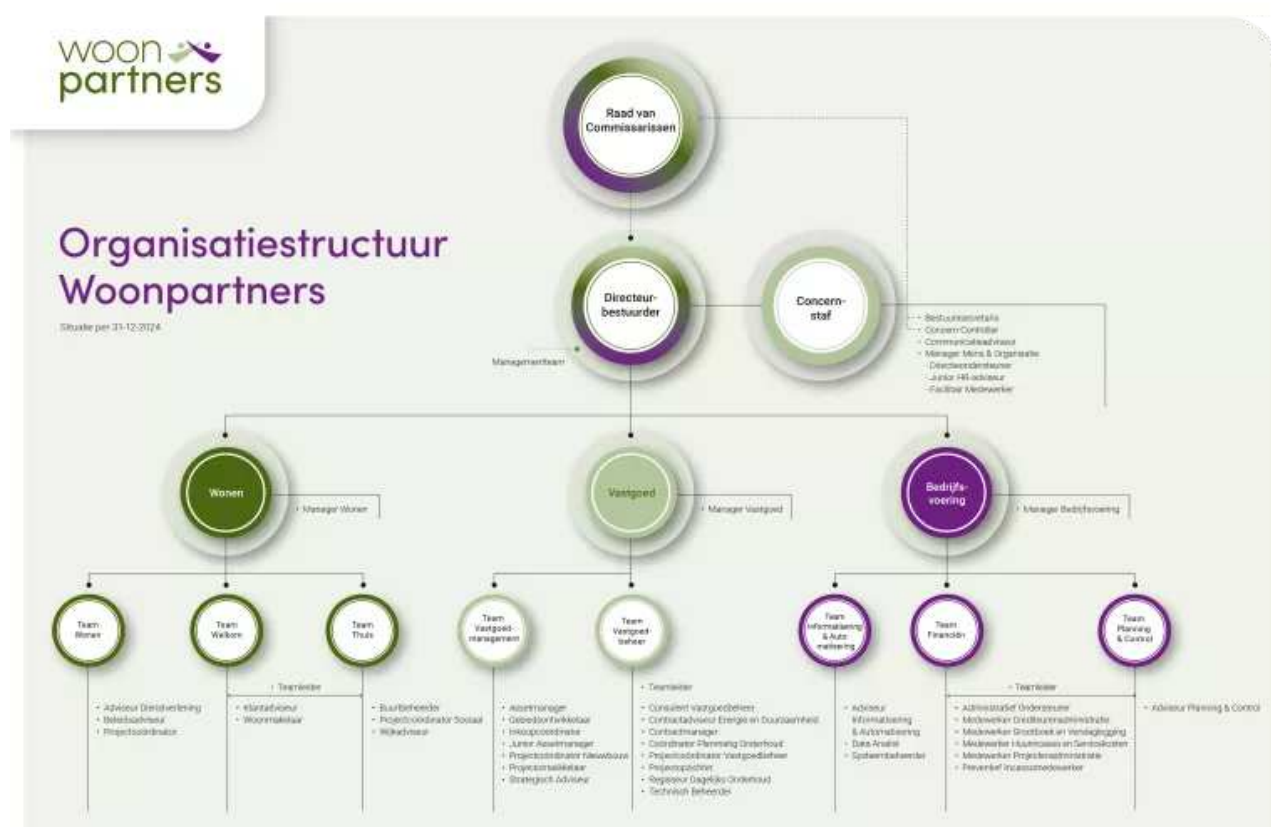
Huurders Belangen Stichting

In het belang van onze bewoners en onze toekomstige bewoners werken we nauw samen met de Huurders Belangen Stichting van Woonpartners (HBS-WP). De HBS komt op voor de belangen van de huurders van Woonpartners en overlegt met ons over allerlei onderwerpen die voor hen belangrijk zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Helmond, duurzaamheid, energielasten en leefbaarheid in buurten.

De HBS is niet alleen één van de belangrijkste gesprekspartners van Woonpartners, ze heeft namens huurders inspraak op verschillende bedrijfsprocessen. Bijvoorbeeld bij de oprichting of fusering van vennootschappen, de benoeming van leden van de RvC en de prestatieafspraken. Paragraaf 3.7 van dit jaarverslag gaat dieper in op Huurdersbelangen.

Organogram

Onze organisatiestructuur is weergegeven in onderstaand organogram:



2.3 Ontwikkeling van onze organisatie

Van functies naar rollen

In 2024 heeft Woonpartners een belangrijke stap gezet in het voeren van waardevolle gesprekken. Door de overstap van functies naar rollen is het accent verschoven: niet langer ligt de focus enkel op wát een medewerker bijdraagt, maar juist op hów die bijdrage wordt geleverd aan de koers van Woonpartners. Dit heeft in de praktijk geleid tot meer inhoudelijke en constructieve gesprekken, waarin persoonlijke ontwikkeling en de manier van werken centraal staan. Deze aanpak zorgt voor diepgaandere ontwikkelgesprekken, die veel meer opleveren dan wanneer enkel de functie zelf het uitgangspunt is.

Sociaal ondernemen

In het verslagjaar is een kandidaat van een lokaal [Sterk aan 't werk-traject](#), een werkervaringsplaats gegund. De ervaringen van 2023 zijn meegenomen in dit tweede traject, en met succes! In december 2024 is de conclusie getrokken dat de kandidaat die eind oktober 2024 bij Woonpartners was gestart, een tijdelijke arbeidsovereenkomst kon worden geboden met een startdatum in januari 2025. Naast het Sterk aan 't werk-traject heeft Woonpartners een werkervaringsplaats geboden aan een re-integrerende medewerker van een collega corporatie. Er is ook medewerker gestart die langer dan vijf jaar zonder werk was.

Stages

Net als voorgaande jaren, heeft Woonpartners de deuren geopend voor studenten en zij-instromers die ervaring op wilden doen in de corporatiesector. Woonpartners heeft in 2024, 7 stagiairs op mbo- en hbo-niveau de ruimte geboden om te leren bij Woonpartners.

Werken bij de Woco

De Brabantse arbeidsmarktcampagne heeft zich in 2024 verder verspreid in Nederland. Naast Noord-Brabant is Werken bij de Woco nu ook ingezet in Zuid-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Holland. Dit is een typisch voorbeeld waarbij de samenwerking veel meer publiciteit genereert dan wanneer Woonpartners alleen voor de eigen organisatie de arbeidsmarktcommunicatie organiseert. Vanuit dezelfde samenwerking, heeft Woonpartners zich samen met een aantal corporaties uit de regio, gepresenteerd tijdens het Fontys Career Event.

Doorstroom

Woonpartners wordt steeds beter in het organiseren van interne doorstroming. Medewerkers trekken aan de bel als zij kansen zien en de organisatie kan daar steeds flexibeler mee omgaan. Dat is gunstig in tijden van (arbeidsmarkt)krapte. Ook de overstap naar rollen heeft de organisatie in beweging gebracht. In totaal zijn zes medewerkers van baan en/of team gewisseld.

2.4 Medewerkers

Aantal medewerkers

Medewerkers	31-12-2023	31-12-2024
Aantal medewerkers	93	88
Vrouwen	50	49
Mannen	43	39
Fulltime medewerkers	57	55
Fulltime vrouwen	20	19
Fulltime mannen	37	36
Parttime medewerkers	36	33
Parttime vrouwen	30	30
Parttime mannen	6	3
Gemiddelde leeftijd alle medewerkers	47,4	47,2
Gemiddelde leeftijd vrouwen	48,5	47,2
Gemiddelde leeftijd mannen	46,2	47,1
Gemiddelde duur dienstverband in jaren	10,0	9,74

Formatieplaatsen

Het aantal formatieplaatsen (fte = fulltime equivalent)

Formatieplaatsen	31-12-2023	31-12-2024
DIRECTIE	1,00	1,00
Concernstaf	4,28	4,17
Interne Zaken	3,78	4,00
BEDRIJFSVOERING	2,00	2,00
Team Planning & Control	4,78	4,78
Team Financiën	8,86	9,92
Team Informatie & Advies	3,00	3,00
VASTGOED	1,00	1,00
Vastgoedmanagement	9,67	8,67
Team Vastgoedbeheer	17,67	16,67
WONEN	1,00	1,00
Team Wonen	4,78	2,33
Team Welkom	13,44	10,00
Team Thuis	11,08	11,08
TOTAAL	86,33	80,61

Krimp was geen doel, maar wel het resultaat van een aantal keuzes die Woonpartners in 2024 maakte. Zo is een aantal vrijgekomen plekken in de organisatie niet opnieuw ingevuld en verviel in de loop van het jaar een dubbele bezetting vanwege naderende pensionering. Daarnaast eindigden twee dienstverbanden wegens langdurig verzuim. De ruimte in de begroting (2 fte) voor bijvoorbeeld een werkervaringsplaats (Driessen) en een trainee, was op peildatum 31 december 2024 niet benut. De periode ervoor en erna was deze ruimte wel gedeeltelijk benut.

Verzuim

Het verzuimpercentage was in 2024 lager dan in 2023, 3,52 % tegenover 4,9 %. Ondanks het feit dat in 2024, zeven medewerkers langer dan zes weken verzuimden wegens ziekte (in een aantal gevallen was het verzuim in 2023 gestart). Twee medewerkers zijn in het verslagjaar uitgestroomd wegens langdurig verzuim. Het kort tot middellang verzuimcijfer was 0,85 %. De verzuimfrequentie bleef laag, namelijk 0,68.

Vitaliteit en gezondheid

Er is aandacht geweest voor vitaliteit tijdens de in september georganiseerde derde vitaliteitsweek. Dit keer sloot Woonpartners aan bij het online aanbod van Expeditie Loopbaan, er waren stoelmassages georganiseerd, een paar leuke toernooien tafelvoetbal en schaken, medewerkers werden op een gezonde lunch en smoothies getrakteerd. Het voornemen is om in 2025 elke maand actief aandacht te besteden aan dit onderwerp.

2.5 Automatisering en digitalisering

In 2024 is een verdere optimalisatieslag gemaakt op het gebied van Tobias 365 en de Woonpartners Online Werkplek. Processen zijn efficiënter ingericht en standaardtaken geautomatiseerd. De bereikbaarheid is verder verbeterd en er zijn stappen gezet op het gebied van privacy en informatiebeveiliging.

Optimalisatie Tobias 365

Afgelopen jaar zijn twee grote processen, namelijk afrekening servicekosten en huurverhoging, efficiënter ingericht in het primaire systeem. Ook zijn deze processen verder geautomatiseerd waardoor minder handmatige acties nodig zijn. De kerngebruikers van de diverse processen zijn bezig geweest om handleidingen op te stellen voor de standaardprocessen zodat nieuwe en huidige medewerkers gemakkelijk hun weg kunnen vinden in het systeem.

Optimalisatie Woonpartners Online Werkplek

2024 stond in het teken om de Woonpartners Online Werkplek (WoW) te optimaliseren. We realiseren dat we sneller en eenvoudiger (efficiënter) digitaal samen kunnen werken en informatie kunnen delen, ook met externe (samenwerk)partners. Er is gekeken naar het archiverings- en retentiebeleid. Dit heeft als voordeel dat collega's documenten over bepaalde onderwerpen gemakkelijk en snel terug kunnen vinden.

Vervanging mobiele telefoons

Alle mobiele telefoons van medewerkers zijn in 2024 vervangen door nieuwe modellen. Dit was noodzakelijk, omdat de telefoons ruim technisch afgeschreven waren. Bovendien zijn we nog beter bereikbaar en kunnen we overal en altijd optimaal samenwerken. We blijven investeren in technologie om het werk nog efficiënter te kunnen uitvoeren.

Ontwikkelingen en rapportages

Er zijn diverse rapportages ontwikkeld op het gebied van vastgoed, projecten en leefbaarheid. Deze rapportages leveren operationele inzichten en hebben onder andere als doel om processen efficiënter in te richten en sturing te kunnen geven.

2.6 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad heeft ook in 2024 weer diverse zaken aangepakt. We hebben verschillende adviesaanvragen en instemmingsverzoeken behandeld.

Team compleet

In 2024 is de Ondernemingsraad bezig geweest met de interne organisatie. Met de verkiezingen van 2023 was de functie van secretaris vrijgekomen. Deze is intern opgepakt door één van de andere leden. Tevens is gekeken naar het verdelen van taken en verantwoordelijkheden.

Naam	Werkzaam binnen afdeling	Functie	OR-lid sinds	Aftredend
Caroline van Zantvoort	Team Vastgoedmanagement	Voorzitter	23-06-2015	2025
Marij Kuijpers	Team Vastgoedbeheer	Secretaris	01-07-2022	2027
Sonja Jansen	Team Planning & Control	Lid	26-06-2018	2027
Dennis Verberne	Team Vastgoedbeheer	Lid	27-06-2023	2027
Arno van den Berg	Team Thuis	Lid	01-07-2022	2025

Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

In 2024 stond vooral de verschuiving van functies naar rollen centraal. Een ontwikkeling die in 2025 verder wordt doorgetrokken. Tevens is de nieuwe CAO voor 2024 een feit. Deze staat echter voor één jaar. De ondernemingsraad volgt nauwgezet de nieuwe ontwikkelingen. De strategische personeelsplanning is nog niet voltooid en heeft onze volle aandacht. Overleg voor SPP2025 staan gepland. De ondernemingsraad neemt daar in deel als toehoorder.

Communicatie

Als ondernemingsraad doen we veel, maar ben je ook zichtbaar in de organisatie? We hebben 1x per kwartaal een achterbanraadpleging gehouden. Zaken als Intranet, Reiskosten, Evaluatie Samenwerken en het Goede Gesprek werden tijdens inloopuurtjes besproken. De opkomst was ongeveer 25% van de medewerkers. We zijn intern aan het kijken hoe we de interesse van de medewerkers voor de ondernemingsraad kunnen versterken.

De input van onze achterban heeft ook tot resultaten geleid. Zo zijn we in gesprek gegaan met de directeur-bestuurder over de reiskosten. Dit heeft ertoe geleid dat een aangepaste reiskostenregeling is doorgevoerd.

Raad van Commissarissen

Met de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hebben we in 2024 tweemaal het artikel 24-overleg gevoerd.

Op 26 september 2024 hebben we met elkaar teruggekeken op het jaar 2023. Op 11 december 2024 hebben we met elkaar vooruitgekeken. Wat biedt 2025 ons? De focus ligt in 2025 op verdere organisatieontwikkeling: strategische personeelsplanning, ontwikkelingen op de afdelingen en de uitrol van het ondernemingsplan 2025-2030. In 2024 hebben we twee keer advies uitgebracht over een beoogd nieuw lid voor de Raad van Commissarissen.

Op 27 juni 2024 hebben we het jaarlijks terugkerende gesprek gehad met de remuneratiecommissie (een afvaardiging van de Raad van Commissarissen) over het functioneren van de directeur-bestuurder.

OV-overleggen

In 2024 is acht keer overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Tijdens het overleg zijn de gesprekken vooral gegaan over de ontwikkeling van de organisatie, de personele bezetting, de arbeidsvoorwaarden en de vitaliteit van de medewerkers.

Ontwikkeling

Een organisatie in ontwikkeling, een OR in ontwikkeling. We hebben in oktober 2024 een tweedaagse heisessie gehad. De nadruk lag op de samenwerking binnen de ondernemingsraad en het vaststellen van taken en verantwoordelijkheden.

Vooruitblik

De verkiezingen staan in 2025 weer op de agenda. Met het vertrek van één lid van de ondernemingsraad en de voorzitter die heeft aangegeven zich na 10 jaar lidmaatschap niet meer herkiesbaar te stellen wacht de huidige leden een flinke uitdaging om voor 2025 weer een solide ondernemingsraad neer te zetten.

2.7 Governance (Goed bestuur)

Bij Woonpartners vinden we dat de maatschappij erop moeten kunnen vertrouwen dat wij op een doeltreffende, doelmatige en transparante manier werken. Dat noemen we Goed bestuur, ook wel Governance. De Governancecode Woningcorporaties die in 2020 is vastgesteld door Aedes (de vereniging van woningcorporaties) en de Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW), blijft actueel:

”Het uitgangspunt bij alles wat we doen, zijn en blijven onze (toekomstige) huurders. We willen hen zo goed mogelijk ten dienste zijn en wij doen dat samen met allerlei andere partijen. Hierbij nemen wij onze eigen verantwoordelijkheid. Om zo veel mogelijk mensen te helpen. Onze belanghouders en de bredere maatschappij moeten erop kunnen vertrouwen dat wij op een doeltreffende, doelmatige en transparante manier werken.”

Governancecode

Vanzelfsprekend onderschrijven we deze Governancecode bij Woonpartners. We zijn ons ervan bewust dat we een belangrijke maatschappelijke positie innemen en de Governancecode helpt het bestuur en onze RvC om een voorbeeld te zijn voor iedereen binnen Woonpartners en de sector. De normen en waarden die daarbij horen, gelden niet alleen voor onze directeur-bestuurder en leden van onze RvC. Medewerkers van alle niveaus leveren door hun gedrag een (positieve) bijdrage aan de organisatie. Daarom is deze code vanaf 2020 bindend voor alle medewerkers die werken bij een woningcorporatie.

De code geeft richting aan hoe we als woningcorporaties functioneren om onze maatschappelijke opdracht goed te kunnen uitvoeren. Vanuit vijf principes die in de Governancecode beschreven zijn, komen we tot een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, het afleggen van verantwoording en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor het gesprek, bewustzijn en het beheersen van risico's.

Elk tertiaal monitoren we met een rapportage de voortgang van onze doelstellingen die we voor het betreffende jaar hebben vastgesteld. De Governancecode 2020 is leidend in ons handelen en is een van deze doelstellingen. Het belang en het bewustzijn ervan houden we blijvend onder de aandacht.

Met ingang van 1 januari 2025 is de Governancecode 2025 in werking getreden. Deze hernieuwde Governancecode is daarom ook met ingang van 2025 leidend in ons handelen. De hernieuwde governancecode 2025 heeft ten opzichte van de voorgaande code uit 2020 geen grote impact op ons handelen en/of doelstellingen. Wel gaan we bewust binnen onze organisatie aandacht besteden aan deze hernieuwde code zodat de hernieuwde code binnen de organisatie en leden van de RvC wordt doorleefd.

Integriteit

Behalve aan doeltreffend, doelmatig en transparant werken, hechten we ook veel waarde aan integer werken en handelen. Integriteit heeft alles te maken met normen en waarden en met respect en oog hebben voor de belangen van anderen. Het gaat om vertrouwen. En om een gedeelde basis, waardoor niet elk deelonderwerp elke keer hoeft te worden afgestemd. In de basis stellen we ons altijd, bij wat alles wat we doen, de vraag: 'Is dit de goede keuze of de goede manier?' Juist omdat iedereen integer handelen nét even anders invult, hebben we een integriteitscode opgesteld, als richtingwijzer en bedoeld als hulpmiddel in gesprekken over hoe te handelen naar onze waarden. Onze integriteitscode is geen uitputtend reglement en het is geen hoeveelheid aan regels. Het is een denk- en werkkader waar ons handelen in moet passen. We stimuleren alle medewerkers, directeur-bestuurder, Raad van Commissarissen én iedereen die optreedt namens Woonpartners zich te houden aan de richtlijnen uit onze integriteitscode. We geven het thema integriteit structureel aandacht tijdens teamoverleg door dilemma's uit de dagelijkse praktijk en algemene casuïstiek en de mogelijke bijbehorende overwegingen bespreekbaar te maken. In 2024 hebben we in teamsessies integriteits- en fraudecasuïstiek besproken. Op die manier houden we integer handelen in de dagelijkse praktijk onder de aandacht.

Regeling melding misstand

Ondanks dat we op een eerlijke en integere wijze werken, kunnen we niet altijd voorkomen dat medewerkers met een situatie te maken krijgen waarin mogelijk sprake is van een (maatschappelijke) misstand, integriteitsschending of onregelmatigheid. Het is niet gemakkelijk om (vermoedens van) misstanden te bespreken of te melden. Toch vinden we het heel belangrijk om van deze situaties te weten, zodat we er iets aan kunnen doen. Daarom heeft Woonpartners een 'Regeling melding misstand'. Deze regeling is eind 2023 goedgekeurd door zowel de OR als de RvC en vervangt de klokkenluidersregeling die onderdeel was van onze Integriteitscode. De 'Regeling melding misstand' wijst medewerkers de weg bij het melden van een misstand en zorgt ervoor dat medewerkers dit veilig kunnen doen. Deze regeling is bedoeld voor álle medewerkers van Woonpartners, maar kan ook gebruikt worden door leveranciers, opdrachtgevers, (onder)aannemers en partners. De regeling is [hier](#) in te zien.

Klachten

We vinden het belangrijk dat huurders de mogelijkheid hebben het bij ons te uiten als zij niet tevreden zijn over onze dienstverlening of de manier waarop ze door iemand van ons bejegend zijn. We willen hier alleen maar van leren, zodat onze dienstverlening continu afgestemd blijft op de wensen van onze klant. Hoe we omgaan met uitingen van ontevredenheid, hebben we beschreven in onze klachtenprocedure. Via een stappenplan op onze website kunnen huurders die [procedure](#) doorlopen.

Ons uitgangspunt is altijd dat wij samen met onze huurders willen zoeken naar oplossingen om de kwaliteit van wonen te vergroten. Als dit ondanks de goede bedoelingen niet lukt, kunnen huurders zich wenden tot de Regionale Geschillencommissie. Deze commissie is onafhankelijk en behandelt geschillen van meerdere corporaties. De commissie bestaat uit drie personen die geen binding hebben met Woonpartners.

Visitatie

In de Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties één keer per 4 jaar een Visitatie laten uitvoeren door een geaccrediteerd onafhankelijk bureau. Visitaties geven een beeld van de maatschappelijke prestaties van corporaties in de lokale context en daarmee aanknopingspunten voor verbetering en samenwerking. Uiteindelijk draagt iedere Visitatie daarmee bij aan maatschappelijk leren en aan beter wonen in Nederland.

In 2024 werd Woonpartners gevisiteerd over de periode 2020-2023. Voor de uitvoering van deze visitatie heeft Woonpartners, net als in 2020, voor het visitatiebureau Ecorys gekozen. De samenwerking tijdens de vorige visitatie is als erg prettig ervaren. Buiten dat is het mooi dat deze partij juist vanwege de eerdere Visitatie kon beoordelen waar Woonpartners nu staat.

Woonpartners heeft met gepaste trots kennisgenomen van het oordeel van de Visitatiecommissie over het maatschappelijk presteren in de periode 2020-2023.

” Woonpartners heeft de afgelopen jaren goede maatschappelijke prestaties geleverd. Naast inzet op de ‘harde’ opgaven met betrekking tot beschikbaarheid en duurzaamheid, heeft Woonpartners zich tijdens de visitatieperiode meer gericht op ‘zachtere’ opgaven zoals leefbaarheid.”

De organisatie is financieel gezond en heeft zich steeds meer geprofileerd in woord en daad als grootste huisvester én belangrijke samenwerkingspartner in de gemeente Helmond.” Aldus de Visitatiecommissie.

Woonpartners scoort op alle vier de thema's Maatschappelijke waarde, Maatschappelijke verankering, Besturing en Maatschappelijke capaciteit, 'goed'. Voor de prestaties ten aanzien van de beschikbaarheidsopgave en de aandacht voor duurzaamheid en circulariteit waardeert Ecorys Woonpartners zelfs met uitstekend.

De Visitatiecommissie geeft Woonpartners ook een aantal mooie handreikingen waarmee Woonpartners graag aan de slag gaat.

Het rapport van Ecorys is gepubliceerd op onze website en is beschikbaar via de website van de SVWN (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland).

2.8 Risicomanagement

Het uitvoeren van risicomanagement is van belang om zicht te krijgen op de risico's waar Woonpartners mee geconfronteerd kan worden. Zo proberen we voorbereid te zijn op ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de realisatie van onze ondernemingsstrategie (strategisch risicomanagement) of invloed kunnen hebben bij de uitvoering van dagelijkse werkzaamheden (operationele risico's). Doel daarbij is, waar nodig en mogelijk, te anticiperen op deze risico's door het benoemen van beheersmaatregelen, deze om te zetten naar acties en tot uitvoer te brengen om daarmee de haalbaarheid van de organisatiedoelstellingen te vergroten en de dagelijkse werkzaamheden efficiënter te laten verlopen. Woonpartners bezit en investeert in sociaal vastgoed. Generiek gezien is dit een branche met een laag risicoprofiel. Risico nemen heeft alleen tot doel om onze doelstellingen te realiseren.

Strategische risico's

Aan het beheersen van de strategische risico's die in 2022 zijn benoemd, hebben we in 2024 verder uitvoering gegeven. Zo hebben we in onze begroting diverse scenario's berekend waarbij (de combinatie van) rente en inflatie een rol spelen. Daaruit blijkt dat Woonpartners onder diverse omstandigheden blijft voldoen aan de financiële normen die externe toezichthouders (AW en WSW) ons opleggen en we onze doelstellingen kunnen realiseren. Betaalbaarheid heeft evenals in voorgaande jaren aandacht gekregen door actief te sturen op voorkomen van oplopende huurachterstanden en het samen met de huurder zoeken naar oplossingen om deze te beperken. We zijn ons ervan bewust dat door wijzigingen in wet -en regelgeving de uitkomst van onze ambities anders kan worden dan vooraf ingeschat.

Operationele risico's

Daar waar de strategische risico's veelal door belangrijke externe factoren worden bepaald, speelt bij de operationele risico's de organisatie zelf een rol. Dit zijn risico's die de kwaliteit van de dagelijkse werkzaamheden kunnen raken, bijvoorbeeld omdat de kwaliteit niet aan onze wensen voldoet. Door het uitvoeren van risicoanalyses en controles signaleren we dit. Hierin heeft de inbreng van medewerkers een belangrijk rol aangezien zij het best op de hoogte zijn van mogelijke risico's in hun dagelijkse werkzaamheden. Medewerkers hebben daarom deelgenomen aan risicosessies. Het daar verkregen inzicht biedt mogelijkheden om te verbeteren en de efficiency te vergroten. Ook bij investeringsvoorstellen worden risicoanalyses gemaakt en voorzien van beheersmaatregelen. Besluiten die door onze RvC worden genomen, worden voorzien van een advies van de concerncontroller waarbij aandacht wordt gegeven aan de mogelijke risico's.

Fraude

In 2023 is door de Autoriteit Wonen, de externe toezichthouder voor Woningcorporaties, aandacht gevraagd voor het onderwerp Fraude. Woonpartners heeft dit voortvarend opgepakt en op enkele onderdelen controles uitgevoerd. Daarbij is vastgesteld dat er geen signalen zijn die een vermoeden van fraude bevestigen. Om fraude en integriteit ook bij medewerkers onder de aandacht te brengen, wordt in bijeenkomsten per afdeling relevante casuïstiek besproken. Woonpartners accepteert geen fraude van haar werknemers, huurders of partners. Wij hebben een medewerker wiens taak het is om ondermijning op te sporen en actie te ondernemen. Doel is onder andere om onze woningen beschikbaar te hebben daar waar ze voor bedoeld zijn, namelijk bewoning, en aan hen die daar recht op hebben omdat zij deze woning huren van Woonpartners.

Om er zorg voor te dragen dat onze IT-omgeving veilig is, zijn we in 2023 gestart om een impuls te geven aan informatieveiligheid en cyber-security. Hiervoor wordt een actieplan opgesteld dat in 2024 tot uitvoer is gebracht. Dit doen we ook op het gebied van privacy. Zorgvuldig omgaan met gegevens van onze huurders is van essentieel belang. In 2024 hebben alle medewerkers een Privacy training gevolgd. Om de risico's op gebied van IT verder aan te scherpen zijn extra maatregelen genomen om binnentreden door kwaadwillende te voorkomen. Mocht Woonpartners gehackt worden, dan voorziet de afgesloten cyberverzekering in ondersteuning en begeleiding bij het herstelproces.

We zijn in 2024 geconfronteerd met zeven datalekken, variërend van foutief geadresseerde brieven tot een gestolen laptop. Vijf lekken hebben door tijdig en correct reageren van de organisatie tot geen gevolgen geleid. Twee lekken waren melding plichtig bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Daar waar huurders betrokken zijn bij een datalek, zijn deze geïnformeerd.

Interne beheersing

De interne beheersing zegt iets over de mate waarin Woonpartners "de zaken op orde heeft". Onze accountant controleert de opzet en bestaan van relevante controles binnen het raamwerk van interne beheersing. In haar bevindingen heeft de accountant onder andere de aanbeveling gegeven die gericht zijn op de waardering van ons vastgoed. Deze aanbeveling heeft geen gevolgen gehad voor de Jaarrekening en er is geen risico door ontstaan. De aanbevelingen worden intern opgevolgd met de daaruit voortkomende risico's en adviezen.

Wij toetsen de interne beheersing door o.a. het uitvoeren van audits. Dit zijn onderzoeken waarbij van een totaal proces beoordeeld wordt of wij werken volgens onze interne afspraken (beleid en proces) en of daar verbetering mogelijk is. Een aantal audits voeren wij zelf uit, een aantal worden door BDO (advies en accountancy) uitgevoerd. In 2024 zijn er vier audits afgerond: Droompartners, Inkoop en aanbesteding, Verhuur, Klachtenmanagement. Voor audits geldt dat

verbeterpunten worden benoemd en, waar nodig, opgepakt om daarmee onze interne beheersing verder te verbeteren. Daarnaast voeren wij reguliere controles uit op diverse onderwerpen zoals Passend toewijzen en Verkopen omdat wij hier aan externe regelgeving gebonden zijn. Het niet voldoen kan gevolgen hebben. In 2023 waren er geen bevindingen op beide onderdelen waarmee is vastgesteld dat Woonpartners heeft voldaan aan de wettelijke verplichtingen. De controle op beide onderdelen in 2024 was ten tijde van het schrijven van het Jaarverslag nog niet afgerond door de accountant. Ook op diverse andere onderdelen uit diverse processen worden controles uitgevoerd waarbij deze vooral risicogericht zijn ingestoken.

Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Dat Woonpartners goede stappen zet, wordt bevestigd door de Autoriteit Wonen (Aw). Zij gaven ons in 2024 de risico inschatting 'laag' op alle onderdelen (Risicomanagement, Volkshuisvestelijk belang, Kwaliteit bestuur en Controlfunctie). Dit oordeel is daarmee ongewijzigd ten opzichte van vorige jaren.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de organisatie die garant staat voor onze leningen, ziet ons ook in 2024 als een organisatie met een laag tot gemiddeld risicoprofiel. Wij hebben een goede financiële positie die ons in staat stelt om onze opgave, het bouwen en renoveren van woningen, uit te voeren.



3. Partner van de huurder

3.1 Onze doelgroep

Woonpartners richt zich op het bieden van passende huisvesting voor mensen met een bescheiden inkomen. We wijzen onze DAEB-woningen toe aan de primaire doelgroep (mensen met lage inkomens) en de secundaire doelgroep (mensen met lage middeninkomens). DAEB staat voor: diensten van algemeen economisch belang: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

Huishoudens met een middeninkomen (of hoger) huisvesten we bij voorkeur in ons niet-DAEB bezit. Slechts in uitzonderlijke gevallen wijzen we een DAEB-woning toe aan woningzoekenden met een middeninkomen (of hoger).

Doelgroepen en toewijzing

Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Middeninkomen (of hoger)
Eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen t/m €27.725	Eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tussen € €27.725 t/m €47.699	Eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tussen €47.699 t/m €62.191
Meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen t/m €37.625	Meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tussen €37.625 t/m €52.671	Meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tussen €52.671 t/m €82.921

Er zijn mensen die, om verschillende redenen, met spoed een woning nodig hebben. Urgent woningzoekenden (met urgentiebeschikking die is toegekend via de onafhankelijke urgentiecommissie of de gemeente) krijgen hulp bij het met voorrang toegewezen krijgen van een woning. Voor hen stellen we een deel van de kernvoorraad beschikbaar (zie ook paragraaf 3.4). De regels voor bemiddeling van urgent woningzoekenden zijn opgenomen in de huisvestingsverordening voor het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE).

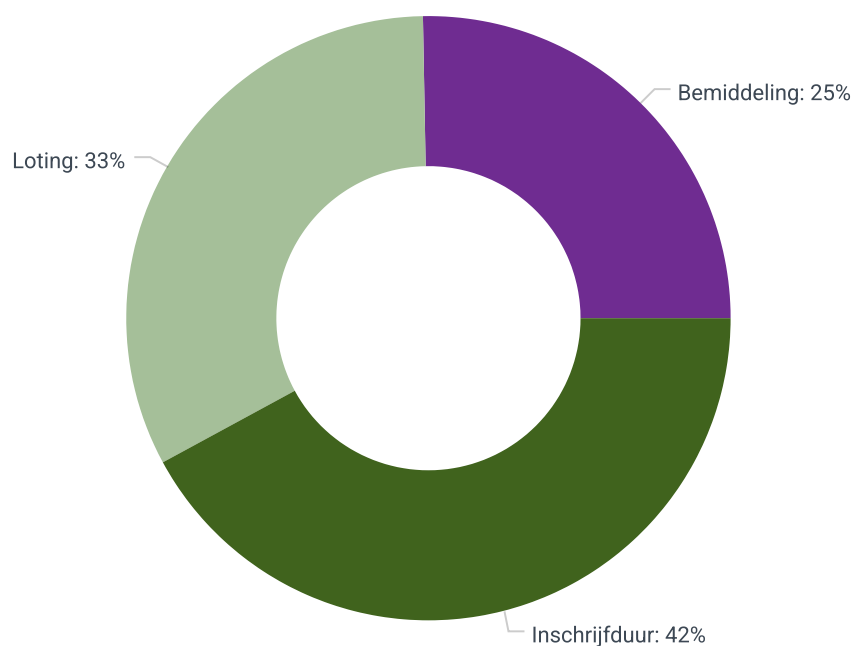
3.2 Transparante woonruimteverdeling

We hechten veel waarde aan zorgvuldige toewijzing van woningen, onder andere omdat de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Mensen die op zoek zijn naar woonruimte in Helmond of omgeving schrijven zich in als woningzoekende bij Wooniezie, het platform waar sociale huurwoningen in de Metropool Regio Eindhoven (MRE) worden aangeboden.

Wooniezie

Via [Wooniezie](#) bieden 13 corporaties en (zorg)organisaties uit de MRE hun woningaanbod aan. Dit gebeurt op transparante wijze voor sociale huurwoningen en vrije vestiging in de regio. Inschrijven als woningzoekende is gratis. Woningzoekenden kunnen reageren op woningen die te huur zijn aangeboden. Vrijkomende woningen worden via verschillende modellen verdeeld. Een deel van de woningvoorraad is toegankelijk op basis van inschrijfduur, een deel via loting en een deel van de woningen wordt direct bemiddeld. In alle gevallen wordt de verhuring verantwoord en is de toewijzing transparant zichtbaar.

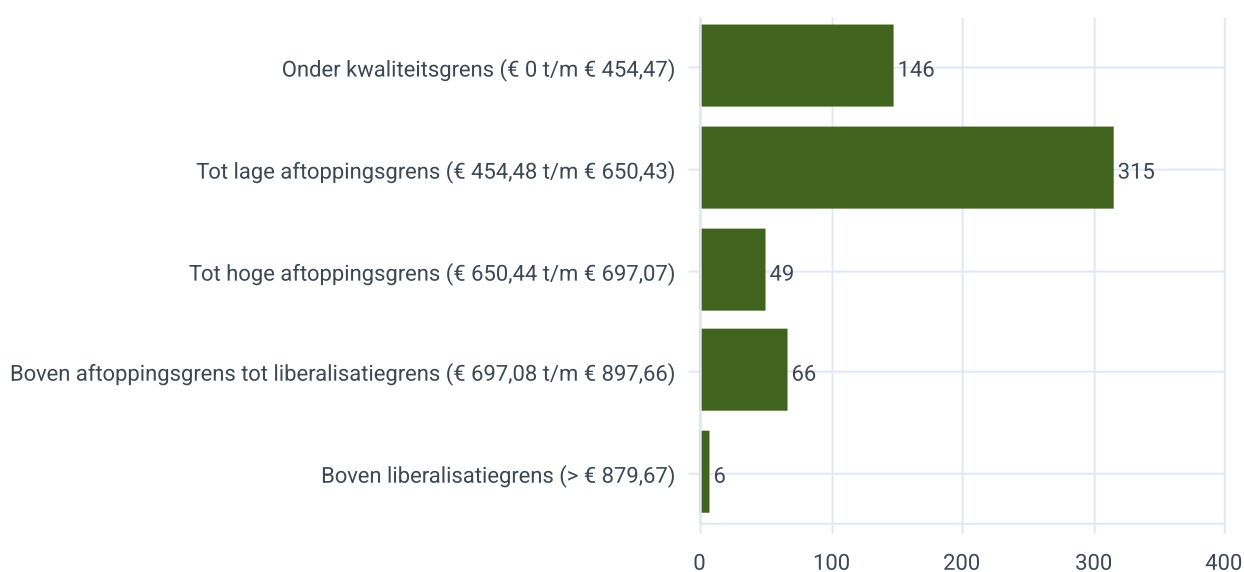
Verhuringen via verhuurmodellen 2024



Aantal woningzoekenden en verhuringen

Eind 2023 stonden er ruim 200.000 woningzoekenden ingeschreven bij Wooniezie. Het aantal actief woningzoekenden (mensen die minimaal één keer in 2024 reageerden op het woningaanbod) is 50.000. In 2024 zijn 6379 woningen verhuurd waarvan 6.232 sociale huurwoningen. Woonpartners heeft 582 woningen verhuurd, waarvan 576 sociale huurwoningen. In totaal heeft Woonpartners 111 woningen verhuurd aan urgent-woningzoekenden, dat is 19,3% van het totaal aantal verhuringen.

Aantal verhuringen per huursegment



Toewijzingsverantwoording

Van de 582 nieuwe verhuringen in 2024, is van 6 woningen de huurprijs boven de liberalisatiegrens. Onderstaand overzicht geeft de verhuringen in 2024 weer onderverdeeld naar het type huishouden, leeftijdsgroep, inkomenscategorie en huurklasse:

Aantal verhuringen naar type huishouden, leeftijdsgroep, inkomensklasse en huurklasse

Aantal verhuringen							
Leeftijd	Jaarinkomen	<= 454,47	> 454,47 <= 650,43	> 650,43 <= 697,07	> 697,07 <= 879,66	> 879,66	Eindtotaal
Eenpersoons huishoudens							
< AOW	<=27.725	112	148				260
	>27.725	20	6	11	20		57
AOW	<= 27.225	1	29	1			31
	> 27.225		3				3
Totaal		133	186	12	20	0	351
Tweepersoons huishoudens							
< AOW	<= 37.625	10	62				72
	> 37.625	2	3	3	5	2	15
AOW	<= 36.675	1	18				19
	> 36.675		1	1			2
Totaal		13	84	4	5	2	108
Meerpersoons huishoudens							
< AOW	<= 37.625		44	24	9		77
	> 37.625		1	9	31	4	45
AOW	> 36.675				1		1
Totaal		0	45	33	41	4	123
Totaal aantal verhuringen		146	315	49	66	6	582

3.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

We zetten ons onverminderd in voor het realiseren van onze ambities op het gebied van duurzaamheid en het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad voor de doelgroep. Om onze woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor onze doelgroep, hebben we in ons huurbeleid vastgesteld dat 85% van onze woningen een aanvangshuur heeft onder de 2^e aftoppingsgrens (€ 697,07 prijspeil 1-1-2024). Dat maken we ruimschoots waar: meer dan 89% van onze woningen heeft een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens.

Keuzevrijheid, woonruimteverdeling en bevordering van doorstroming

We hechten waarde aan keuzevrijheid voor woningzoekenden, en voelen tegelijkertijd de verantwoordelijkheid om onze vrijkomende woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen, vooral in een woningmarkt die onder druk staat. In 2024 hebben we meer gestuurd op een goede verhouding tussen het huishoudinkomen en de huishoudgrootte van woningzoekenden en de hoogte van de huur van de toe te wijzen woningen. Een aantal grotere woningen (met meer of grotere slaapkamers)

publiceren we bijvoorbeeld voor een huishoudgrootte van minimaal 3 personen. Ongeveer de helft van het woningbezit van Woonpartners bestaat uit eengezinswoningen. Ons doel bij woonruimteverdeling is altijd het duurzaam passend huisvesten van nieuwe bewoners.

Voor een zo eerlijk mogelijke verdeling van vrijkomende woningen, geven we jongeren tot 27 jaar evenveel kans als woningzoekenden met een langere inschrijfduur door meer woningen te publiceren met het 'Loting model' via [Wooniezie](#).

We willen verdringing van de reguliere woningzoekenden voorkomen en een goede balans in leefbaarheid realiseren en bewaken. Daarom is een deel van de geadverteerde eengezinswoningen beschikbaar voor alle woningzoekenden en geldt voor urgent woningzoekenden geen voorrangsregeling op deze woningen.

Huurbeleid

Om een goede invulling te kunnen geven aan onze ambities volgens ons portefeuilleplan, voeren we sinds 2022 een gedifferentieerd huurbeleid op basis van gemiddelde streefhuur van 72% van de maximaal redelijke huur. Deze is gebaseerd op het puntenaantal dat met het woningwaarderingssysteem wordt toegekend aan een sociale huurwoning. Het streefhuurpercentage is het percentage van de maximaal redelijke huur dat daadwerkelijk gevraagd wordt aan de huurders van de woning.

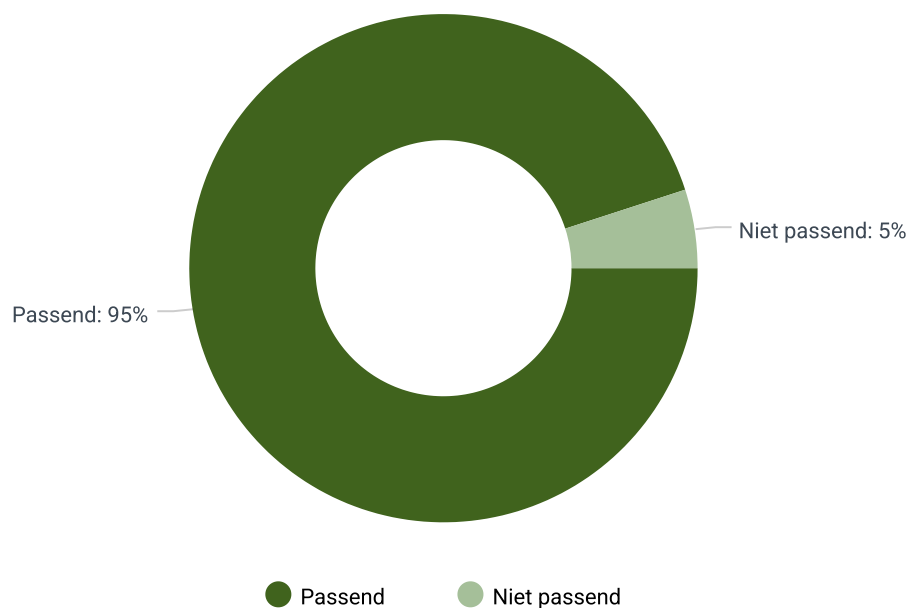
De keuzes die we maken bij het verhuren van (sociale) huurwoningen gaan verder dan het vaststellen van een eerlijke huurprijs alleen. We maken daarin duurzame keuzes. We zetten de komende jaren fors in op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen met een goede kwaliteit, waarbij we rekening houden met de toename van ouderen en van kleine gezinnen of alleenstaanden die een betaalbare woning zoeken.

Passend toewijzen

Bij de toewijzing van woningen houden we rekening met wet- en regelgeving. Passend toewijzen is een onderdeel van de Woningwet. Deze zorgt ervoor dat mensen een woning huren die bij hun inkomen past en voorkomt zo dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen.

In het kader van 'Passend toewijzen' moeten woningcorporaties huishoudens met recht op huurtoeslag in minimaal 95% van de gevallen een woning met een huur onder de aftoppingsgrenzen toewijzen. Er is dus een marge van maximaal 5% voor uitzonderingssituaties. Die beschikbare ruimte zetten we bij Woonpartners in om in bepaalde gevallen grotere gezinnen met een lager inkomen te huisvesten in grotere, en daarmee duurdere, sociale huurwoningen. Dat sluit aan op onze visie om mensen duurzaam en passend te huisvesten. In 2024 hebben we 95% van de vrijgekomen woningen passend toegewezen en hiermee ruimschoots voldaan aan de norm.

Passend toewijzen



Staatssteunregeling

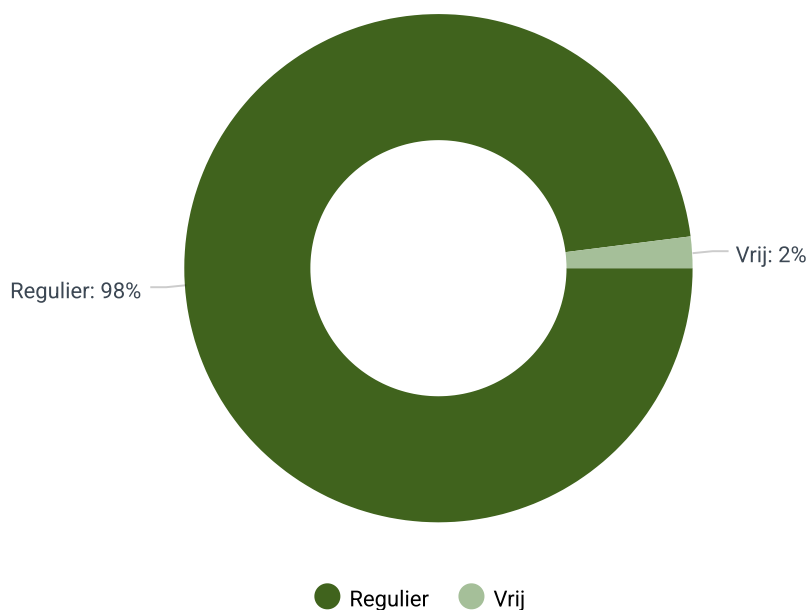
Behalve met wettelijke regels voor Passend toewijzen, hebben woningcorporaties ook te maken met regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan de doelgroep die is afgebakend met de DAEB-inkomensgrens.

Woningcorporaties moeten bij de toewijzing van DAEB-woningen ten minste 85% van die woningen toewijzen aan huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal € 47.699 (voor een eenpersoonshuishouden) of € 52.671 (voor een meerpersoonshuishouden).

In de prestatieafspraken die in 2021 met de gemeente Helmond zijn gemaakt, is opgenomen dat we maximaal 15 % van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 44.655 (prijsspeil 2021).

Woonpartners verhuurde 97,9% van haar vrijkomende sociale huurwoningen aan deze huishoudens en voldoet daarmee aan de voorwaarden die de Europese Commissie (EC) stelt aan het uitvoeren van activiteiten met inzet van staatssteun.

Toewijzen via staatssteunregeling



Verkoop van woningen

In 2024 hebben we 8 woningen verkocht. We willen zoveel mogelijk geschikte woningen beschikbaar houden voor verhuur en daarom maximaal 10 woningen per jaar verkopen. Dit aantal is nauwelijks te beïnvloeden, omdat we hierbij afhankelijk zijn van de huuropzegging van voor verkoop gelabelde woningen en slechts een beperkt deel van de woningen is gelabeld voor verkoop.

Huuraanpassing 2024

Voor 2024 stelde het Ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) een maximale huuraanpassing vast van 5,8% voor sociale huurwoningen. De totale huursom mocht over 2024 met 5,3% stijgen (CAO-looninflatie +/- 0,5%). Voor geliberaliseerde contracten bedroeg de maximale huuraanpassing 5,5% (inflatie + 1%). In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) was afgesproken dat huurders met een sociale huurwoning met een huurprijs hoger dan € 577,91 een huurverlaging tot € 577,91 kregen als hun inkomen lager was dan 120% van het sociaal minimum. In de Nationale Prestatieafspraken is bovendien afgesproken dat, tot en met 2025, de voorraad woningen met een huur onder de € 550 (prijspeil 2020) 46% of hoger moet zijn. Bij Woonpartners ligt dit percentage eind 2024 op 63%. De woningen die in 2023 een huurverlaging hebben gehad zijn hierin meegenomen (conform afspraken NPA). In 2024 is voor 33 contracten de huurverlaging nog toegepast voor huurders die dit hadden aangevraagd. In de prestatieafspraken met de gemeente Helmond, woningcorporaties en huurdersbelangen waren voor het jaar 2024 geen afzonderlijke afspraken gemaakt over de huuraanpassing.

In onze begroting was gerekend met een huursomstijging van 5,1% over 2024. We hebben een huuraanpassing van 5,3% toegepast voor sociale huurwoningen en 5,5% voor het overige bezit. De gemiddelde huurverhoging over het gehele bezit was 5%. Net zoals in 2023 hebben we voor woningen met een laag energielabel (E-F-G) de huurprijzen niet verhoogd. Op die manier bieden we huurders een tegemoetkoming in de hoge energielasten. Ook de huurprijzen van de woningen met een sloopbesluit zijn niet verhoogd.

We maakten in 2024 opnieuw geen gebruik van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huuraanpassing toe te passen bij huurders met een hoog (midden)inkomen.

In 2024 is geen bezwaarschrift tegen de huuraanpassing per 1 juli ontvangen.

3.4 Huisvesting urgent woningzoekenden

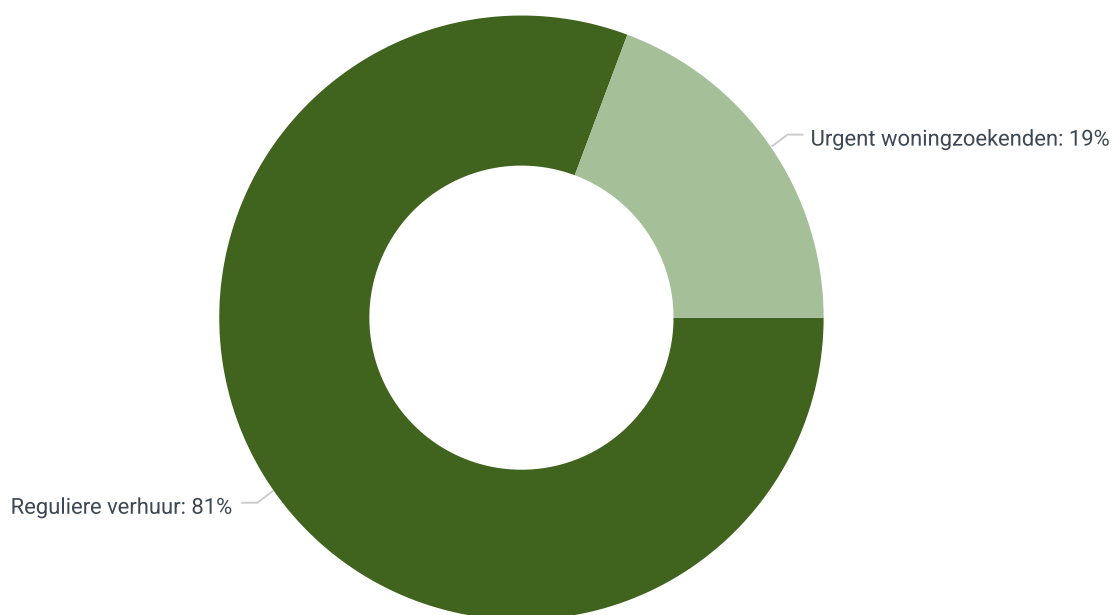
Woonpartners werkt in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) met 9 gemeenten en 10 woningcorporaties samen in een gezamenlijke huisvestingsverordening met een urgentieregeling. Het doel van deze samenwerking is om een vangnet te bieden voor mensen die aangewezen zijn op sociale huurwoningen en zelf niet in staat zijn om tijdig passende woonruimte te vinden.

Kandidaten met een maatschappelijke, medische (met Wmo-indicatie) of herstructureringsurgentie (niet zijnde statushouders) kunnen in Wooniezie met voorrang zelf reageren op het vrijkomende woonaanbod. Hiermee komen we tegemoet aan de behoefte aan eigen regie en invloed voor mensen uit bepaalde urgentiecategorieën. Omdat dit mogelijk een disbalans tussen het beschikbare aanbod voor urgente én voor reguliere woningzoekenden met zich meebrengt, stellen we maximaal 50% van het vrijkomende woningaanbod beschikbaar voor kandidaten met urgentie. Daarmee voorkomen we ook een te grote concentratie van kwetsbare groepen in buurten en wijken. Van de 576 te verhuren sociale huurwoningen in 2024 zijn er 111 toegewezen aan woningzoekenden met een urgentiebeschikking. Iets meer dan de helft van deze urgent woningzoekenden heeft met 'zelf zoeken' een woning gevonden. De overige urgent woningzoekenden zijn bemiddeld.

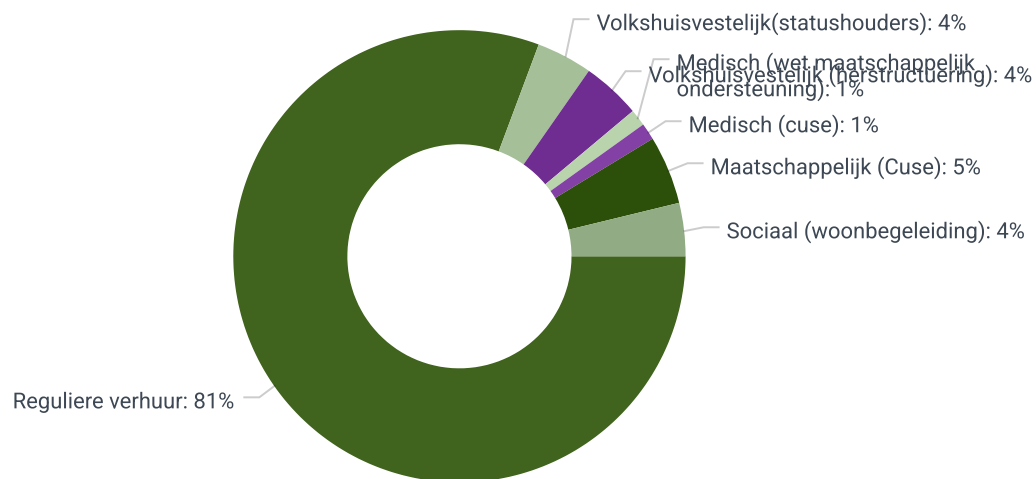
Toewijzing urgent woningzoekenden

In 2024 is ruim 19,3% van het beschikbare aanbod van sociale huurwoningen toegewezen aan urgent woningzoekenden. De verhuur van vrijkomende woningen voor tijdelijke huisvesting of wonen met zorg (in- en extramuraal) blijven hierbij buiten beschouwing.

Toewijzing urgent woningzoekenden



Toewijzing bijzondere doelgroepen 2024 (exclusief intramutaal en leegstandsbeheer)



3.5 Onze dienstverlening

Bezoek aan ons kantoor is een warm welkom voor huurders, woningzoekenden, partners of andere gasten.

Woonpartners heeft Hostmanship hoog in het vaandel en heeft het afgelopen jaar extra geïnvesteerd in klantbeleving en welke bijdrage medewerkers daaraan kunnen leveren. Ook het komend jaar krijgt dit programma een vervolg.

Hoe onze huurders of woningzoekenden contact met ons zoeken, is een keuze die we graag bij hen laten en die aansluit op de behoefte die bij hun past. Ons kantoor blijft tijdens openingstijden vrij toegankelijk voor inloop, we zijn telefonisch bereikbaar en huurders kunnen gebruik maken van hun eigen “mijn Woonpartners” huurdersportaal.

3.6 Klanttevredenheid

Woonpartners streeft voortdurend naar verbetering van haar dienstverlening voor huurders. Om dit te realiseren, vinden wij het belangrijk om inzicht te krijgen in hoe tevreden onze huurders zijn over diverse essentiële processen. Daarom evalueren wij regelmatig de klanttevredenheid van onze belangrijkste diensten. Dit helpt ons onze service beter af te stemmen op de behoeften van onze bewoners. De klanttevredenheidsonderzoeken worden uitgevoerd door KCM-Survey en omvatten metingen voor de volgende onderdelen:

- Algemene dienstverlening

- Nieuwe bewoner
- Vertrokken bewoner
- Onderhoudsverzoeken
- Gepland onderhoud

Scores van de klanttevredenheidsonderzoeken

De klanttevredenheid over de algemene dienstverlening wordt jaarlijks gemeten. De overige processen worden doorlopend geëvalueerd, direct nadat een proces is afgerond. Een belangrijk deel van de feedback van huurders heeft betrekking op reparaties en onderhoud bij woningwisselingen.

Vanaf 2024 is daar een nieuw onderzoek aan toegevoegd: de tevredenheid over vraag gestuurd onderhoud, waarbij werkzaamheden aan de badkamer, keuken en toilet worden uitgevoerd op verzoek van huurders.

De tevredenheid over het reparatieproces en de algemene dienstverlening is stabiel gebleven. Bij de onderdelen 'nieuwe huurder' en 'vertrokken huurder' zien we een positieve stijgende lijn, wat ons stimuleert om deze ontwikkeling verder door te zetten. Komend jaar blijven we daarom gericht werken aan het leveren van hoogwaardige dienstverlening op al deze onderdelen. We willen niet alleen behouden wat goed gaat, maar ook blijven zoeken naar verbeteringen. De feedback van onze huurders speelt hierin een centrale rol en blijft een vast onderdeel van onze gesprekken en verbeterinitiatieven. Zo kunnen we ervoor zorgen dat onze dienstverlening aansluit bij de verwachtingen en behoeften van onze bewoners.



Aedes Benchmark 2024

Elk jaar voert onze branchevereniging Aedes benchmarkonderzoeken uit om de prestaties van woningcorporaties inzichtelijk te maken en met elkaar te vergelijken. Deze onderzoeken bieden waardevolle inzichten in de kwaliteit van primaire processen binnen de sector. Ook in 2024 heeft Woonpartners opnieuw deelgenomen aan de Aedes Benchmark. Een belangrijk onderdeel van dit onderzoek is de huurderstevredenheid. Voor Woonpartners is deze gemeten door KCM (Continue Klant- en Medewerkerstevredenheid) over de periode van 1 september 2023 tot en met 31 juli 2024. De resultaten van deze metingen geven ons waardevolle informatie om onze dienstverlening verder te verbeteren en nog beter af te stemmen op de behoeften van onze huurders.

Onderdelen en scores

De Aedes Benchmark beoordeelt woningcorporaties op vijf prestatievelden. Een van deze velden is het huurdersoordeel, dat specifiek ingaat op de kwaliteit van de dienstverlening aan huurders. Dit prestatieveld is onderverdeeld in drie afzonderlijke onderzoeken: reparatieverzoeken, de ervaring van huurders bij het vertrekken van de woning en de tevredenheid van nieuwe huurders bij het betrekken van een woning.

	Woonpartners score 2024	Gemiddelde sector score 2024
<i>Nieuwe huurders</i>	7,6	7,8
<i>Reparatieverzoeken</i>	7,8	7,9
<i>Vertrokken huurders</i>	7,3	7,4

Het huurdersoordeel van Woonpartners is dit jaar stabiel gebleven op een **B-score**, dezelfde beoordeling als in 2023. Hoewel de totaalscore gelijk is gebleven, zien we wel een stijging in het gemiddelde van de drie deelonderzoeken. Deze positieve ontwikkeling is grotendeels te danken aan de verbeterde samenwerking met onze onderhoudspartners en onze inzet om nét dat extra stapje te zetten voor onze huurders. Door beter samen te werken en meer aandacht te besteden aan de huurderservaring blijven we werken aan verdere verbetering van onze dienstverlening.

De scores uit de Aedes Benchmark wijken af van de resultaten van onze klanttevredenheidsonderzoeken. Dit verschil ontstaat doordat de benchmark een select aantal specifieke vragen stelt en een andere meetperiode hanteert.

In 2025 blijven wij ons inzetten voor verdere verbetering van onze dienstverlening en een hogere klanttevredenheid. We zijn dankbaar voor de waardevolle feedback van onze huurders en kijken uit naar een jaar van groei, samenwerking en positieve ontwikkelingen.

3.7 Huurdersbelangen

Het bestuur van de Huurdersbelangenstichting is het afgelopen jaar uitgebreid met twee nieuwe bestuursleden en bestaat daarmee nu uit vier bestuursleden, ondersteund door twee externe adviseurs. De nieuwe bestuursleden hebben zichzelf in ons huurdersmagazine de Thuisbasis voorgesteld aan onze huurders.

Bestuur

Het bestuur van de Huurdersbelangenstichting draagt actief bij aan de uitwerking en totstandkoming van beleidsvraagstukken en actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Voor de continuïteit van de belangbehartiging Huurdersbelangen heeft het bestuur in 2024, in samenspraak met haar leden, besloten om de organisatiestructuur te veranderen naar een stichting.

Met de vorming van een stichting zijn de belangen van alle huurders geborgd, zonder dat huurders expliciet lid moeten zijn van een vereniging.

Woonpartners betreft de Huurders Belangen Stichting actief bij de ontwikkelingen van Woonpartners, waarbij zij de belangen van huurders vooropstelt. Zij geven gevraagd en ongevraagd advies aan Woonpartners op belangrijke beleidsthema's en zijn actief betrokken het vormen van beleid.

Structuur gesprekken

Woonpartners voert vier keer per jaar bestuurlijk overleg met de HBS. Daarnaast wordt hen gevraagd om op specifieke thema's input te leveren aan onze werkorganisatie. Zo wordt de HBS actief betrokken bij het vormen of evalueren van beleid, zoals de actualisatie van het ZAV-beleid, de jaarlijkse huuraanpassing, het nieuwe ondernemingsplan, de Visitatie

en de aanbesteding van de duurzaamheidstrein en keuze van vaste partners. Ook de ervaringen met onze partners voor dagelijks onderhoud en schoonmaak, zijn regelmatig onderwerp van gesprek.

De gesprekken verlopen prettig en met respect voor elkaars standpunten.

Communicatie naar huurders

De HBS heeft een eigen website, die met haar nieuwe frisse uitstraling de mogelijkheid biedt om haar eigen nieuws en voor huurders belangrijke informatie te delen. In het bewonersblad Thuisbasis vult de HBS haar eigen pagina met actueel nieuws. Ook in 2024 heeft de HBS verschillende themabijeenkomsten georganiseerd om input op te halen bij huurders. Eén van de bijeenkomsten is samen met Woonpartners georganiseerd om ideeën op te halen bij huurders voor het nieuwe ondernemingsplan.

Samen werken aan prestatieafspraken Helmond

Aan de prestatieafspraken met woningcorporaties, gemeente Helmond en huurdersbelangenorganisaties werken de huurdersorganisaties in Helmond steeds beter samen via Samenwerkingsverband Huurdersorganisaties Helmond (SHH). Het initiatief om een centrale huurdersraad voor Helmond te organiseren, krijgt steeds beter vorm en wordt ondersteund door een externe adviseur en een onafhankelijk voorzitter. De samenwerking draagt bij aan een integrale aanpak om samen sterk huurdersbelangen te behartigen voor alle sociale huurders in Helmond.

A woman with blonde hair tied back, wearing glasses and a leopard-print fur coat, stands in front of a two-story brick house. She is smiling slightly. The house has several windows, some with yellow frames. A green semi-transparent box with white text is overlaid on the image.

4. Partner in de woning

4.1 Beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzamen

Of het nu de Woondeal, de Nationale Prestatieafspraken of ons portefeuilleplan is, uit al deze visies, afspraken en plannen komt de urgentie van beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzamen naar voren. Beschikbaarheid gaat natuurlijk over de grote vraag naar woningen. Wij ervaren dat elke dag als we zien hoeveel mensen reageren als een woning beschikbaar komt. Maar ook de betaalbaarheid blijft onder druk staan en mensen met de laagste inkomens ervaren dit in verhouding nog meer. De opgave die we hebben om onze woningen te verduurzamen helpt niet alleen voor minder energieverbruik en minder uitputting van onze aarde. Het heeft ook een positief effect op de woonlasten van onze bewoners en helpt dus mee aan de betaalbaarheid.

Als we naar deze thema's kijken dan hebben we in 2024 weer het nodige bereikt en zijn stappen gezet waar we de komende jaren de vruchten van plukken.

4.2 Beschikbaarheid door conceptuele bouw

Onze ambitie is om in 2030 een woningvoorraad te hebben van circa 8.500 woningen. Dit past binnen de gestelde regionale woningbouwopgave. De afgelopen jaren hebben we onze projectportefeuille laten groeien en komen we op stoom. Projectontwikkeling blijft een proces van de lange adem. Toch zien we kansen waar ontwikkelingen sneller kunnen. Daarom richten wij ons meer en meer op conceptuele woningen en bouw. Deze vorm van bouwen vindt niet steeds het wiel opnieuw uit. De gezamenlijke uitvraag van het Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE), waarbij we collectief woningen hebben ingekocht in 2021, heeft zijn vruchten afgeworpen. Begin 2024 hebben we het tweede project uit deze uitvraag, WoonST 1.0, opgeleverd met 40 sociale huurwoningen aan het Lindberghplein in Helmond-Oost. Tevens hebben we samen met de collega-corporaties en gemeentes in het SGE-gebied een nieuwe uitvraag gedaan in 2024. Ditmaal kopen we collectief 2500 woningen in, 1750 appartementen en 750 grondgebonden woningen. Medio 2024 is de opdracht aan de beide aanbieders gegund. Een belangrijke opdracht omdat deze woningen voor diverse plannen het uitgangspunt zullen zijn. Het eerste resultaat daarvan is het voorbereidingsbesluit dat we eind 2024 hebben genomen voor de sloop-nieuwbouwlocatie Oud-Moskou/Floriskwartier. Hier willen we 200 WoonST 2.0 woningen realiseren in 2028. Maar ook locaties aan de Baroniehof en het Ehad terrein zijn in beeld voor deze conceptuele bouw (circa 120 woningen).

In 2023 hebben we de Ruimtelijke Visie Helmond-Oost vastgesteld met de gemeente. In 2024 hebben we onze plannen voor de eerste nieuwbouwwoningen naar aanleiding van deze visie gepresenteerd aan omwonenden en woningzoekenden. Bij dit project, met 68 woningen langs de Deurneseweg, maken we gebruik van een ander fabrieksmatig concept. Het investeringsbesluit willen we in 2025 nemen.

De gemeente heeft in 2024 de Stationskwartiersvisie vastgesteld. Binnen deze visie zijn wij gestart met de ontwikkeling van woningen naast ons kantoor. In 2024 is hiervoor voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld. Ook hier werken wij met een conceptuele aanbieder. Een concept dat niet alleen zorgt voor een flinke toevoeging van woningen maar ook op het gebied van duurzaamheid en biobased bouwen veel verder gaat. We werken dit plan uit in 2025 en richten op een investeringsbesluit eind 2025.



**SAMEN VERDER
MET SNELLER
BETAALBARE EN
DUURZAME SOCIALE
HUURWONINGEN
BOUWEN**



4.3 Werk in uitvoering

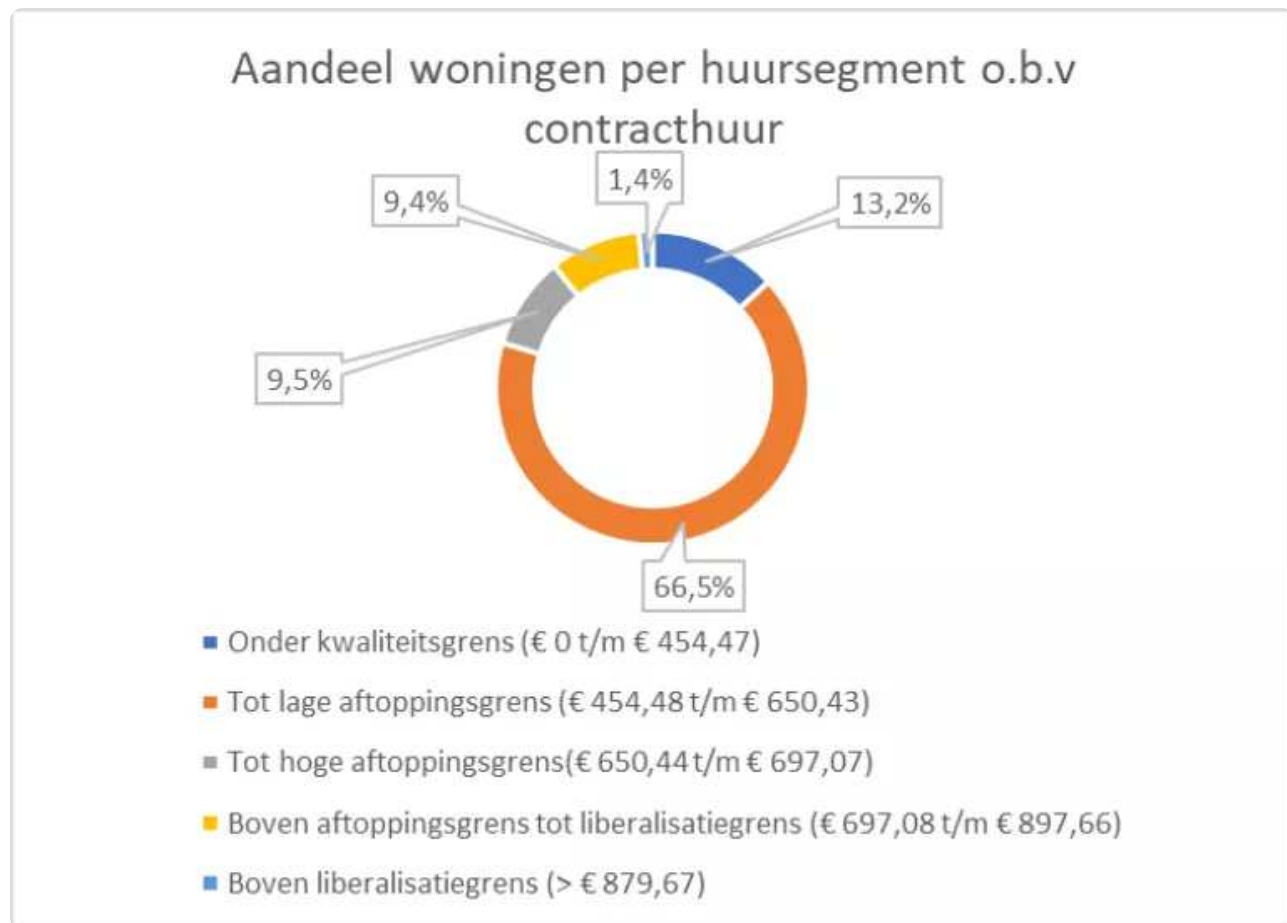
In 2024 zijn we volop aan het bouwen in Weverspoort. Hier realiseren we 66 woningen in de laatste fase van dit herstructureringsproject. In 2025 leveren we deze 51 sociale en 15 middenhuurwoningen op.

Daarnaast zijn we in 2024 gestart met de verbouwing van de eerste verdieping van het complex Keyserinnedaal. Deze verdieping, die eerder werd ingezet als verpleegafdeling, wordt verbouwd naar 12 appartementen. Ook deze leveren we in 2025 op.

Tot slot hebben we eind 2024 een mijlpaal bereikt bij het project Zuidrand in het centrum van Helmond. We zijn daar gestart met de sloop van aanwezige bebouwing zodat we in de eerste helft 2025 kunnen beginnen met de bouw van 104 woningen in de sociale- en middenhuur.

4.4 Betaalbaarheid

We willen dat onze woningvoorraad betaalbaar is voor onze doelgroep. In het portefeuilleplan sturen we op een woningvoorraad waarvan 85% een aanvangshuur heeft onder de 2^e aftoppingsgrens.



4.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft al jaren de aandacht van Woonpartners. We kijken daarbij verder dan energetische verduurzaming van onze woningen en verbetering van energie labels; ook de leefomgeving en onze manier van denken en werken spelen een essentiële rol in onze structurele bijdrage aan een duurzame en circulaire samenleving. We zetten daarom naast het duurzaam renoveren en bouwen in op een gezonde en leefbare leefomgeving en het creëren van bewustzijn bij onze (toekomstige) huurders. Zo dragen we bij aan verlaging van woonlasten, meer wooncomfort, verbeterd welzijn en het thuisgevoel dat we willen bieden. Bovendien richten we ons op duurzame samenwerkingsverbanden en een duurzaam personeelsbeleid.

Duurzaamheid bestaande woningvoorraad

We verduurzamen onze woningvoorraad door onze woningen goed te isoleren. In 2024 hebben we het aandeel van onze woningen met een energielabel van A of hoger weer laten stijgen naar 59,7%. Dit is ruim boven de sectorambitie die stelt dat in 2030 50% van de woningen een energielabel A of hoger moet hebben. Ook zijn we ruim op schema om voor 2028 de woningen met een EFG label uit te faseren.

Energielabels woningvoorraad Woonpartners

Label A of hoger	59,7%
Label B	18,5%
Label C en D	19,4%
Label E, F en G	2,3%

Verdeling energielabels woningvoorraad per 31 december 2024

CO2 uitstoot	Q2 2023	Q2 2024	31-12-2024
Totale uitstoot	19,2 mln. kg/jr	18,8 mln. kg/jr	18,4 mln. kg/jr
Gemiddeld per woning	2,507 kg/jr	2,452 kg/jr	2,403 kg/jr

2,3 % van onze woningvoorraad heeft eind 2024 nog een energielabel E, F of G. In 2023 hebben we gesteld dat we deze woningen voor 2028 willen verduurzamen naar een hoger label. We leggen daarmee de lat hoger dan de NPA (Nationale Prestatie Afspraken) voorschrijven, want die afspraken richten zich op het elimineren van woningen met een energielabel E, F of G voor 2029. Hoe doen we dit? Een aantal woningen heeft nog een oud label waarin de reeds uitgevoerde verduurzaming nog niet is verwerkt. Deze labels actualiseren wij. Bovendien gaan we in 2025 t/m 2027 via projectrenovatie en individueel maatwerkrenovatie woningen aanpakken.

Verduurzamingstrein

Wat betreft de projectrenovaties kan worden gemeld dat deze onderdeel zijn geworden van een nieuwe ketensamenwerking, de Verduurzamingstrein. Eind 2024 is het besluit genomen om met twee vaste bouwkundige partners t/m 2030 bijna 900 woningen te verduurzamen. De eerste werkzaamheden aan complexen worden in 2025 uitgevoerd. Daarnaast hebben we ook een 'spoor' waar we met twee vaste installatiepartners bijna 1.000 woningen gaan voorzien van meer duurzame en CO2-reducerende installaties. De aanpak van de Verduurzamingstrein moet ervoor zorgen dat de jaarlijkse CO2 uitstoot van onze woningen daalt met 2 miljoen kg. Medio 2024 was deze uitstoot 18,4 miljoen kg per jaar.

Werk in uitvoering

In 2024 hebben we 96 woningen energetisch verbeterd (o.a. 49 woningen Adelaarplein) en hebben we 349 woningen voorzien van zonnepanelen. Eind 2024 zijn we gestart met één van onze grootste verduurzamings- en renovatieprojecten, de Prontoflats in Helmond-Oost. De komende twee jaar worden 234 portieketagewoningen voorzien van o.a. nieuwe gevels en entrees, installaties, nieuwe badkamer/keuken/toilet en betere geluidsisolatie. Een uitdagend project gezien de omvang, de afstemming met de bewoners en we zetten volop in op circulariteit en biobased bouwen.

Circulair en biobased

Naast het isoleren van onze woningen willen we zorgen dat het materiaal dat we gebruiken minder of geen impact heeft op onze aarde. Biobased en circulariteit is een belangrijk uitgangspunt.

Wij lopen sinds 2021 voorop met het toepassen van de eerste circulaire keukens in sociale woningbouw. Toen nog een pilot, maar inmiddels is het gemeengoed geworden bij Woonpartners. In 2024 plaatsten wij 229 circulaire keukens. 229 keukens die nu, maar vooral in de toekomst het verschil maken, omdat de milieu-impact zoveel kleiner is. Vanaf 2025 gaan de aantallen verder groeien omdat de keukens dan ook in de nieuwbouwwoningen worden toegepast.

Deze ontwikkeling zien we ook bij de badkamers. Ook hier kiezen we standaard voor circulaire wandtoepassingen. Mooie voorbeelden zijn de binnenrenovaties van de Neducoflats en het wooncomplex aan de Kasteel Traverse.

In 2024 zijn de voorbereidingen gestart om in 2025 de eerste woningen met biobased materiaal van Building Balance toe te passen. Het isoleren van woningen met materiaal/oogst van de boeren uit de Peel.

Ook bij onze nieuwbouwwoningen zijn biobased materiaal en circulariteit de norm aan het worden. We zijn er veel bewuster mee bezig en dat levert resultaat op. Bij het project Zuidrand maken we al gebruik van houtbouw. Maar ook de ontwikkeling van de locatie naast ons kantoor heeft als uitgangspunt biobased en circulariteit. Die ontwikkeling loopt op dat vlak voor op wat we tot nu toe kennen. En met het nieuwe WoonST 2.0 concept kunnen we kiezen voor een zeer duurzame variant voor materiaalgebruik. Begin 2025 willen we voor het eerste project kiezen voor deze meest duurzame optie.

4.6 Vraaggestuurd binnenonderhoud

In 2024 zijn we samen met onze vaste dagelijks onderhoudspartners gestart met vraaggestuurd binnenonderhoud voor de keukens, badkamers en toiletruimte. Voorheen voerden we deze werkzaamheden per woongebouw uit. Deze vraaggestuurde aanpak is afgestemd op de bewoners. Zij kunnen, indien de keuken en/of badkamer aan de voorwaarden voldoet, een aanvraag tot vernieuwing indienen op het moment dat hen zelf uitkomt. De bewoners waarderen deze aanpak en zijn zeer tevreden met het resultaat.

4.7 Kwaliteit van onze woningen

We houden de basiskwaliteit van onze woningen minimaal op orde en daarom passen we preventief onderhoud toe. De basiskwaliteit houden we nauwlettend in de gaten door jaarlijks conditiemetingen uit te voeren volgens de NEN2767, dit is een meting die technische staat van gebouwen en installaties in kaart brengt. Ons doel is een gemiddelde conditiescore tussen de 2 (goed) en 3 (voldoende). Gemiddeld scoren we ongeveer 2,25 op de totale voorraad waarop de conditiemeting van toepassing is.

Conditie score NEN2767	Procentueel
1: uitstekend	17%
2: goed	48%
3: voldoende	34%
4: matig	1%
5: slecht	
6: zeer slecht	

Conditie score NEN2767 eind 2024



5. Partner in de wijken en de gemeenschap

5.1 Inleiding

Een omgeving waarin mensen graag willen wonen, zich veilig voelen, samenleven, dicht bij hun eigen sociaal netwerk en met plezier deelnemen aan activiteiten en bijdragen aan prettig wonen, dat noemen we leefbare wijken en buurten. 'Een thuis in een fijne buurt! Samen werken aan veerkracht'.

5.2 Leefbare buurten en wijken

In een leefbare wijk of buurt sluit de woonomgeving goed aan bij de wensen en behoeften van de mensen die er wonen. De beleving van de bewoners staat daarbij centraal. Naast de aanpak van overlast, ondermijning, woonfraude en aandacht voor veiligheid, dragen ook de fysieke en sociale kenmerken van de woonomgeving bij aan een leefbare wijk of buurt.

Kunst

Kunst spreekt de taal van emotie, raakt de harten van mensen en nodigt zo uit tot ander gedrag. Daarnaast stimuleert kunst de sociale contacten tussen wijkbewoners en draagt het bij aan de levendigheid van een wijk.

De appartementen aan de Trompstraat en Ter Heidestraat zijn voorzien van prachtige muurschilderingen. Veel water, een vuurtoren, zonsondergang en dieren. Kinderen die spelen en avonturen beleven. De muurschilderingen van Tim Rodermans zijn een knipoog naar de zeeheldenbuurt. "Ze herinneren ons eraan dat, ongeacht onze achtergronden en ervaringen, we allemaal in staat zijn om samen te genieten van de reis die het leven ons te bieden heeft." De muurschilderingen zijn geschonken door stichting Carat. Deze stichting wil kunst en cultuur voor iedereen toegankelijk maken. Woonpartners heeft hiervoor een viertal mooie canvassen geboden met de gevels aan de Deurneseweg, waar heel Helmond langs rijdt en kan genieten van dit kleurrijk welkom in Helmond.

Ook onthulden wij twee kunstwerken bij onze woongebouwen, 'De Kat' in de binnentuin van woongebouw Keyzershof en in december werd de 'Technototem' bevestigd aan de Kijkduistraat. De kunstwerken zijn door Woonpartners geadopteerd van de gemeente Helmond. De onthullingen gebeurde met een feestelijk tintje, met als doel bij te dragen aan een fijne en mooie woonomgeving voor de bewoners.

Werken aan veiligheid

De aanpak van ondermijning en woonfraude is een belangrijke taak voor woningcorporaties. Kwetsbare wijken zijn gevoelig voor ondermijning. Ondermijnende criminaliteit, zoals drugshandel en woonfraude kunnen bewoners een onveilig gevoel geven, maar kunnen ook leiden tot overlast, gevaarlijke situaties en een afname van het vertrouwen in een wijk. Woonpartners is alert op signalen van ondermijning en woonfraude en grijpt actief in op misstanden. In 2024 hebben we 70 meldingen van vermoedelijke woonfraude of ondermijning onderzocht. Uiteindelijk hebben we bij 30 adressen daadwerkelijk woonfraude en/ of ondermijning geconstateerd. De huurder heeft het huurcontract vrijwillig opgezegd of is na een gerechtelijke procedure ontruimd. Deze woningen zijn weer aangeboden via Wooniezie, voor woningzoekenden die eerlijk wachten op een woning.

Achter de voordeur

De stem van de bewoner doet ertoe. De bewoner woont in de wijk en weet wat er speelt. Wij vinden het belangrijk om onze bewoners te kennen en te luisteren waar de behoefte ligt. Dit doen we niet alleen door actief de wijken en buurten in te trekken. We komen ook achter de voordeur. Dit doen we in samenwerking met de LEV groep in de beproefde

werkwijze waarbij huisbezoeken worden afgelegd in vooraf afgesproken straten en buurten. In deze vorm bezochten we bewoners van de Kempenhof en Rubenstraat. Ook de onderhoudsprojecten bieden een kans om in gesprek te gaan met bewoners over wat een bewoner bezighoudt. Zo hebben we in 2024 een groot deel van de bewoners van de 234 Prontoflats bezocht. Hierdoor hebben we hulpvragen van bewoners vroegtijdig in beeld en kunnen we de bewoner vooruithelpen vóórdat de werkzaamheden starten. Waar nodig betrekken we onze maatschappelijke partners. Een verbouwing is vaak erg stressvol voor een bewoner en als er daarnaast ook andere problemen spelen, loopt de spanning hoog op.

5.3 Ontmoetingen en activiteiten per wijk

Zorgen voor betaalbaar en goed wonen doen we samen met bewoners en onze partners, in en om de woning. Dat is dan ook de plek waar we ons graag laten zien, daarom organiseren we activiteiten in wijken en buurten. Met deze activiteiten dragen we bij aan de leefbaarheid. We zien en horen wat er speelt, zodat we daarop kunnen inspelen en bijdragen.

Buurten in de buurt

Een tent, een statafel en verse koffie. Het klink eenvoudig, maar dit recept zorgt voor ontmoetingen en nieuwe verbindingen in onze wijken en buurten. We drinken daarom regelmatig een kop koffie met bewoners uit onze wijken.

Binnenstad:

- **Keysershof:** nieuwjaarsbijeenkomst, een mooie frisse start van het nieuwe jaar met elkaar.
- **Heistraat:** in het kader van complimentendag een positieve sfeer onder het genot van een kop koffie.
- **Parkweg:** een praatje en een chocolaatje in de week tegen de eenzaamheid.

Helmond-Noord:

- **Rubensstraat en omgeving:** aftrapbijeenkomst achter de voordeur gesprekken met bewoners in het kader van vergroening.
- **Het Pallet:** bedankbijeenkomst voor goed buurschap onder het genot van een kopje koffie.

Helmond-Oost:

- **Piet Soerplantsoen:** wereldplantendag, een plantje voor bewoners.
- **Neduco appartementen:** feestelijke oplevering van de binnenrenovatie.

Rijpelberg:

- **Peelhof:** wereldplantendag, een plantje voor bewoners

Brouwhuis:

- **Deltaweg:** een momentje van samenzijn en de handen uit de mouwen met een containeractie.

Activiteiten en leefbaarheid

Binnenstad:

- **Containeractie De Waart:** sinds jaar en dag wisselen bedrijvigheid en rust elkaar af in buurt de Waart. De aanpak van het openbaar gebied wordt al een poos vooruitgeschoven. Vanuit de bewoners kwam de vraag om een opschoon dag te organiseren. Een initiatief wat ondersteund werd door de gemeente, de Lev groep, toezicht en handhaving en Woonpartners. De bewoners van De Waart kregen de gelegenheid om hun grove afval aan te bieden. Dit onder het genot van een kop koffie, thee, frisdrank en lekkere koekjes
- **Fietsenrek Keyserhof:** bij het woongebouw Keyserhof hadden bewoners behoefte aan meer ruimte voor het stallen van de fietsen voor onder andere bezoekers. Bij een ander woongebouw moest een rek verwijderd worden, deze hebben we hergebruikt.
- **Digitale publicatieborden:** in 2024 hebben we het grootste deel van onze woongebouwen in de binnenstad voorzien van een digitaal publicatiebord, een communicatiemiddel waarmee we op afstand snel en laagdrempelig actuele informatie kunnen delen met onze bewoners.
- **Glow in het Park:** Weverspark stond lang bekend als een park waarin negatieve voorvallen elkaar opvolgden. De overlast van hangjongeren, intimidatie en vernieling zorgden bij een groot deel van de bewoners voor een onveilig gevoel. Met het initiatief 'Glow in het Park' werd het park in een helder en positief licht gezet. Vanuit deze huidige stabiliteit zullen we, samen met onze partners, verder bouwen en preventief en integraal samen blijven werken.

Helmond-Noord:

- **Inrichting groen Schryverskade:** in samenwerking met bewoners is het groen rondom het nieuwbouwcomplex ingericht met beplanting. Bewoners mochten meedenken en meebeslissen.
- **Herinrichting groen Fazantstraat/Adelaarplein:** als sluitstuk op de renovatie is de buitenruimte van de Fazantstraat en Adelaarplein opnieuw ingericht. In een bijeenkomst informeerden we bewoners onder het genot van een hapje en een drankje.

Helmond-Oost:

- **Opfrisbeurt entree woongebouw Molenstraat:** de portiek van dit gebouw is opgefrist met nieuwe kleuren en brievenbussen. De entree heeft weer een nette uitstraling en bewoners zijn blij met het resultaat.
- **Opwaarderen diverse plekken groen:** in Helmond-Oost hebben we in de afgelopen jaren op diverse locaties het groen opnieuw ingericht.
- **Containeractie nieuwbouw Spirit:** om te zorgen dat bewoners hun afval wat voortkwam uit de intrek gemakkelijk kwijt konden organiseerden we een containeractie. Het was meteen een moment van ontmoeting.
- **Ken je burens Oud Moskou:** 80% van de bewoners uit de voor sloop aangemerkte woningen is verhuisd naar een nieuwe woning, maar we blijven aandacht houden voor de leefbaarheid in Oud Moskou. Zo organiseerden we samen met de leegstandsbeheerder Ad Hoc een samenkomst waarbij de nieuwe tijdelijke bewoners kennis konden maken met de huidige bewoners.

Rijpelberg:

- **Herinrichting binnenplaats Twijnsterhof:** de gezamenlijke binnenplaats heeft een nieuwe frisse look gekregen. Bewoners mochten meedenken en zijn blij met het resultaat.
- **Straatgesprekken met ijscowagen:** samen met de LEV groep hebben we straatgesprekken gevoerd in Theo Driessenhof en Groningenhof. We zijn in gesprek gegaan met bewoners om te vragen hoe mensen het ervaren om hier te wonen. Bewoners waren heel tevreden over hun woonomgeving.

Brouwhuis:

- **Kerstbrunch bij perron 3:** samen met de maatschappelijke partners LEV, Leger des Heils, bewoners organiseerden we een samenzijn met een hapje en drankje.
- **Containeractie Middelloop en Lingestraat:** bewoners waren welkom voor een kop koffie en konden meteen hun grof afval aanbieden. Opruimen met een praatje.

5.4 Samenwerking met partners

We werkten in 2024 volop samen met woningcorporaties, welzijns- en zorgorganisaties en andere maatschappelijke partners om samen in onze wijken activiteiten te ontplooiën op het gebied van wonen, zorg en welzijn. En samenwerken smaakt naar meer!

Samenwerking met scholen

Hoe kunnen we voortuinen van woningen in de Schilders- en Dichtersbuurt in Helmond Noord vergroenen én de biodiversiteit vergroten? Tweedejaars leerlingen van havo/vwo Dr. Knippenbergcollege zijn aan de slag gegaan met deze opdracht. De opdracht is gestart met een presentatie van Jordi Baselmans, een wijkbezoek en een feestelijke opening in de wijk met bewoners en de LEV Groep. Ook zijn we hier gestart met een Achter de Voordeur project. De ideeën van de leerlingen zijn door ons voorzien van feedback, een go of no-go en afsluitend beoordeeld door ons en bewoners. De ideeën hebben ons veel inspiratie gegeven voor toekomstige voortuinprojecten en gezien het succes is besloten om het project in 2025 te herhalen.

We hebben in 2024 meerdere gastlessen verzorgd op het Knippenbergcollege. Vanuit het vak aardrijkskunde wordt er ingezoomd op het onderwerp leefbaarheid. De jeugd heeft de toekomst en we zijn blij dat we hen op deze manier mochten inspireren en motiveren.

Woonpartners is dit jaar ook gestart met een samenwerking met de BeestenBende. Dit is een initiatief voor kinderen in de leeftijd van 6 – 12 jaar. Ze helpen mee aan een betere wereld voor de dieren in hun eigen buurt en voor alles en iedereen die daar leeft, door zwerfafval op te ruimen in hun woonomgeving. De Beestenbende is op drie basisscholen actief in Helmond. In Helmond-Oost en de Binnenstad.

Zachte landing

We werken continu aan verbetering van onze processen en aan de samenwerkingen met partners. Zo hebben we samen met de andere corporaties, gemeente, STH en SMO gewerkt aan goede afspraken rondom het huisvesten van een bewoner met sociale urgentie. We zorgen er samen voor dat deze bewoners een zachte landing krijgen in de wijk. We zijn ook gestart met het verbeteren van de zachte landing van statushouders, dit doen we in samenwerking met de LEVgroep, gemeente en andere corporaties.

Samenwerken in experimenten

Door het proberen van nieuwe dingen verrijken we onze kennis. Zo heeft de LEVgroep ons meegenomen in de ABCD-aanpak rondom het werken aan een gemeenschap. Iets wat onze collega's meenemen in het werken in de wijk.

Bij de verhuur van Studio 5701 hebben we via de Jump Movement gesprekmethode de nieuwe bewoners kennis laten maken met elkaar. De Jump Movement methode, ontwikkeld door de Helmondse Ineke Hurkmans, is een laagdrempelige manier om samen met anderen in beweging te komen in de richting van een eigen of collectieve ambitie. Het zorgt voor

verbinding en betrokkenheid onderling en geeft ons de kans een goed beeld te krijgen van de toekomstige bewoners.

Samenwerking vrijwilligers

Jaarlijks organiseert Woonpartners voor de vrijwilligers uit de wijk een vrijwilligersdag. Afgelopen jaar streken wij neer in het museum Jan Visser in Helmond-Noord. Dit museum, gerund door vrijwilligers, geeft een goed beeld van het boerenleven van 1850 tot 1950. Onze vrijwilligers zijn van onschatbare waarde en we zetten hen graag samen in het zonnetje.

Ontmoetingsruimte Rozenhof

Na een tumultueus jaar in 2022 en 2023, is het ontmoetingscentrum van woongebouw de Rozenhof meer in trek dan ooit. Er wordt intensief gebruik gemaakt van de ruimte, welke in zijn geheel beheerd wordt door vrijwilligers. Hier wordt een uitgebreid en gevarieerd programma geboden voor bewoners van het woongebouw, maar bewoners uit de wijk zijn ook welkom. Naast de ontmoetingsruimte van de Rozenhof heeft Woonpartners ook nog de ontmoetingsruimte in de Kortenaerstraat en Brouwhorst. Ook deze ruimten worden beheerd door een enthousiaste groep vrijwilligers. In 2024 zijn we gestart met een gezamenlijke kennissessie, waarin de vrijwilligers elkaar inspireren en tips met elkaar uitwisselen. Een mooi voorbeeld van het bundelen van de krachten uit de wijk.

Wijkontwikkelprogramma's

Helmond-Oost

De 'Week van Helmond-Oost', voortkomend uit het Wijkontwikkelprogramma Helmond-Oost stond in het teken van verbinding: samenwerken met partners en op een actieve manier de wijk in. Een wijk die bruist en leeft en waar meer kan dan we soms denken. Vele vrijwilligers, vrijwilligersgroepen, andere organisaties en bedrijven die een bijdrage hebben gedaan hebben gezorgd voor een groot succes! Nu wordt het vervolg ingezet via Kansrijk Helmond Oost, op naar meer levendigheid.

Maar ook kleine dingen ontstaan: de pluktuin die door bewoners zelf georganiseerd en grootgebracht is. Ook in 'Gratis groen: dat moet je doen' hebben we samen met onze partners een bijdrage geleverd aan extra plantjes in de voortuin van bewoners. Er is een actieve stemdag geweest voor kinderen in de wijk. Welke speelvariant vinden zij nu het mooist bij het Sjef de Kimpepad? Met meer dan 100 stemmers is er een goede keuze gemaakt. De nieuwe speeltoestellen worden naar verwachting begin 2026 geplaatst.

Helmond-Noord

In 2024, tijdens de braderie, zijn we met diverse partners in gesprek gegaan met bewoners uit de wijk. In dit gesprek hebben we aan de bezoekers gevraagd: "Wat is buurtgeluk voor jou?" De uitkomsten zijn besproken in een bewonersavond. Uit deze bewonersavond zijn drie bewonersinitiatieven naar voren gekomen. Zo zijn groen & schoon en contact & saamhorigheid belangrijke thema's voor de bewoners uit Helmond Noord. Dit jaar staat er daarom, op aanvraag van een paar bewoners, een containeractie op de planning bij de Planetenflats. Bewoners kunnen hier hun grof afval kwijt, maar ook wordt gezamenlijk de omgeving schoongemaakt en er is volop ruimte voor ontmoeting. Met deze activiteiten dragen we bij aan de volgende bouwstenen uit het wijkontwikkelplan: aanvalsplan herstellen sociaal netwerk, bevorderen van initiatieven op straatniveau en schoon heel veilig.

Rijpelberg

Het wijkontwikkelplan van Rijpelberg is nog niet afgerond. In 2024 zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd rondom de verdere verkenning en prioriteiten die een plaats moeten krijgen in het definitieve wijkontwikkelplan. Ook is er input opgehaald bij bewoners middels meerdere straatgesprekken.

5.5 Prestatieafspraken

Ieder jaar tekenen we in december de prestatieafspraken, zo ook in 2024. Het was opnieuw een intensief proces dat we samen met de gemeente, onze Helmondse collega-corporaties en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Helmond (SHH) hebben doorlopen. Nieuw dit jaar was dat op gerichte momenten zorg- en welzijnspartijen zijn aangesloten in de totstandkoming van de afspraken. De zorgpartijen hebben uiteindelijk zelf besloten de afspraken niet mede te ondertekenen.

Jaarlijks kijken we met de gemeente naar mogelijke verbeterpunten. In 2024 waren dat: het scheiden van doelen en maatregelen, het maken van meerjarige afspraken, focus op monitoring en uitvoering en visualisatie van de afspraken. Deze verbeteringen waren vooral gericht op het inzichtelijker maken van de effecten van de maatregelen waardoor we met elkaar beter in staat zijn om, waar nodig of wenselijk, bij te sturen.

Programmalijnen: pijlers om op te bouwen

De samenwerking, en inmiddels vaste werkwijze, steunt op drie samenhangende programmalijnen:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Inclusiviteit en leefbaarheid

De samenhang is bewaakt door de kartrekkers van de programmalijnen. Deze structuur heeft zijn vruchten afgeworpen: de kennis en kunde is per corporatie direct paraat, waardoor we effectief en efficiënt hebben samengewerkt.

Prestatieafspraken 2025

De prestatieafspraken 2025 liggen in het verlengde van de afspraken in 2024. Enkele afspraken zijn aangescherpt of toegevoegd. We hebben ook kritisch gekeken naar prioritering, waardoor minder relevante, reguliere afspraken zijn komen te vervallen. De volkshuisvestelijke opgave en de daarbij behorende doelen zijn in stand gebleven.

Doorkijk 2025 – 2026

In 2025 maken we de afspraken voor 2026 visueel. Onze focus verschuift naar inhoud en uitvoering van bestaande afspraken. We voegen geen nieuwe thema's toe, met uitzondering van het plan van aanpak woningbouwproductie (centraal in 2026). De afgelopen jaren is de samenwerking tussen de gemeente, corporaties en huurdersorganisatie sterk verbeterd. We bouwen voort op de ingezette lijn van verbeterde samenwerking met een scherpe focus op de uitvoering.



6. Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op alle onderdelen van de organisatie. De Raad van Commissarissen is samengesteld op basis van een profielschets en bestaat uit vijf leden met ieder eigen specifieke kennis op het gebied van volkshuisvesting, financiën, bedrijfsvoering en ruimtelijke ordening. De Raad van Commissarissen doet hierbij haar verslag over 2024.

6.1 Rollen en werkwijze

De RvC houdt toezicht op het beleid en de uitvoering van het beleid van Stichting Woonpartners (Woonpartners) met betrekking tot de financiële gezondheid, risicobeheersing, uitvoering van de strategie en of de belangen van stakeholders voldoende worden gewaarborgd. Dit doen wij onafhankelijk. Daarnaast adviseren wij gevraagd en ongevraagd de directeur-bestuurder en vervullen wij de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Ons gezamenlijk doel is om een zo concreet en transparant mogelijk inzicht te geven in het (maatschappelijk) functioneren en presteren van Woonpartners.

Wij zien onze taakuitoefening met name op strategisch niveau en staan voor een Woonpartners, die beschikt over een duidelijk inhoudelijk beleidskader waaraan een planning- & control-cyclus is verbonden. Wij zien onze meerwaarde vooral in het kritisch tegenwicht dat ervoor zorgt dat de organisatie alert blijft.

De RvC vervult een klankbordrol voor strategische vraagstukken. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de strategie van de organisatie en het betrekken van onze stakeholders en partners hierbij. Wij dagen de bestuurder uit zich open en kwetsbaar op te stellen en niet alleen het eindproduct, maar ook de ontwikkeling van de strategie te laten zien. Wij willen als commissarissen toegankelijk en laagdrempelig zijn voor zowel de directeur-bestuurder als de organisatie zonder dat dit onze controlerende taak verzwakt. Wij zijn ons bewust van onze voorbeeldfunctie hierin. Dit betekent dat wij ons open, kwetsbaar en transparant opstellen. In de werkgeversrol zijn wij als RvC verantwoordelijk voor de beoordeling van de directeur-bestuurder. Dit doen wij aan de hand van de gerealiseerde doelstellingen binnen het beleidskader en op basis van het functioneren in relatie tot de medewerkers van Woonpartners, onze huurders en partners.

Vergaderingen

In 2024 hebben wij vijf keer regulier vergaderd samen met de directeur-bestuurder. In deze reguliere vergaderingen worden de (voorgenomen) bestuursbesluiten ter goedkeuring aan ons voorgelegd. Ook worden zaken ter verantwoording en ter informatie geagendeerd. Bij deze vergaderingen sluiten de concerncontroller en de bestuurssecretaris aan. De agenda voor de vergadering wordt afgestemd tussen de directeur-bestuurder en onze voorzitter. Voorafgaand aan de vergadering heeft de RvC een apart vooroverleg.

Elk jaar worden er twee themabijeenkomsten voor ons georganiseerd door de directeur-bestuurder in samenwerking met het Managementteam. Zo ook in 2024. Eind januari stond de bijeenkomst in het teken van het Ondernemingsplan 2025-2030 en de Visie op toezicht en bestuur RvC Woonpartners. In juli zijn we bijgepraat over Woonniezie, is het ondernemingsplan 2025-2030 verder doorontwikkeld en voorgelegd en vervolgens hebben we een fietstocht gemaakt door de wijken in Helmond waar de komende jaren verschillende projecten in ontwikkeling zijn, zijn uitgevoerd of nog op de rol staan.

Dit jaar werd er in september voor de RvC voor de tweede keer een werkbezoek op locatie georganiseerd dat in het teken stond van horizontale partners van Woonpartners. We brachten een werkbezoek aan de gemeente Helmond, SMO, de Zorgboog en LEV. Ook werden we bijgepraat op het gebied van informatiebeveiliging & Privacy.

Aansluitend aan de reguliere vergadering in maart hebben wij in het bijzijn van de directeur-bestuurder met de HBS vergaderd. Onze RvC-leden die voorgedragen zijn door de HBS en de voorzitter van de HBS bereiden deze vergadering voor.

In juli sloten wij aan bij het Artikel 24-overleg tussen de directeur-bestuurder en de OR, waar in gezamenlijkheid teruggekeken en vooruitgekeken wordt op het voorbije en nieuwe jaar. Het tweede Artikel 24-overleg vond plaats in december. De OR bereidt dit overleg voor aan de hand van de jaarplannen, de begroting en de advies- en instemmingsverzoeken.

Commissies

Naast de reguliere vergaderingen zijn er ook verschillende commissievergaderingen. Er zijn drie commissies waar de leden van de RvC zitting in nemen: de Auditcommissie, de Vastgoedcommissie en de (Selectie- en) Remuneratiecommissie.

De Auditcommissie en de Vastgoedcommissie bereiden de besluitvorming door de RvC voor. In deze commissies nemen ook verschillende functionarissen uit de organisatie zitting en licht desgevraagd de externe accountant de agendapunten en onderliggende stukken toe.

De Remuneratiecommissie van de RvC heeft als taak het voorbereiden van de evaluatie- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder, het doen van voorstellen aan de RvC over de beloning van de algemeen directeur-bestuurder, de daarmee samenhangende prestatiecriteria én het beloningsbeleid van de RvC zelf. Daarnaast bereidt deze commissie de werving en selectie voor van nieuwe RvC leden en de directeur-bestuurder, en bereidt zij de jaarlijkse zelfevaluatie voor. De (selectie- en) Remuneratiecommissie maakt hier jaarlijks een verslag van dat door de RvC wordt vastgesteld.

Auditcommissie	Vergaderingen	Onderwerpen
2 leden RvC	3	Jaarrekening 2023 Stichting, -
directeur-bestuurder		Begroting 2025 Stichting, Holding
manager Bedrijfsvoering		Auditplan
teamleider Planning & Control		Controle- en auditrapporten
concerncontroller		
bestuurssecretaris		
Vastgoedcommissie	Vergaderingen	Onderwerpen
2 leden RvC	4	voorbereiding besluitvorming RvC (fasedocumenten)
directeur-bestuurder		investerings in bestaand bezit
manager Vastgoed		
bestuurssecretaris		
Remuneratiecommissie	Vergaderingen	Onderwerpen
2 leden RvC	2	beoordelen en bespreken functioneren algemeen directeur-bestuurder
		benoeming H.M.Loozen als voorzitter RvC
		werving & selectie twee nieuwe leden RvC
		voorstel bezoldiging commissarissen 2025

Toezicht- en toetsingskader

Om zaken die in de vergaderingen aan de orde komen te kunnen beoordelen, maken we gebruik van een Toezicht- en toetsingskader. Hierin zijn het Ondernemingsplan 2020-2024, begrotingen 2024, het portefeuilleplan 2020-2030, de prestatieafspraken tussen de gemeente, de woningcorporaties en hun huurdersbelangenverenigingen, de tertiaalrapportages en de statuten & reglementen van bestuur, RvC & commissies opgenomen. Maar ook de Governancecode Woningcorporaties en de Integriteitscode van Woonpartners zijn leidende documenten bij het uitvoeren van onze toezichttaak.

Om een compleet beeld van het reilen en zeilen bij Woonpartners te krijgen, voeren we gesprekken met de HBS, de accountant en de OR. Daarnaast zijn de bevindingen uit de interne controlerapportages, de Managementletter, de Aedes Benchmark en de beoordeling van de Autoriteit op de Woningcorporaties/het WSW belangrijke informatiebronnen.

Besluiten RvC

Datum	Nummer	Besluit/Goedkeuring
07-03-2024	24.01.01	* Goedkeuring Investeringsbesluit Zuidrand De Waart
	24.01.02	* Goedkeuring Investeringsbesluit Renovatie Prontoflats
(RvC-01)	24.01.03	* Goedkeuring Investeringsstatuut (update)
	24.01.04	* Vaststelling remuneratierapport 2023
	24.01.05	* Vaststelling verslag Zelfevaluatie RvC 1 februari 2024
	24.01.06	* Vaststelling Toezichtvisie 2024
	24.01.07	* Herbenoeming H. Loozen
	24.01.08	* Benoeming H. Loozen tot voorzitter RvC per 17-05-2024
16-05-2024	24.02.01	* Vaststelling jaarrekening stichting Woonpartners 2023 (onder voorbehoud van accountsverklaring EY)
(RvC-02)	24.02.03	* Goedkeuring Investeringsbesluit (fase 4) Keyserinnedaal transformatie
	24.02.04	* Verlenen decharge aan bestuur
	24.02.05	* Vaststelling jaarrekening WOM 2023
	24.02.06	* Vaststelling bestuursverslag 2023 (onder voorbehoud wijziging passage marktwaarde)
24-05-2024	24.03.01	* Vaststelling jaarrekening stichting Woonpartners 2023
(per mail)	24.03.02	* Vaststelling bestuursverslag 2023 incl. passage marktwaarde wijziging
11-07-2024		
26-9-2024		
(RvC-03)	24.04.01	* Benoeming B. Venhuizen lid RvC per 26-9-2024
14-11-2024	24.05.01	* Benoeming T. Schelle lid RvC per 27-11-2024
(RvC-04)	24.05.02	* Goedkeuring begroting 2025
	24.05.03	* Goedkeuring Treasury Jaarplan 2025
11-12-2024	24.06.01	* Goedkeuring Ondernemingsplan 2025
(RvC-05)	24.06.02	* Goedkeuring Fase 4 Verduurzamingstrein
	24.06.03	* Goedkeuring Auditplan 2025
	24.06.04	* Vaststelling commissie Raad van Commissarissen
	24.06.05	* Besluit bezoldiging RvC 2025

Bart van Heumen (lid Raad van Commissarissen) blikt terug op 2024



In het afgelopen jaar hebben we gezien dat Woonpartners ook in 2024 weer grote stappen heeft gezet in de verdere professionalisering van de organisatie. Binnen mijn eigen focusgebied, digitalisering en ICT, merken we dat dankzij de nieuwe systemen de efficiëntie en de servicegraad van de organisatie verder toenemen. De ruimte die daardoor ontstaat, benut Woonpartners om aandacht en maatwerk te bieden aan individuele huurders die dat nodig hebben. Dat is belangrijk.

Kanttekeningen bij een succesvol jaar

Bij deze winst door verregaande digitalisering zijn echter twee kanttekeningen te plaatsen. Allereerst zien we dat een sterk gedigitaliseerde organisatie vaak ook kwetsbaarder is. Hoe meer gegevens worden vastgelegd, hoe beter ze beschermd moeten worden. De dreiging van hacks is een mondiaal probleem, maar een relatief kleine organisatie als Woonpartners moet haar gegevens net zo slim en voortvarend beschermen als een groot, wereldwijd opererend bedrijf. Daar werken we iedere dag hard aan.

De tweede kanttekening betreft de efficiëntiewinst die digitalisering oplevert. Die is onmiskenbaar. De capaciteit die hierdoor vrijkomt, zet Woonpartners in om extra aandacht te besteden aan specifieke problemen van wijken, buurten en bewoners. We constateren echter als Raad van Commissarissen dat de problemen in de praktijk sneller groeien dan de efficiëntiewinst die wordt geboekt. Dit vormt een maatschappelijk vraagstuk, waarop Woonpartners steeds weer een antwoord moet vinden.

Als RvC-leden zien we dat van dichtbij. Onze aandacht richt zich namelijk niet alleen op de interne organisatie van Woonpartners. We gaan samen met management en medewerkers de wijken in, spreken met huurders en buurtbeheerders, maar ook met de gemeente, zorginstellingen en welzijnsorganisaties. Daarnaast heb ik een dag meegedraaid aan de balie en in de wijk bij Woonpartners. Dit is onderdeel van het inwerkprogramma van nieuwe RvC leden. Zo ervaar je de spanningen en onvrede die leven in de samenleving en hoe die ook tot uiting komen.

Deze maatschappelijke problemen kunnen we niet alleen oplossen. Daarom is 'samen' het meest gebruikte woord in het ondernemingsplan voor de komende vijf jaar, dat in 2024 is opgesteld. We willen als RvC, samen met het management en andere maatschappelijke organisaties, antwoorden formuleren op de veranderende samenleving. Dat doen we door op alle niveaus verbanden te leggen en hierin gezamenlijk op te trekken. De problemen van nu vragen om een holistische benadering en gezamenlijke aanpak.

Of het nu gaat om digitale dreigingen, de verharding in wijken, de eisen op het gebied van duurzaamheid of de toenemende vraag naar woningen... De vragen en uitdagingen komen altijd voort uit de maatschappij en de politiek, terwijl de antwoorden van Woonpartners moeten komen. Ik ben ervan overtuigd dat als we integraal samenwerken, we samen effectieve antwoorden kunnen ontwikkelen. Dat gebeurde al in 2024 en zal de komende jaren nog intensiever plaatsvinden. Wij dragen daar als RvC graag aan bij.

Bart van Heumen *namens RvC Woonpartners*

6.2 Samenstelling en randvoorwaarden

De RvC van Woonpartners bestaat uit vijf leden. Dit aantal is vastgelegd in de Statuten van Woonpartners. Van hen zijn twee commissarissen op voordracht van de HBS van Woonpartners benoemd. Alle leden zijn verplicht lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Bij de samenstelling van de RvC is binding met de stad Helmond voor ons een pre, maar we zetten in op een divers samengestelde RvC met leden van verschillende leeftijden, achtergrond en ervaringen.



vlr: Harry Loozen, Bart van Heumen, Bram Venhuizen, Marjo Vankan en Olga Görts-van de Pas.

(Her)benoemingen 2024

Op 7 maart 2024 heeft de RvC H.M. Loozen herbenoemd voor een periode van vier jaar na het ontvangen van een positieve zienswijze van de Aw. Op 17 mei is de heer S.F.A. van Kessel afgetreden als RvC lid en daarmee ook als voorzitter. Met ingang van deze datum is de heer H.M. Loozen benoemd als voorzitter van de RvC.

Op 26 september is de heer B. Venhuizen en op 27 november de heer T.G.F. Schelle na positieve zienswijze van de Aw benoemd als lid van de RvC. In het proces hebben we ook de directeur-bestuurder, de HBS en de OR betrokken. Wij vinden het als RvC belangrijk hun oordeel mee te nemen in de keuze bij het benoemen van een nieuw lid voor onze RvC. Mevrouw A.J.T.M. Görts-van de Pas is op 26 november afgetreden na het vervullen van twee termijnen.

Leden RvC in 2024

S.F.A. (Stefan) van Kessel

- Lid - voorzitter - lid Selectie- en Remuneratiecommissie
- Sinds 17-05-2016 lid, sinds 18-06-2022 voorzitter
- Aftredend per 17-05-2024
- Herbenoeming niet meer mogelijk
- Aandachtsgebied(en): Financiën & Controle

A.J.T.M. (Olga) Görts-van de Pas

- Lid - voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie - lid Vastgoedcommissie
- Sinds 26-11-2016
- Aftredend per 26-11-2024
- Herbenoeming niet meer mogelijk
- Aandachtsgebied(en): Vastgoed

H.M. (Harry) Loozen

- Lid, voorgedragen door de huurders - Voorzitter Auditcommissie
- Sinds 05-04-2020
- Aftredend per 05-04-2024
- Herbenoeming op 07-03-2024
- Voorzitter – Lid Selectie- en Remuneratiecommissie
- Sinds 17-05-2024
- Herbenoeming niet meer mogelijk
- Aandachtsgebied(en): Juridische Zaken

A.H.M. (Marjo) Vankan

- Lid, voorgedragen door de huurders - voorzitter Vastgoedcommissie
- Sinds 01-06-2021 Aftredend per 01-06-2025
- Herbenoeming mogelijk
- Aandachtsgebied(en): Volkshuisvesting

A.A.J. (Bart) van Heumen

- Lid – lid Auditcommissie
- Sinds 30-06-2022
- Lid – Voorzitter Auditcommissie

- Sinds 11-07-2024
- Aftredend per 30-06-2026
- Herbenoeming mogelijk
- Aandachtsgebied(en): ICT & digitalisering

B. (Bram) Venhuizen

- Lid – Lid Auditcommissie
- Sinds 26-09-2024
- Lid – Voorzitter Remuneratiecommissie – Lid Auditcommissie
- Sinds 27-11-2024
- Herbenoeming mogelijk
- Aandachtsgebied(en): Financiën

T.G.F. (Tim) Schelle

- Lid – Lid Vastgoedcommissie
- Sinds 27-11-2024
- Herbenoeming mogelijk
- Aandachtsgebied(en): Vastgoed

Nevenfuncties

In de Statuten en de reglementen van de RvC en het bestuur zijn naast praktische zaken ook zaken vastgelegd die niet verenigbaar zijn met het lidmaatschap.

Gedrag, integriteit, onafhankelijkheid en transparantie zijn belangrijke kernwaarden voor ons. We hebben er daarom voor gekozen om het onderwerp nevenfuncties als vast agendapunt tijdens onze reguliere vergaderingen op te voeren. Hier bespreken we nieuwe nevenfuncties met elkaar als deze zich voordoen. Ook melden we als een nevenfunctie wordt beëindigd. De nevenfuncties worden vermeld in een bestand met datum van bespreking.

Integriteit

De nevenfuncties zijn onderdeel op de agenda van de RvC van het thema Integriteit. Om beurten draagt een RvC-lid dan wel de organisatie een casus of dilemma uit de praktijk aan om met elkaar te doorgronden. Dit helpt om het bewustzijn op dit thema te vergroten en om het thema bespreekbaar te maken en te houden. Dit levert waardevolle gesprekken op. Daarnaast is het agendapunt bedoeld om de voortgang van het inbedden van dit thema in de organisatie te monitoren.

Reflectie & Zelfevaluatie

Elke reguliere vergadering sluiten we af met het onderdeel reflectie op het eigen handelen van de RvC. Denk hierbij aan: zijn alle onderwerpen voldoende aan bod gekomen? Heeft iedereen het woord genomen/gekregen? Was er ruimte voor een afwijkende mening? Aan het begin van de vergadering wijzen we een deelnemer aan als observator (dit rouleert). De voorzitter en de directeur-bestuurder treden niet op als observator.

Op basis van de Woningwet evalueert de RvC jaarlijks haar functioneren. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden op 1 februari 2024 en vond plaats onder externe begeleiding van mevrouw D. de Wit van De Beuk. De evaluatie werd opgebouwd rondom drie thema's;

- De (succesfactoren in de) huidige samenwerking in de RvC

- Het borgen van succes in de nieuwe situatie
- Invulling geven aan diversiteit.

Vanaf de bespreking van het tweede thema is de directeur-bestuurder aangesloten.

Eén van de onderdelen van de jaarlijkse zelfevaluatie is de ontwikkeling van de RvC als team met als onderdeel de ontwikkeling van de individuele RvC-leden. Het is van belang dat we onze kennis blijven ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. De Permanente Educatie-systematiek (PE-systematiek) van de VTW is hierop van toepassing. Uitgangspunt is dat elke commissaris zelf de verantwoordelijkheid draagt én neemt om op een goede manier invulling te geven aan een eigen permanente educatie en die van de RvC. Tijdens de zelfevaluatie wordt met elkaar besproken hoe bijgedragen kan worden aan effectief intern toezicht en wat welke commissaris inhoudelijk daarvoor nodig heeft en wat daarvoor aan PE gevolgd gaat worden.

Naam	Nevenfuncties	PE-punten behaald in 2024
Stefan van Kessel	1. zelfstandig ondernemer, interim professional, toezichthouder	0
	2. bestuurslid Stichting RAN	
	3. lid RvT Ascet (stg. Certificatie Asbest)	
Olga Görts- van de Pas	1. zelfstandig ondernemer	0
	2. directeur Netwerk Conceptueel Bouwen	
	3. lid RvT SPO Venray	
	4. lid programma-adviesraad Prefab	
Harry Loozen	1. directeur en eigenaar van Hoenderstaete B.V. (geassocieerd met Boer & Croon Interimmanagement, Amsterdam)	13
	2. president-commissaris, woningcorporatie Servatius, Maastricht	
Marjo Vankan	1. Lid Raad van Toezicht Trajekt, Maastricht/Heuvelland	7
	2. Lid bestuur & Voorzitter Woningcorporatie Berg en Terblijt	
	3. lid bestuur stg. Kringloop beheer	
	4. freelance lid visitatiecommissie Pentascope	
Bart van Heumen	1. IT group lead / head of application managed services, ASML Operations, Eindhoven	0
	2. lid RvC woningcorporatie Casade, Kaatsheuvel	
Bram Venhuizen	1. manager AAG financial services BV	12
Tim Schelle	1. DGA bij Cleverstone BV, TGF Global BV en Cleverdevelopment BV	12
Bas Sievers	1. lid RvT Vivantes, Sittard-Geleen	28,5

Overzicht nevenfuncties en behaalde PE-punten RvC & Bestuur in 2024

6.3 Beloningsbeleid

De (selectie- en) Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC omtrent de beoordeling en bezoldiging van de directeur-bestuurder en leden van de RvC en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

De RvC heeft als beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder besloten dat als eindpunt bij volledig en goed functioneren de bezoldiging het maximum van de WNT kan worden.

De (selectie- en) Remuneratiecommissie beoordeelt jaarlijks of aanpassing van de honorering van de leden van de RvC gewenst en te verantwoorden is en doet hiervoor een voorstel aan de RvC. In 2024 was de honorering voor leden € 15.600 en voor de voorzitter € 23.400. Dit is respectievelijk 8% en 12% van het voor Woonpartners toepasselijke bezoldigingsmaximum van € 195.000 conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) klasse F - Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Deze percentages betreffen de bezoldigingsmaxima in de bindende Beroepsregel voor commissarissen vastgesteld door de leden van de VTW op 23 november 2021.

De indexering van de bezoldigingsmaxima in 2024 in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting leidt tot een verruiming van de bezoldigingsmaxima in de Beroepsregel bezoldiging van de VTW. Woonpartners is ingedeeld in klasse F. Dit betekent dat de maximale bezoldiging voor de bestuurder in 2025 € 206.000 is. Voor de voorzitter adviseert de VTW maximaal 12% hiervan en voor een lid maximaal 8% hiervan. In de vergadering van 11 december 2024 hebben we de bezoldiging voor 2025 samen vastgesteld op € 16.480 voor een lid en € 24.720 voor de voorzitter. Over 2024 is op basis van de VTW-norm bij twee commissarissen een overschrijding geconstateerd van € 15,98 en € 50,73. Gezien het geringe bedrag is besloten dit bedrag niet te corrigeren.

Bezoldiging directeur-bestuurder 2024

Gegevens 2024 Bedragen x €1	B. Sievers
Functiegegevens	Algemeen directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	171.357
Beloningen betaalbaar op termijn	22.693
<i>Subtotaal</i>	<i>194.050</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	194.050
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023 Bedragen x €1	B. Sievers
Functiegegevens	Algemeen directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.083
Beloningen betaalbaar op termijn	21.182
<i>Subtotaal</i>	<i>186.265</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
Bezoldiging	186.265

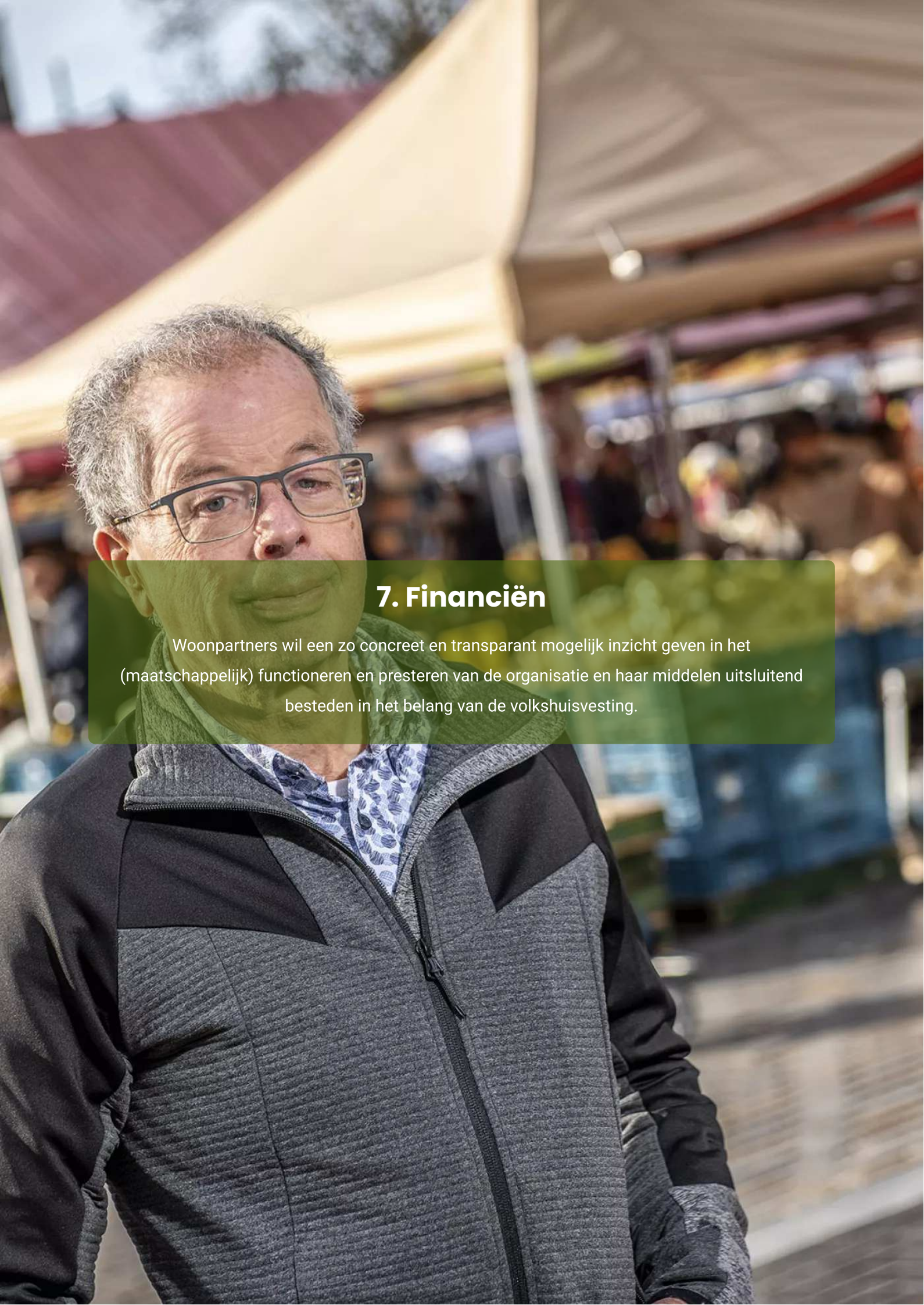
Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen 2024

Gegevens 2024 Bedragen x € 1	S.F.A. van Kessel	H.M. Loozen	H.M. Loozen
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 16/05	17/05 t/m 31/12	01/01 t/m 16/05
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.775	14.274	5.733
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.949	18.301	7.299
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	8.775	14.274	5.733
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023 Bedragen x € 1	S.F.A. van Kessel		H.M. Loozen
Functiegegevens	Voorzitter		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	22.440		14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050		18.700
Gegevens 2024 Bedragen x € 1	A.J.T.M. Görts-van de Pas	A.H.M. Vankan	A.A.J. van Heumen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.116	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.582	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.116	15.600	15.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023 Bedragen x € 1	A.J.T.M. Görts-van de Pas	A.H.M. Vankan	A.A.J. van Heumen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700	18.700

Gegevens 2024 Bedragen x € 1		B. Venhuizen
Functiegegevens		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024		26/09 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging		4.112
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		5.168
-/ Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		4.112
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2023 Bedragen x € 1		
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2023		
Bezoldiging		
Bezoldiging		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		

Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Gegevens 2024	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
T.G.F. Schelle	Lid



7. Financiën

Woonpartners wil een zo concreet en transparant mogelijk inzicht geven in het (maatschappelijk) functioneren en presteren van de organisatie en haar middelen uitsluitend besteden in het belang van de volkshuisvesting.

7.1 Resultaat 2024

Het jaarresultaat na belastingen is eigenlijk geen juiste indicator voor onze financiële prestaties. We kunnen een onderscheid maken tussen resultaatposten waarop we wel kunnen sturen en resultaatposten waarop we niet of weinig kunnen sturen. We kunnen in beperkte mate sturen op belastingen, afschrijvingen, rente, afwaarderingen en marktwerking van het vastgoed in exploitatie (indirecte rendement). Een genormaliseerd jaarresultaat geeft een beter beeld en kan als volgt worden gepresenteerd: het resultaat voor belasting, rente, afschrijving en afwaarderingen, de zogenoemde 'Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation' (EBITDA). Voor Woonpartners ziet dit genormaliseerde resultaat er als volgt uit:

Jaarresultaat herberekend	(x €1.000)	(x €1.000)
	2024	2023
Resultaat na Belastingen (A)	151.845.420	-36.200.001
Correcties		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van	746.710	687.222
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.145.869	-60.383.528
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	145.366.375	13.688.932
Netto resultaat overige activiteiten	70.669	30.019
Resultaat financiële baten en lasten	-5.838.194	-6.008.730
Belastingen	4.360.473	-4.466.158
Totaal correcties (B)	132.560.164	-56.452.243
Herrekening jaarresultaat (A-B)	19.285.256	20.252.242

Het herberekend jaarresultaat 2024 is gedaald van € 20,3 miljoen in 2023 naar € 19,3 miljoen in 2024. Hiervoor zijn een aantal redenen aan te geven. Hieronder lichten we de belangrijkste verschillen tussen de posten in de winst- en verliesrekening 2024 ten opzichte van 2023 toe:

- De *huuropbrengsten* zijn gestegen van € 52,8 miljoen naar € 55,2 miljoen. Per 1 juli zijn de huren van de meeste woningen met 5,3% verhoogd. Voor woningen met een energielabel E, F of G zijn de huren bevroren.
- De *opbrengsten servicecontracten* zijn gedaald van € 3,2 miljoen naar € 2,3 miljoen. Hiertegenover staat een daling van de servicekosten van € 3,5 naar € 2,4 miljoen. Er is een negatief resultaat op de servicekosten omdat Woonpartners ervoor gekozen heeft een aantal kosten niet aan de huurders door te belasten.
- De *lasten onderhoudsactiviteiten* zijn gestegen van € 21,7 miljoen naar € 25,5 miljoen. Het niet planmatig onderhoud stijgt met 0,7 miljoen, het planmatig onderhoud met 3,1 miljoen met name door een paar grote renovatieprojecten.
- De *overige directe operationele lasten exploitatie bezit* zijn met 0,3 miljoen gestegen door de stijging van de OZB-belasting.
- Het grootste verschil in het jaarresultaat 2024 ten opzichte van het jaarresultaat 2023 is het direct gevolg van de *waardeverandering vastgoedportefeuille*. Deze post is gestegen van € 47 miljoen negatief naar 133 miljoen positief. De post bestaat uit: *overige waardeverandering vastgoedportefeuille*, *niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille* en de *niet gerealiseerde waardestijging Verkoop onder Voorwaarden*. Twee posten lichten we hierna nader toe.
- De *overige waardeverandering vastgoedportefeuille* was in 2023 een last van € 60 miljoen door onrendabele investeringen in nieuwbouw en renovaties. In 2024 is dit een positief resultaat van € 6,5 miljoen door het terugdraaien van een correctie over 2023. Wij verwijzen naar de toelichting onder 12.1 in de jaarrekening.

- De *niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille* stijgt naar € 127 miljoen. Dit komt tot uitdrukking in de stijging van de *marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie*.

De marktwaaarde in verhuurde staat wordt door veel factoren beïnvloed. Aanpassingen en validatie van het Handboek zorgen voor verschillen ten opzichte van de marktwaaarde 2023. In 2024 wordt de grootste wijziging veroorzaakt door validatie van de disconteringsvoet, deze daalt ten opzichte van 2023. Dit heeft een positief effect van € 147 miljoen. Overige zaken die van invloed zijn op de marktwaaarde in verhuurde staat zijn de stijging van de contract-, markt- en maximaal redelijke huur en de WOZ waarde.

7.2 Ontwikkeling/realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat

De totale marktwaaarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is in 2024 met € 165 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1,4 miljard. Dit betreft een waardegroei van bijna 13%. In 2023 was sprake van een beperkte stijging van slechts 2,9% door daling van de verkoopprijzen aan het einde van het jaar. In 2024 zijn de verkoopprijzen weer gaan stijgen. De krapte op de woningmarkt en de licht dalende hypotheekrente hebben een stijgend effect op de marktwaaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2024 gestegen met € 176 miljoen tot een waarde van € 974 miljoen. Dit betekent een waardegroei met bijna 22 % en stijgt dus harder dan de marktwaaarde in verhuurde staat. Tot 2024 was de beleidswaarde afgeleid van de marktwaaarde in verhuurde staat. In 2024 is sprake van een nieuwe bepaling van de beleidswaarde, ook wel Beleidswaarde 2.0 genoemd.

Beleidswaarde 2.0 – algemeen

De beleidswaarde 2.0 houdt nog steeds componenten van de oude methodiek maar kent ook een aantal grote wijzigingen. In deze nieuwe methode zijn onderstaande veranderingen opgenomen:

- Het aanpassen van de disconteringsvoet naar een niveau dat beter past bij de sociale verhuurder.
- In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
- De onderhoudsnorm die standaard voor de gehele levensduur geldt, wordt vervangen door onderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB), met jaarlijks variërende onderhoudslasten.
- Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen voortvloeien uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken. Op dit moment speelt het uitfasen van E-, F-, en G-labels.

Deze nieuwe systematiek zorgt voor meer stabiliteit in de hoogte van de beleidswaarde. De nieuwe beleidswaarde met de herijkte grenswaarden vergroot de voorspelbaarheid van de vermogenspositie van woningcorporaties.

De financiële ruimte voor de corporatiesector verandert niet wezenlijk door de aanpassingen van de beleidswaarde en de grenswaarden. Voor individuele corporaties kan wel de vermogenspositie veranderen. Naar aanleiding van de aanpassingen stijgt de beleidswaarde. De Aw / WSW hebben daarop de grenswaarden ook aangepast.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde en de realiseerbaarheid van de marktwaarde.

Woonpartners is door de overgang naar de marktwaarde in verhuurde staat in 2016 niet rijker geworden. Dit zou alleen het geval zijn als we kiezen voor een marktconforme exploitatie van de huurwoningen. Omdat we blijven uitgaan van onze volkshuisvestelijke (maatschappelijke) uitgangspunten, zoals een lagere huur dan de markthuur, zullen we de marktwaarde in verhuurde staat nooit realiseren. We willen dit ook niet realiseren, omdat een betaalbare huur, de beschikbaarheid van huurwoningen en een goede kwaliteit van onze dienstverlening voor ons voorop staan.

Per 31 december 2024 is in totaal € 973 miljoen (2023: € 866 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen inbegrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. Een belangrijk deel van de marktwaarde in verhuurde staat wordt niet gerealiseerd, omdat er een volkshuisvestelijke bestemming rust op het vastgoed en omdat we bij de *marktwaarde in verhuurde staat* rekening houden met marktconforme beheerskosten en organisatiekosten. Daarmee komen we tot de beleidswaarde van ons vastgoed. De beleidswaarde is een betere weerspiegeling van de waarde van ons bezit die we kunnen realiseren met ons maatschappelijk beleid. De beleidswaarde sluit beter aan bij ons beleid en is bedoeld om inzicht te geven in de verdien capaciteit van ons bezit.

De volkshuisvestelijke bestemming komt tot uitdrukking in de beschikbaarheid en de betaalbaarheid.

- *Beschikbaarheid*: omdat we voldoende huurwoningen aan willen blijven bieden aan onze doelgroepen, verkopen wij slechts beperkt woningen. We willen onze bestaande voorraad sociale huurwoningen op peil houden.
- *Betaalbaarheid*: de woningen die we aanbieden, moeten betaalbaar zijn en blijven voor de specifieke doelgroepen die we bedienen. We willen de in de markt maximaal haalbare huur niet aan onze huurders vragen.

De marktconforme beheerskosten en organisatiekosten komen tot uitdrukking in de kwaliteit en het beheer:

- *Kwaliteit*: ten opzichte van de voor de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, maakt Woonpartners extra kosten voor onderhoud. Deze kosten vinden wij zeker gerechtvaardigd doordat ze onze huurders meerwaarde opleveren. De huurders zijn gebaat bij een goed onderhouden woning.
- *Beheer*: Woonpartners maakt extra kosten voor het beheer, en voor goede dienstverlening aan onze huurders.

Woonpartners heeft 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 marktwaarde in verhuurde staat van ons bezit in exploitatie van € 1,4 miljard en de beleidswaarde van € 974 miljoen van ons bezit. De schatting bedraagt ongeveer € 470 miljoen.

Resultaten Woonpartners

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de onderstaande onderdelen. Hierbij moet worden opgemerkt dat in 2023 gerekend is met de beleidswaarde 1.0 en in 2024 met de beleidswaarde 2.0.:

(bedagen x €1.000)					
	2024	%mvs	2023	%mvs	Vershil
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.444.187,00		1.278.872,00		
Beschikbaarheid	-8264	-0,6%	239.530	18,7%	-19,3%
Betaalbaarheid	-448714	-31,1%	-498.123	-39,0%	7,9%
Kwaliteit	-212731	-14,7%	-257.125	-20,1%	5,4%
Beheer	28769	2,0%	34.459	2,7%	-0,7%
Disconteringsvoet	170408	11,8%	0	0,0%	11,8%
subtotaal	-470532	-32,6%	-481.259	-37,6%	5,0%
Beleidswaarde	973655	67,4%	797.613	62,4%	

7.3 Toezichthouders

We hebben met verschillende toezichthouders te maken:

- De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) houdt namens de minister toezicht. De ILT heeft het toezicht ondergebracht bij de Autoriteit Wonen (AW). De AW beoordeelt de financiële positie van de corporatie en de verbindingen. Bij deze beoordeling komen o.a. de solvabiliteit en de liquiditeit aan de orde. Woonpartners voldoet ruim aan de normen van de AW. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt of een corporatie aan haar rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen. Het WSW hanteert een risicobeheersingsmodel dat is gebaseerd op het model dat Standard & Poors gebruikt. Dit model is aangepast voor de sociale huursector in Nederland. Met dit model geeft het WSW een oordeel over de risicoclassificatie van de betreffende corporatie. Woonpartners komt uit op het op één na laagste risicoprofiel. In 2024 heeft WSW de regeling voor borgstellingsvergoeding gewijzigd. Er wordt voortaan één tarief gehanteerd waar dit voorheen afhankelijk was van het risicoprofiel van de betreffende corporatie.

Oordeelsvorming over de levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie

In 2024 hebben AW en WSW gezamenlijk besloten om de normen voor de LTV en Solvabiliteit aan te passen. Dit is een gevolg geweest van de introductie van de nieuwe beleidswaarde (zie voor beleidswaarde verder in dit verslag).

We hebben de financiële ratio's op basis van de jaarrekening afgezet tegen de normen van de AW en WSW, ook zijn ze getoetst aan de interne (zwaardere) normen. Woonpartners hanteert zwaardere interne normen voor de ICR en de LTV. We blijven ruim boven de normen van de AW en het WSW. We zijn een gezonde levensvatbare en financierbare corporatie. Doordat we voldoen aan de normen hebben we altijd toegang tot de geld- en kapitaalmarkt tegen gunstige voorwaarden.

	Norm Autoriteit Woningcorporaties		Norm Woonpartners		Woonpartners jaarrekening 2024	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
ICR	1,4		1,7		1,9	
LTV (op basis van beleidswaarde)		70%		74%		26%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	30%		n.v.t.		66,0%	
Dekkingsratio (op basis van marktwaarde in verhuurde staat)		70%		n.v.t.		20%
Onderpandratio WSW		70%		n.v.t.		21%

Woonpartners heeft in 2025 besloten om geen interne normen meer te hanteren naar aanleiding van de actualisatie van het beoordelingskader Aw/WSW. De hier gepresenteerde normen zijn gebaseerd op de oude systematiek voor de bepaling van de beleidswaard

- *ICR (Interest Coverage Ratio)* - Geeft inzicht in de liquiditeit van de corporatie. Het kengetal geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat op operationele activiteiten.
- *LTV (Loan To Value)* - Geeft de verhouding weer tussen de leningenportefeuille en de waarde van het vastgoed (op basis van de beleidswaarde).
- *Solvabiliteit* - Geeft de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen weer. Het eigen vermogen is gebaseerd op de beleidswaarde.
- *Dekkingsratio* - Geeft de verhouding van de marktwaarde van de totale schuld en de waarde van het totale bezit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat weer.
- *Onderpandratio* - Geeft de verhouding van de marktwaarde van de geborgde schuld en de waarde van het bij het WSW in onderpand gegeven bezit weer (tegen marktwaarde in verhuurde staat).

Verwachte impact van de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstelling en de investeringen in duurzaamheid op de toekomstige vermogensontwikkeling

We hebben een ondernemingsplan 2020-2024 met daarin een stevige versnelling in ambitie. Deze ambitie komt tot uitdrukking in grote investeringen in nieuwbouw, duurzaamheidsmaatregelen en renovaties die plaatsvinden. Verder hebben we oog voor de betaalbaarheid van onze woningen. Onze doelstelling is om voldoende financiële ruimte te hebben, zodat we kunnen blijven inspelen op onze volkshuisvestelijke- en duurzaamheidsopgaven in Helmond. Het uitgangspunt is dat we altijd blijven voldoen aan de eisen van de AW en WSW. In 2024 zijn we gestart met het schrijven van het nieuwe ondernemingsplan 2025-2030.

7.4 Het bewaken van de kasstromen

Wij bewaken onze liquiditeit zorgvuldig. Dit doen we door de inkomende en uitgaande kasstromen voortdurend te bewaken en bij te stellen indien nodig. We maken onderscheid tussen kasstromen uit operationele activiteiten, investeringsactiviteiten en financieringsactiviteiten.

Bedragen x €1.000

Kasstroomoverzicht	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.408	8.542
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-22.232	-43.414
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.580	33.870
Toename/ afname liquide middelen	-2.244	-1.002

De *operationele kasstroom* zijn gedaald van € 8,5 miljoen naar € 6,4 miljoen. De huurinkomsten zijn € 1,9 miljoen gestegen. De onderhoudsuitgaven zijn met € 6,8 miljoen gestegen. Dit wordt gedeeltelijk veroorzaakt door een stukje overloop. De renteuitgaven zijn met bijna € 1 miljoen gestegen en we hebben € 1,5 miljoen meer betaald aan vennootschapsbelasting.

Bij de *kasstroom uit investeringsactiviteiten* zien we een sterke daling van de uitgaven voor nieuwbouw (€ 5,6 miljoen minder) en verbeteringen (€ 13,9 miljoen minder). Een aantal renovatieprojecten zijn in 2024 afgerond.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is door de afname van de investeringskasstromen ook lager dan in 2023.

7.5 Financiële benchmark

In de Aedes benchmark worden de bedrijfslasten van Woonpartners afgezet tegen de bedrijfslasten van andere corporaties. Op die manier worden prestaties van verschillende corporaties vergeleken. In 2024 is er op het onderdeel bedrijfslasten een B behaald. Deze score is gebaseerd op de "Geharmoniseerde, beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB)". In 2023 was de score op het onderdeel bedrijfslasten een A. Hoewel de relatieve score dus gedaald is vindt Woonpartners dit in lijn met haar maatschappelijke doelen.

7.6. Financiële derivaten en Extendible lening

Financiële derivaten

Woonpartners is heel terughoudend met het aantrekken van Financiële derivaten. We voldoen altijd aan de op dat moment geldende regels en het eventueel aantrekken van financiële derivaten is altijd gericht op het beperken van opwaartse renterisico's. Het gebruik van gestructureerde derivaten en het schrijven van rentederivaten is uitgesloten. Woonpartners heeft op dit moment geen derivaten. Gezien onze leningenportefeuille en het renterisico van de huidige portefeuille is de verwachting dat we in de toekomst terughoudend blijven met het afsluiten van derivaten. Omdat we geen derivaten hebben, hoeft Woonpartners geen liquiditeitsbuffer aan te houden.

Extendible lening

In de leningenportefeuille zit één *extendible* lening: een langlopende lening in combinatie met een verkochte *swaption*^[1]. Daarbij had ABN-AMRO het recht om in 2017 te kiezen voor een vaste rente (3,9%) of een variabele rente (3 maand euribor). ABN-AMRO heeft de keuze gemaakt voor de vaste rente van 3,9%. De restant looptijd vanaf 2024 is nog 3 jaar. Wij zijn van mening dat het hierin opgesloten (*embedded*) derivaat apart gewaardeerd moet worden. Woonpartners heeft de waarde van het opgesloten derivaat op de balans onder langlopende schulden gepresenteerd. Het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de lening wordt over de resterende looptijd geamortiseerd. Deze mutatie is in het resultaat 2024 verwerkt.

^[1] Een swaption is een optie op een Rente Swap.

7.7 Financieel meerjarenbeleid

Bij het opstellen van de begroting 2025 brachten we een nieuw meerjarenperspectief in beeld. In dit meerjarenperspectief zijn onze ambities op het gebied van investeringen, transformatie en energetische maatregelen en asbestsanering verwerkt. Deze komen uit de portefeuilleplan en het ondernemingsplan van Woonpartners.

De meerjarenbegroting 2025 t/m 2029 laat de volgende ontwikkeling zien:

(x€1)					
	Begroot 2025	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029
BEDRIJFSOPBRENGSTEN					
Huuropbrengsten	58.805	62.849	67.295	71.993	75.116
Opbrengsten servicecontracten	2.590	2.694	2.801	2.871	2.940
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	249	588	780	814	1.062
Overige bedrijfsopbrengsten	18	19	19	19	20
Som der bedrijfsopbrengsten	61.662	66.150	70.895	75.697	79.138
BEDRIJFSLASTEN					
Afschrijvingen op materiële vaste activa	727	776	798	525	464
Ov. waardeveranderingen materiële vaste activa en vastg.portefeuille	51.063	43.340	30.665	23.543	14.992
Lonen en salarissen	5.284	5.431	5.597	5.766	6.001
Sociale lasten / pensioenlasten	1.719	1.771	1.824	1.879	1.955
Onderhoudslasten	18.071	15.781	17.194	14.299	19.515
Overige bedrijfslasten	11.113	11.618	12.305	13.018	13.459
Totaal bedrijfslasten	87.977	78.717	68.383	59.030	56.386
BEDRIJFSRESULTAAT	26.315-	12.567-	2.512	16.667	22.752
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.281	27.997	29.576	31.320	32.246
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.549	1.957	1.800	955	1.068
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.549-	10.885-	12.950-	14.186-	15.262-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	6.034-	6.502	20.938	34.756	40.804
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsvoering	5.280-	6.385-	7.103-	8.111-	7.846-
Resultaat uit deelnemingen	-	-	-	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	11.314-	117	13.835	26.645	32.958

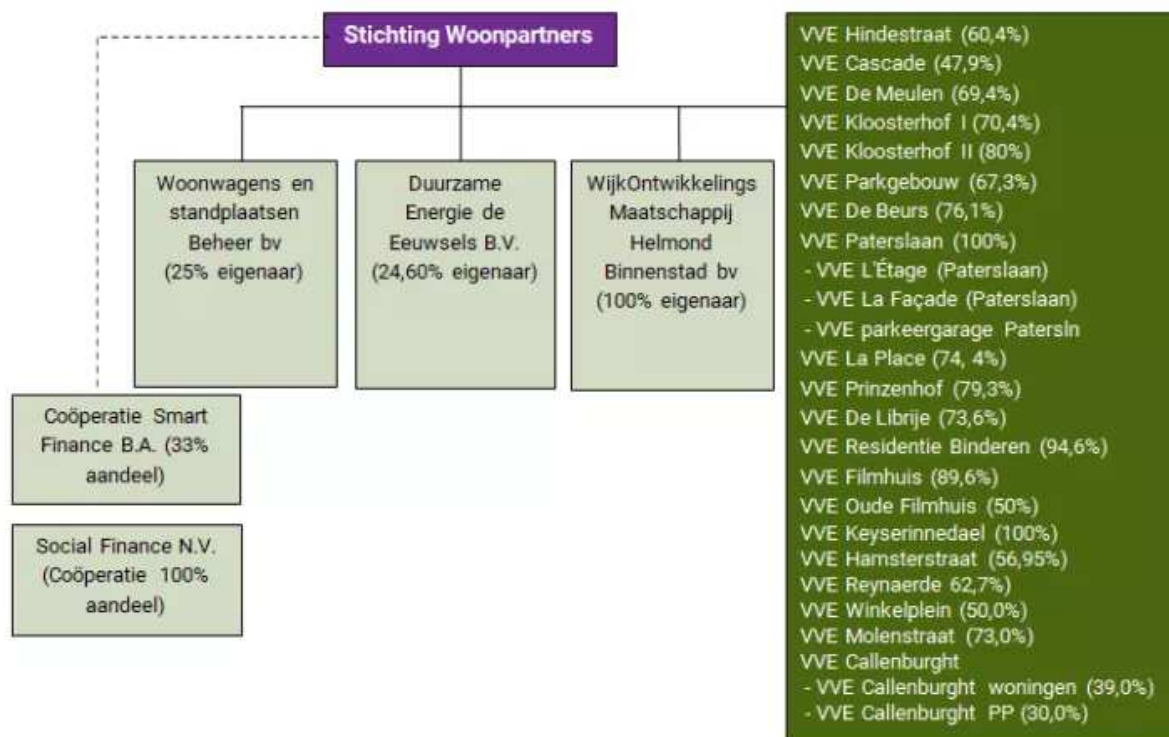
Het resultaat na belastingen laat in 2025 een negatief resultaat zien. Dit wordt veroorzaakt door de verwachte marktwaarde ontwikkeling van het bezit rekening houdend met de geplande investeringen in woningen. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat Woonpartners een financieel gezonde corporatie is met gezonde ambities die financieel

haalbaar zijn. Bij de begroting is ook getoetst of we voldoen aan de financiële ratio's zoals de toezichthouders die hanteren. Woonpartners blijft ruim binnen de grenzen van de toezichthouders.

Investeringsen

In de meerjarenbegroting 2025-2029 staan investeringen in nieuwbouw voor in totaal € 247 miljoen. Daarnaast zijn investeringen in bestaand bezit gepland. Deze bestaan uit renovaties en investeringen in duurzaamheid. Hiervoor is in de jaren 2025 -2029 in totaal € 103 miljoen gepland.

7.8 Stichting Woonpartners en haar verbindingen



Woonpartners participeert in een beperkt aantal verbindingen. De belangrijkste is de WOM Helmond Binnenstad bv. Woonpartners maakt geregeld de afweging of ze de activiteiten in de verbindingen zal voortzetten of zal afstoten. In 2025 zullen de activiteiten in de WOM Helmond Binnenstad bv worden beëindigd.

De directeur-bestuurder vormt het eenhoofdige bestuur van WOM Helmond Binnenstad bv. De activiteiten in de andere bv's zijn zeer beperkt, gezien de omvang en samenstelling van het bezit. Er is geen personeel in dienst en er worden geen vergoedingen aan de bestuurder en leden RvC verstrekt.

Coöperatie Smart Finance

Oprichting	Doel	Toelichting
29-11-2007 (Coöperatie Smart Finance BA)	Het verlenen van ondersteuning in de financieringslasten van particuliere kopers van woningen.	Woonpartners heeft een bijdrage van € 15.000 gestort. Reden van oprichting: deelname van 3 partijen in het product Startersrenteregeling. Naast stichting Woonpartners zijn dit de corporaties Trudo uit Eindhoven en Cascade uit Waalwijk. Het betreft een coöperatie met beperkte aansprakelijkheid (beperkt tot de bijdrage).
17-12-2007 (Social Finance nv)	Uitvoering geven aan de Starters Rente Regeling ®. Deze is van toepassing bij verkoopprojecten met door of namens Woonpartners ontwikkelde koopwoningen.	Risico: zeer laag (beperkt tot bijdrage, er zijn geen garanties verstrekt)

Woonwagens en Standplaatsen Beheer bv

Oprichting	Doel	Toelichting
19-06-2006	Beheer en exploitatie van de in Helmond gelegen sub kampen met de bijbehorende standplaatsen en woonwagens. Elk van de 4 Helmondse woningcorporaties participeert voor 25% in deze Beheer bv.	Woonpartners heeft € 4.500 aan aandelenkapitaal gestort. In 2015 heeft Woonpartners een agiostorting gedaan van € 240.000 en in 2023 is er een agiostorting van € 52.000 en in 2024 € 183.250 gedaan. Woonpartners heeft een lening verstrekt van € 287.500. Schuldrest per 31-12-2024: € 175.624 Risico: beperkt (aandelenkapitaal en lening, er zijn geen garanties verstrekt).

WOM Helmond Binnenstad bv

Woonpartners heeft in 2007 een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Helmond en Woningbouwvereniging Volksbelang gesloten om de wijk Weverspoort te herstructureren. Hierbij werden zo'n 400 woningen gesloopt om plaats te maken voor ongeveer 400 nieuwe woningen. Vanwege fiscale overwegingen heeft Woonpartners besloten om dit onder te brengen in de WOM Helmond Binnenstad bv.

Oprichting	Doel	Toelichting
20-12-2007	Ontwikkelen en realiseren van vervangende nieuwbouw (koop en huur) in het herstructureringsgebied Binnenstad. Stichting Woonpartners is 100% eigenaar.	Er zijn geen garanties verstrekt. Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2024: € 1.039.061

Vereniging van Eigenaars bv

Woonpartners maakt deel uit van VvE's. Deze verbinding ontstaat van rechtswege. Deze VvE's zijn te verdelen in 3 categorieën:

- VvE's m.b.t. complexen waarin koop- en huurwoningen zitten.
- VvE's m.b.t. complexen waarin Woonpartners samen met haar verbindingen zit.
- VvE's m.b.t. complexen waarbij de commerciële plintruimtes eigendom zijn van een derde partij.

Oprichting	Doel	Toelichting
Diverse	Het beheer over de verenigingen van eigenaars en de daarmee samenhangende werkzaamheden.	De financiële deelname van de stichting bestaat uit bijdrages die zij doet aan de VvE's. Deze bestaan uit exploitatie-uitgaven en dotaties aan onderhoudsvoorzieningen.

A woman with blonde hair, wearing sunglasses, a light pink t-shirt, and a patterned skirt, is riding a black bicycle on a cobblestone path. The path is made of reddish-brown stones. In the background, there is a two-story brick house with a dark tiled roof and several windows. The sky is blue with some light clouds. A semi-transparent green box is overlaid on the right side of the image, containing text.

Jaarrekening 2024 (WIP)

Stichting Woonpartners

Kasteel Traverse 1

5701 NR HELMOND

Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)

(in euro's)	Toelichting	31 dec 2024	31 dec 2023
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	1.386.692.873	1.226.794.150
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	1.2	7.565.906	7.381.516
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.3	57.494.569	52.077.804
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet DAEB	1.4	3.670.651	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.5	10.795.847	10.296.939
		1.466.219.846	1.296.550.409
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	5.647.083	6.141.931
		5.647.083	6.141.931
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.039.058	1.035.168
Andere deelnemingen	3.2	538.225	357.119
Latente belastingvordering	3.3	1.175.294	1.633.040
Leningen u/g	3.4	175.624	184.856
Overige vorderingen	3.5	39.561	39.561
		2.967.762	3.249.744
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen en overlopende activa			
Huurdebiteuren	4.1	431.841	308.078
Overheidsinstellingen	4.2	822.787	64.727
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	9.634.950	10.012
Overige vorderingen	4.4	105.457	20.961
Overlopende activa	4.5	528.151	1.358.129
		11.523.186	1.761.907
Liquide middelen			
Rekening courant bank	5	2.447.976	4.692.420
		2.447.976	4.692.420
TOTAAL VAN ACTIVA		1.488.805.853	1.312.396.411

PASSIVA**Eigen vermogen**

Overige reserve		143.484.704	158.007.702
Herwaarderingsreserve		845.074.824	866.751.826
Resultaat boekjaar		151.845.420	-36.200.001
	6	1.140.404.948	988.559.527

Voorzieningen

Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerings	7.1	63.722.822	52.264.672
Overige voorzieningen	7.2	232.663	231.650
		63.955.485	52.496.322

Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen	8.1	236.582.209	221.714.770
Waarborgsommen	8.2	65.378	60.275
Vooruitontvangen huur	8.3	4.976.203	4.965.450
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.4	9.301.895	9.059.651
Langlopende verplichting agio	8.5	3.983.002	4.326.897
		254.908.687	240.127.043

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	9.1	18.833.374	20.966.039
Schulden aan leveranciers	9.2	5.580.338	4.397.887
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	2.435.208	3.130.798
Overige schulden	9.4	144	367
Overlopende passiva	9.5	2.687.669	2.718.428
		29.536.733	31.213.519

TOTAAL VAN PASSIVA

1.488.805.853	1.312.396.411
----------------------	----------------------

Winst- en verliesrekening 2024

(in euro's)	Toelichting	2024	2023
Huuropbrengsten	10.1	55.168.422	52.776.831
Opbrengsten servicecontracten	10.2	2.278.390	3.169.708
Lasten servicecontracten	10.3	-2.418.080	-3.549.567
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.4	-2.929.826	-2.833.617
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-25.476.658	-21.708.457
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-3.283.566	-2.990.325
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		23.338.682	24.864.573
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.787.517	1.408.637
Toegerekende kosten		-270.778	-240.153
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.560.860	-931.993
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11	955.879	236.491
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	12.1	-12.145.868	-60.383.528
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	12.2	145.067.506	13.748.014
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	12.3	298.869	-59.082
Waardeverandering vastgoedportefeuille		133.220.507	-46.694.596
Opbrengsten overige activiteiten	13	70.669	30.019
Nettoresultaat overige activiteiten		70.669	30.019
Overige organisatiekosten	14	-1.068.317	-1.212.381
Leefbaarheid	15	-3.196.025	-2.960.591
Financiële baten en lasten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.1	1.158.790	736.238
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	16.2	-6.996.984	-6.744.968
Financiële baten en lasten		-5.838.194	-6.008.730
Resultaat voor belastingen		147.483.201	-31.745.215
Belastingen	17	4.360.473	-4.466.158
Resultaat deelnemingen	18	1.746	11.372
Resultaat na belastingen		151.845.420	-36.200.001

Kasstroomoverzicht 2024

(in euro's)	2024	2023
Ontvangsten		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen	50.012.552	48.276.095
Onzelfstandige wooneenheden	140.382	138.948
Intramuraal	1.243.909	1.226.149
Maatschappelijk onroerend goed	1.768.330	2.437.268
Bedrijfsmatig onroerend goed	891.949	205.133
Parkeervoorzieningen	903.813	762.370
Ontvangst vergoedingen	3.220.978	2.602.132
Renteontvangsten	24.229	19.133
Overige bedrijfsontvangsten	596.622	163.444
A	58.802.764	55.830.672
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	7.394.090	7.616.663
Onderhoudsuitgaven	24.724.674	17.916.995
Overige bedrijfsuitgaven	7.728.853	11.660.830
Rentebetalingen	7.246.866	6.295.719
Sector specifieke heffingen	71.389	64.955
Vennootschapsbelasting	5.229.213	3.733.252
B	52.395.085	47.288.414
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A -/- B)	6.407.679	8.542.258
Vastgoedbeleggingen - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.731.924	1.417.800
Verkoopontvangsten grond en overig	1.598	853.374
C	2.733.522	2.271.174
Vastgoedbeleggingen - uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	11.195.616	14.167.582
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.202.075	26.053.769
Uitgaven aankoop woongelegenheden en grond (inclusief VoV)	1.342.046	5.357.150
Uitgaven overige investeringen	44.307	54.702
D	24.784.044	45.633.203
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen (C -/- D = E)	-22.050.522	-43.362.029
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Ontvangsten verbindingen en overige financiële activa	0	0
Uitgaven verbindingen en overige financiële activa	-181.644	-52.500
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa (F)	-181.644	-52.500
KASSTROOM UIT INVESTERINGS ACTIVITEITEN (E + F)	-22.232.166	-43.414.529
Financieringsactiviteiten in, -en uitgaande kasstroom		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	35.500.000	42.500.000
Opname roll over leningen	11.000.000	0
G	46.500.000	42.500.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	16.352.065	8.116.898
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	567.892	512.353
Aflossingen roll over leningen	16.000.000	
H	32.919.957	8.629.251
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN (G -/- H)	13.580.043	33.870.749
TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-2.244.444	-1.001.522
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI STICHTING	4.692.420	2.686.683

(in euro's)	2024	2023
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI HOLDING (ivm fusie)	0	3.007.259
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	2.447.976	4.692.420

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Stichting Woonpartners heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2024 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Burgerlijk Wetboek en de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging. De jaarrekening is opgemaakt op 5 juni 2025.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting Woonpartners gevestigd aan de Kasteel Traverse 1 te Helmond, KvK nummer 17076031, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform Artikel 3 van de statuten Helmond en Laarbeek.

Continuïteit van de activiteiten

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

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling.

Minderheidsbelangen

De minderheidsbelangen in Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. (25 %), Coöperatie Smart Finance (2,0%) en de Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. (24,6%) zijn niet meegeconsolideerd aangezien Woonpartners geen overheersende zeggenschap heeft in deze belangen. Deze B.V.'s worden aangemerkt als verbonden partijen. Er hebben zich geen transacties met deze verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

VVE's

Woonpartners neemt deel in 19 verenigingen van eigenaren (VVE's). In 17 VVE's bezit Woonpartners de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van eigenaren. De totale omvang van het belang van Woonpartners in deze verenigingen is op de omvang van Woonpartners als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Woonpartners past daarom de mogelijkheid toe om consolidatie achterwege te laten op basis van artikel 407 lid 1a BW2, titel 9.

Woonpartners verwerkt haar jaarlijkse bijdragen in de VVE's op basis van de handreiking toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening als last in het jaar waarin de bijdrage wordt verricht.

Fusie Woonpartners Holding B.V.

Woonpartners Holding BV is op 30 november 2023 gefuseerd met stichting Woonpartners. Daarbij is bepaald dat de financiële gegevens van de verdwijnende vennootschap met ingang van 1 januari 2023 in de cijfers van de verkrijgende stichting worden verantwoord. Stichting Woonpartners heeft de activa en verplichtingen van Woonpartners Holding BV verwerkt op basis van carry-over accounting (RJ 216.503). Stichting Woonpartners was 100% aandeelhouder.

Groepsverhoudingen en consolidatie

Stichting Woonpartners heeft belangen in enkele deelnemingen waarin een beperkte mate van activiteiten plaatsvinden. Afzonderlijk en gezamenlijk zijn deze deelnemingen van te verwaarlozen betekenis. Er wordt voor zolang deze situatie zich voordoet gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 2:407 lid 1a BW.

Deelnemingen worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde. Een overzicht van de gegevens, vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW, is hierna opgenomen:

Naam	Juridische vorm	Deelnemings-percentage	Statutaire zetel	Hoofdactiviteit
Stichting Woonpartners (hoofd van de groep)	Stichting	-	Helmond	Vastgoedexploitatie
Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.	B.V.	100%	Helmond	Vastgoedexploitatie / Projectontwikkeling

Waarderingsgrondslagen

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Stichting Woonpartners is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). In de woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

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

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst -en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten tenzij anders vermeld. Bijzondere waardeverminderingen. Op elke balansdatum wordt beoordeelt of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

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

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonpartners.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Salderen

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

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

Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben géén stelselwijzigingen plaatsgevonden.

Schattingswijzigingen

In het verslagjaar hebben géén schattingswijzigingen plaatsgevonden.

Financiële instrumenten

Onder de financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen de kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afgescheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Hedge accounting

Stichting Woonpartners past géén hedge accounting toe.

Indien financiële derivaten echter voor hedge accounting in aanmerking komen en hedge accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet DAEB verhuureenheden. Hierbij is een algemene verdeelsleutel gehanteerd van 94% DAEB en 6% niet-DAEB, voor salaris gerelateerde posten is deze verdeling 97% DAEB en 3% niet-DAEB;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – groep als lessor

Stichting Woonpartners is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van de groep bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

Klimaatgerelateerde zaken

Stichting Woonpartners houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen meegenomen. Hierbij worden zowel fysieke als transitierisico's meegenomen. De klimaatgerelateerde risico's kunnen een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. Stichting Woonpartners monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn de bepaling van reële waarde van vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. Stichting Woonpartners heeft verondersteld dat de reële waarde momenteel niet blootgesteld is aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen.

Macro-economische en geopolitieke onzekerheid

In voorgaande perioden was er sprake van aanzienlijke volatiliteit van de grondstoffenprijzen, hoge inflatie, stijgende rentes en toenemende energieprijzen die het huidige economische klimaat hebben beïnvloed. De onderwerpen vanuit een accounting perspectief waar Stichting Woonpartners rekening mee houdt zijn onder andere: bijzondere waardeverminderingen van activa, waardering van pensioenvoorzieningen, waardering van voorziening onrendabele investeringen, reële waarde bepalingen en toelichtingen.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Stichting Woonpartners waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de groep. Stichting Woonpartners heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

De groep beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroom genererende eenheid per 31 december 2024, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting Woonpartners, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Stichting Woonpartners betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de voorwaarden voor saldering in overeenstemming met de grondslagen ten aanzien van latente belastingen.

Stichting Woonpartners verwacht dat het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten onvoldoende zijn in de resterende beschikbare periode, waarbij eventuele tax planning is meegenomen. Deze fiscale verliezen mogen niet worden gebruikt om winsten elders te verrekenen en kunnen niet met latente belastingverplichtingen worden verrekend.

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

ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

1.1/1.3 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). De huurtoeslaggrens wordt bepaald bij het aangaan van de huurovereenkomst. Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024). Stichting Woonpartners hanteert hierbij de basisversie.

Ieder jaar wordt na 1 juli het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 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 er jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

Complexindeling

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven. De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

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

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is;
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt. De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat Stichting Woonpartners voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeellementen de reguliere lijn zoals hierboven toegelicht onder het kopje Onderscheid onderhoud en verbeteringen.

Stichting Woonpartners hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheiden en parkeergelegenheiden.

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert stichting Woonpartners verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. Bij de waardering van dit vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op complexniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (de full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

1.2/1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB en niet-DAEB

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

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen marktwaarde. Rentetoerekening vindt plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

1.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie, worden gebaseerd op de geïndexeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. De gehanteerde index is de prijsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen van het CBS.

De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post resultaat verkoop vastgoedportefeuille.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

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

2. Materiële vaste activa

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

Verbeteringen worden volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

De afschrijvingstermijnen luiden als volgt:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	20 jaar
Terreinen	géén afschrijvingen	
Installaties	Lineair	10 jaar
Inventaris	Lineair	2-10 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5-6 jaar

3. Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting Woonpartners geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

3.2. Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

3.3 Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen en verplichtingen opgenomen. Deze vorderingen en verplichtingen zijn met elkaar gesaldeerd. Indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Deze latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De latente belastingvorderingen en verplichtingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Stichting Woonpartners geldende gewogen rentevoet voor langlopende leningen per 31 december 2024 (2,89%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De latente belastingvordering en verplichting heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

De latente belastingvorderingen en verplichtingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel en de complexen bestemd voor de verkoop is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is deze latentie op nihil gewaardeerd. De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking op de waardering van de langlopende schulden.

3.4 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

3.5 Overige vorderingen

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

4. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

PASSIVA

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

6. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit Overige reserves, Herwaarderingsreserve en Resultaat boekjaar.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en verliesrekening onder de post 'niet gerealiseerde waardeveranderingen'.

Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

De herwaarderingsreserve wordt niet verminderd met latente belastingverplichtingen, indien sprake is van verschillen tussen commerciële en fiscale waardering. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investering en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie 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 woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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 minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen. Deze voorziening is tegen contante waarde opgenomen.

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

7.2 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Het effect van tijd en geld is niet materieel.

8. Langlopende schulden

8.1 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de 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 volgens de effectie-rentemethode.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst -en verliesrekening wordt verwerkt.

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

Stichting Woonpartners maakt géén gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Wel is er sprake van een extendible lening met een embedded derivaat in het contract, deze heeft in 2017 een vaste rente gekregen en de waarde zal in de restant looptijd (tot 2027) lineair vrijvallen.

8.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stichting Woonpartners heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden het woonproduct Slimmer Kopen. Woningen met dit label worden met een bepaalde korting op de marktwaarde verkocht. Als tegenprestatie voor die korting deelt Woonpartners in de (eventuele) toekomstige waardeontwikkeling.

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

8.5 Langlopende verplichting agio

Bij de Vestiadeal en de activa/passiva transactie met Volksbelang zijn leningen overgenomen tegen reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde is verwerkt als agio. Deze agio wordt als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING

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 en afgeleide financiële instrumenten.

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

10.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

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

10.2 + 10.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit service contracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar. De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

10.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toegerekende baten en lasten' na onderdeel 19 'resultaat deelnemingen' verderop in dit hoofdstuk.

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toegerekende baten en lasten'. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Stichting Woonpartners "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toegerekende baten en lasten'.

11. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

12. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

13. Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

14. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

De volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'.

15. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Deze post is inclusief toegerekende organisatie- en financieringskosten.

16. Financiële baten en lasten

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

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

17. Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). Eind 2022 heeft de Belastingdienst de VSO2 eenzijdig opgezegd.

Stichting Woonpartners heeft op basis van de vigerende belastingwetgeving de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald.

18. Resultaat deelnemingen

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

resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Toegerekende baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst -en verliesrekening te komen wordt gebruikgemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal FTE's dat zich met de betreffende activiteit bezig houdt. De overige organisatiekosten zijn waar mogelijk rechtstreeks toegewezen aan een activiteit.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, betaalde interest en ontvangen interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

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

Financiële instrumenten

Per balansdatum heeft Stichting Woonpartners géén losstaande derivatencontracten meer in portefeuille. Wel heeft Stichting Woonpartners te maken met een embedded derivaat (extendible lening), welke verderop zal worden toegelicht. Op dit moment zijn er géén voornemens derivaten aan te trekken. Er is dan ook per balansdatum géén reden om een liquiditeitsbuffer aan te houden, wat Stichting Woonpartners dan ook niet zal doen. Bij eventuele toekomstige derivatencontracten zal dat uiteraard weer wel gedaan worden. Dit om eventuele liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van dalende rente in de markt te kunnen voldoen.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting Woonpartners is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Stichting Woonpartners maakt op dit moment géén gebruik van financiële rente instrumenten. Stichting Woonpartners zal met eventuele financiële derivaten in de toekomst geen speculatieve posities innemen.

Interne organisatie

In het treasurystatuut zijn de randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen Stichting Woonpartners mag handelen. Aandachtspunten in dit statuut zijn onder andere regels inzake bevoegdheden, interne controle, verantwoording. Tevens wordt jaarlijks een treasuryjaarplan opgesteld, waarin de voornemens van Stichting Woonpartners uiteen worden gezet. Een samenvatting van dit plan is onderdeel van de jaarlijkse begroting, welke formeel wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Hiermee wordt een mandaat bekrachtigd waarbinnen de Algemeen Directeur-Bestuurder kan opereren. De activiteiten op het gebied van treasury worden bewaakt door de Treasurycommissie, welke ongeveer zes maal per jaar bij elkaar komt. Deze commissie wordt gevormd door manager bedrijfsvoering, 2 adviseurs planning & control, medewerker grootboek & verslaglegging en een onafhankelijk extern deskundige welke ondersteunt en zorgt voor waarborging van interne professionaliteit. De Treasurycommissie waarborgt onder andere dat er binnen de interne organisatie voldoende aandacht is voor de inzet en beheer van financiële instrumenten. Tenslotte adviseert de Treasurycommissie de bestuurder tot te nemen acties op treasury gebied.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting Woonpartners en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Investerings worden alleen dan aangegaan wanneer zeker is dat hiervoor financiële middelen beschikbaar zijn. Daarnaast heeft Stichting Woonpartners op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen, waaronder aantrekken van langlopende leningen twee leningen met een variabele hoofdsom (ieder groot € 7.500.000), welke respectievelijk maandelijks en wekelijks mogelijkheid tot storting/aflossing bieden. Stichting Woonpartners volgt de beschikbaarheid van liquiditeit op de voet, dit is een vast agendapunt bij de bijeenkomsten van de Treasurycommissie. Hierbij wordt in ieder geval telkens voor de komende zes maanden gekeken of liquiditeit is gewaarborgd. Tevens wordt de vervalkalender van de leningportefeuille constant gemonitord.

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Stichting Woonpartners staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. Belangrijke aspecten hierbij zijn functiescheiding, risicobeheersing en risicospreiding. De financiële instrumenten dienen

te voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het vigerende statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard.

De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de Treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben;
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken;
- Ten alle tijden worden de richtlijnen en wetgeving gevolgd, welke betrekking hebben op het gebruik en aanschaf van derivaten;
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Woningcorporaties;
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption;
- Financiële derivaten mogen uitsluitend in euro's worden aangetrokken en van financiële instellingen met minimaal een A rating of daarmee vergelijkbare rating;
- Derivaten mogen uitsluitend ter hedging van leningen met variabele hoofdsom worden afgesloten, die voor of tegelijk met het moment van afsluiten van het derivaat worden afgesloten. De looptijd mag maximaal 10 jaren bedragen;
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt;
- Derivaten mogen géén toezichtsbelemmerende clausules bevatten.

Hedge strategie

Het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Hedge instrumenten

Stichting Woonpartners maakt op dit moment géén gebruik van rentederivaten. Tot voor kort werden rentederivaten gebruikt om de variabiliteit van de toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van leningen af te dekken. Per balansdatum heeft Stichting Woonpartners één lening met een variabele hoofdsom in portefeuille, hieraan is echter géén hedge instrument gekoppeld.

Accounting

Het hedging instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden, indien van toepassing, tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt. Per balansdatum heeft Stichting Woonpartners hier niet mee te maken met uitzondering van de extendible lening.

Marktrisico

Stichting Woonpartners beheerst het marktrisico door spreiding aan te brengen in de portefeuille en limieten in te stellen. De gehele leningenportefeuille is zodanig samengesteld dat bij veranderende interne en externe omstandigheden

adequaat opgetreden kan worden. Verder dient iedere transactie bij te dragen aan een evenwichtige leningenportefeuille en wordt marktconformiteit van nieuwe contracten gecontroleerd.

Valutarisico

Stichting Woonpartners voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Stichting Woonpartners loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Stichting Woonpartners risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting Woonpartners risico's over de marktwaarde. Voor vorderingen worden geen financiële derivaten ter dekking van het renterisico afgesloten.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut en wordt periodiek gemonitord in de Treasurycommissie.

Extendible lening (embedded derivaat)

Begin 2017 was nog sprake van een embedded derivaat welke zat besloten in een bestaand leningencontract. Het embedded derivaat betrof een extendible swaption waarbij Stichting Woonpartners een rente-optie heeft verkocht aan de bank. De rente-optie is in maart 2017 door de bank geëffectueerd waarbij de bank heeft gekozen de rente voor de resterende looptijd van het contract vast te zetten op 3,9%. De resterende looptijd betreft nog 3 jaren (tot 2027).

Het gepassiveerde verschil tussen de nominale waarde en de reële waarde van de lening zal over de resterende looptijd worden geamortiseerd (vrijval in het resultaat).

Toelichting balans en winst- en verliesrekening 2024

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is onderstaand opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	409.409.970
Cumulatieve herwaarderingen	836.114.692
Cumulatieve waardeveranderingen	-18.730.512
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.226.794.150
Mutaties	
Investeringsen	
- oplevering nieuwbouw	10.020.132
- aankopen	602.500
- uitgaven verbeteringen	37.781.101
Desinvesteringsen	-3.051.961
Herwaarderingen	
- overboeking onrendabele investeringen nieuwbouw + renovatie	-6.602.833
- op- en afwaarderingen	12.100.931
- niet gerealiseerde waardeveranderingen	146.625.177
- waardeverandering verbeterinvesteringen	-37.781.101
Herclassificatie/herkwalificatie	204.777
Totaal mutaties 2024	159.898.723
Stand per 31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	457.716.202
Cumulatieve herwaarderingen	942.209.085
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.232.414
Boekwaarde per 31 december 2024	1.386.692.873

Woonpartners waardeert het DAEB vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

De waarde ultimo 2024 bedraagt € 1.386.692.873 (2023: € 1.226.794.150).

De waardeverandering verbeteringsinvesteringen betreft een afwaardering van gedane investeringen die niet of niet inzichtelijk leiden tot een toename van de marktwaarde. De afname van de herwaardering is onderdeel van de totale herwaardering, maar wordt door deze afboeking afzonderlijk toegelicht.

De regel 'overboeking onrendabele investeringen nieuwbouw + renovatie' heeft betrekking op de activering van kosten inzake nieuwbouw,- en renovatieprojecten die gedurende het boekjaar zijn opgeleverd.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is onderstaand opgenomen:

	Investeringen bestaand bezit DAEB	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB nieuwbouw	Totaal
Stand per 1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	28.069.058	12.147.981	40.217.039
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	-28.069.058	-4.766.465	-32.835.523
Boekwaarde per 1 januari 2024	0	7.381.516	7.381.516
<i>Mutaties</i>			
Investeringen			
- uitgaven nieuwbouw	0	11.350.441	11.350.441
- uitgaven verbeteringen	11.495.814	0	11.495.814
Overige waardeveranderingen	25.995.021	-932.490	25.062.531
Overboeking	-37.490.835	-10.233.561	-47.724.396
Totaal mutaties 2024	0	184.390	184.390
Stand per 31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.074.037	13.264.861	15.338.898
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.074.037	-5.698.955	-7.772.992
Boekwaarde per 31 december 2024	0	7.565.906	7.565.906

De regel 'overboeking' heeft betrekking op de activering van kosten inzake projecten die gedurende het boekjaar zijn opgeleverd.

1.3 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de niet-DAEB vastgoed is onderstaand opgenomen:

Stand per 1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	34.073.751
Cumulatieve herwaarderingen	22.310.678
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.306.625
Boekwaarde per 1 januari 2024	52.077.804
Mutaties	
Investerings	
- uitgaven verbeteringen	73.534
Herwaarderingen	
- waardeverandering verbeterinvesteringen	-73.534
- afwaarderingen	-530.679
- niet gerealiseerde waardeveranderingen	6.152.221
Totaal mutaties 2024	5.621.542
Stand per 31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.942.508
Cumulatieve herwaarderingen	28.389.365
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.837.304
Boekwaarde per 31 december 2024	57.494.569

Woonpartners waardeert het niet-DAEB vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De waarde ultimo 2024 bedraagt € 57.494.569 (2023: € 52.077.804).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB

Een overzicht van de niet-DAEB vastgoed is onderstaand opgenomen:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB nieuwbouw
Stand per 1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	896.572
Cumulatieve herwaarderingsen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-896.572
Boekwaarde per 1 januari 2024	0
<i>Mutaties</i>	
Investeringsen	
- uitgaven nieuwbouw	4.042.995
Overige waardeveranderingen	-372.344
Totaal mutaties 2024	3.670.651
Stand per 31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.939.567
Cumulatieve herwaarderingsen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.268.916
Boekwaarde per 31 december 2024	3.670.651

De waardeverandering verbeteringsinvesteringen betreft een afwaardering van gedane investeringen die niet of niet inzichtelijk leiden tot een toename van de marktwaarde. De afname van de herwaardering is onderdeel van de totale herwaardering, maar wordt door deze afboeking afzonderlijk toegelicht.

Toegepaste waarderingsgrondslag

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de RTIV. Bij het bepalen van de marktwaarde is voor woningen, parkeergelegenheden en extramurale zorg de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De uitkomsten van het handboek zijn op landelijk niveau getoetst. Woonpartners heeft zelfstandig een aanvullende analyse van haar uitkomsten onder de basisversie gemaakt (waaronder de regionale leegwaarde ontwikkeling) en is van mening dat de waardering via de basis variant een goed beeld geeft van de marktwaarde in verhuurde staat van Woonpartners en die binnen de algemeen acceptabele bandbreedtes blijft van de full-versie (afwijking betreft minder dan 10%).

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij het bepalen van de marktwaarde is voor bedrijfsonroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramurale zorg de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Voor de waardering ten behoeve van de jaarrekening 2024 is een volledige taxatie uitgevoerd van het bedrijfsonroerend goed en het maatschappelijk goed en intramuraal zorgvastgoed ten bedrage van € 33.327.000 (2023: € 39.826.000). De taxaties zijn uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonpartners en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstelling van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet DAEB vastgoed. Stichting Woonpartners heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 294 waarderingscomplexen geïdentificeerd.

Stichting Woonpartners heeft per 31 december 2024, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de basisversie of full-versie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2024 (volgens basisversie handboek)	Aantal onroerende zaken per 31 december 2024 (volgens full-versie handboek)	Totaal
Stichting Woonpartners			
Woongelegenheden (incl. extramuraal zorgvastgoed)	7.679	0	7.679
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0	85	85
Parkeergelegenheden	1.581	0	1.581
Intramuraal zorgvastgoed	0	104	104
Totaal aantal eenheden Stichting Woonpartners	9.260	189	9.449

Relevante veronderstellingen

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

2024

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet (basisversie handboek)	Spreiding disconteringsvoet (full-versie handboek)
Woongelegenheden	4,86% - 8,62%	n.v.t.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	n.v.t.	6,05% - 10,10%
Parkeergelegenheden	7,94% - 8,03%	n.v.t.
Intramuraal vastgoed	n.v.t.	5,85% - 8,70%

2023

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet (basisversie handboek)	Spreiding disconteringsvoet (full-versie handboek)
Woongelegenheden	5,10% - 8,37%	n.v.t.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	n.v.t.	5,80% - 10,10%
Parkeergelegenheden	7,69% - 7,78%	n.v.t.
Intramuraal vastgoed	n.v.t.	6,00% - 8,45%

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteer scenario of uitpond scenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteer scenario of uitpond scenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal zorgvastgoed	Doorexploteerscenario

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor Stichting Woonpartners rekening gehouden met de volgende (spreiding van) relevante veronderstellingen:

	Woongelegen- heden	Bedrijfsmatig en maatschap- pelijk onroerend goed	Parkeergelegen- heden	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans (minimum - maximum)	4% - 50%	n.v.t.	0% - 20%	n.v.t.
Ingerekende mutatiekans (gemiddeld)	7,31%	n.v.t.	8,25%	n.v.t.
Mogelijkheid tot verkoop	100%	100%	100%	100%
Achterstallig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beklemmingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bij het berekenen van de marktwaarde via de basisversie worden de variabelen conform het waarderingshandboek gehanteerd.

Bij het toepassen van de full-versie is sprake van een aantal vrijheidsgraden. In onderstaand overzicht is per vrijheidsgraad toegelicht waarom wordt afgeweken van de basisversie van het handboek.

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	De taxateur heeft hiervan gebruik gemaakt voor de mutatiekansen en het bepalen van de looptijd bij herziening (LBH). Uitgangspunt is nu de gangbare LBH bij het desbetreffende vastgoed. Voorgaande jaren was uitgegaan van de LBH zoals deze in het contract van de huidige huurder was opgenomen.
Markthuur (stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), onder andere de NVM-database. Dit geeft een betere weergave weer van en sluit beter aan bij de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde markthuur. Ditzelfde is van toepassing op de markthuurstijging.
Exit yield	De Exit Yield is in diverse gevallen ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde Exit Yield.
Leegwaarde (stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
(Achterstallig) Onderhoud	Niet afgeweken van de basisversie.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.
Mutatie- en verkoopkansen	De taxateur heeft deze vrijheidsgraad toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Niet van toepassing, inherent aan BOG / MOG / Intramurale zorg is het uitsluitend doorrekenen van het doorexploiteerscenario.

Schattingen

Bij de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in exploitatie zijn door zowel de interne als externe taxateurs aannames en schattingen gehanteerd van de toekomstige marktontwikkelingen. Afwijkingen van de werkelijke marktontwikkelingen, ten opzichte van deze ramingen, kunnen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameter	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			in €	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	5,33%	-0,5%-punt	€ 254,4 mln hoger	17,62%
Disconteringsvoet	5,33%	+0,5%-punt	€ 152,3 mln lager	-10,55%
Mutatiekans	div.	-1%-punt	€ 18,4 mln lager	-1,27%
Mutatiekans	div.	+1%-punt	€ 29,2 mln hoger	2,02%

Beleidswaarde

Vertrekpunt voor de bepaling van de beleidswaarde is de huidige marktwaarde in verhuurde staat conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op 5 stappen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave.

De beleidswaarde is als volgt opgebouwd:

	2024 x € 1.000	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000	2023 x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		1.444.187		1.278.872
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-8.264		239.530	
Betaalbaarheid (huren)	-448.714		-498.123	
Kwaliteit (onderhoud)	-212.731		-257.125	
Beheer (beheerkosten)	28.769		34.459	
Disconteringsvoet	170.408		0	
subtotaal		-470.532		-481.259
Beleidswaarde		973.655		797.613

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt Stichting Woonpartners de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Woonpartners en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten en ingrijpende verbouwingen, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Stichting Woonpartners en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 60 jaar zonder eindwaarde. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitffaseren van E-,F-, en G-labels;
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur-en beheeractiviteiten van Stichting Woonpartners en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening;
5. De sociale disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in hoofdstuk 7.

Stichting Woonpartners heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

Uitgangspunt voor:	2024	2023
Disconteringsvoet	n.v.t.	5,45%
Disconteringsvoet - DAEB	4,17%	n.v.t
Disconteringsvoet - niet DAEB	4,70%	n.v.t
Streefhuur per maand	€ 670 per woning	€ 661 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.682 per woning	€ 3.397 per woning

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	+ € 25	€ 50,5 mln hoger
Streefhuur per maand	€ -25	€ 54,9 mln lager
Lasten onderhoud per jaar	+ € 100	€ 31,0 mln lager
Lasten onderhoud per jaar	€ -100	€ 31,0 mln hoger
Lasten beheer per jaar	+ € 50	€ 15,5 mln lager
Lasten beheer per jaar	€ -50	€ 15,5 mln hoger
Disconteringsvoet	+ 1%-punt	€ 173,2 mln lager
Disconteringsvoet	- 1%-punt	€ 241,8 mln hoger

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Stichting Woonpartners. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 7.661 (2023: 7.627) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.524.829.000.

In de post niet-DAEB in exploitatie zijn 1.788 (2023: 1.789) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 66.465.000.

1.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31.12.2024	31.12.2023
	Slimmer kopen	Slimmer kopen
Stand per 1 januari	10.296.939	10.636.699
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	873.022	-172.750
Terugkopen boekjaar	-374.114	-167.010
Saldo mutaties	498.908	-339.760
Totaal onroerende zaken verkocht onder voorwaarden per balans	10.795.847	10.296.939

	31.12.2024	31.12.2023
Aantal verhuureenheden 1 januari	54	55
Teruggekocht en vrij verkocht	-2	-1
Teruggekocht en in exploitatie genomen	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	52	54

Bij de contracten gebaseerd op het "Slimmer Kopen"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 0% en 25%. Daarnaast heeft Woonpartners een terugkooprecht. Het aandeel van Woonpartners is tweemaal de verleende korting. De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de geschatte taxatiewaarde op het moment van verkoop. Vanaf 2019 is de "Prijnsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen regio Noord Brabant 2015=100" van het CBS gebruikt. Deze tabel is stopgezet per 6 juni 2024, en is opgevolgd door "Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen, prijsindex 2020 = 100, regio".

In 2024 zijn twee 'slimmer kopen' contracten afgekocht en zijn daarmee beëindigd, de waardeverandering is afgerekend.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Kantoor gebouwen (incl. grond)	Inventaris	Vervoer middelen	Totaal
Stand per 1 januari 2024				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.059.743	5.241.213	168.839	13.469.795
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.861.781	-3.390.867	-75.216	-7.327.864
Boekwaarde per 1 januari 2024	4.197.962	1.850.346	93.623	6.141.931
<i>Mutaties</i>				
Investerings	0	251.862	0	251.862
Afschrijvingen	-206.753	-517.447	-22.510	-746.710
Totaal mutaties 2024	-206.753	-265.585	-22.510	-494.848
Stand per 31 december 2024				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.059.743	5.493.075	168.839	13.721.657
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.068.534	-3.908.314	-97.726	-8.074.574
Boekwaarde per 31 december 2024	3.991.209	1.584.761	71.113	5.647.083

Onder de post inventaris is automatisering opgenomen met een boekwaarde van € 1.531.611 (2023: € 1.788.070).

De afschrijvingstermijnen luiden als volgt (eventueel rekening houdend met restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering):

Bedrijfsgebouwen	Lineair	20 jaar
Terreinen	géén afschrijvingen	
Installaties	Lineair	10 jaar
Inventaris	Lineair	2 - 10 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	6 jaar

3. Financiële vaste activa

3.1 + 3.2 Deelnemingen

	31.12.2024	31.12.2023
Boekwaarde per 1 januari	1.392.287	6.894.305
Boekwaarde Woonpartners Holding B.V. op basis van carry over accounting	0	-5.565.890
Mutaties:		
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	184.996	63.872
Totaal deelnemingen per balans	1.577.283	1.392.287

Het verloop van de individuele andere deelnemingen is als volgt:

	Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.
Boekwaarde per 1 januari	1.035.168
Mutaties:	
Resultaat boekjaar	3.890
Boekwaarde per 31 december	1.039.058

De WOM (*Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.*) voert activiteiten uit ten behoeve van stedelijke herstructurering en meer in het bijzonder het uitvoering geven aan het herstructureringsplan 3e fase herontwikkeling binnenstad Helmond. Deze deelneming wordt gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Woonpartners is enig aandeelhouder.

De WOM op 31 december 2024 € 1 miljoen aan liquide middelen beschikbaar. Deze liquide middelen zijn in zijn geheel vrij ter beschikking voor de WOM.

	Dede B.V.	Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	Coöp Smart Finance	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	26.963	320.138	10.018	357.119
Mutaties:				
Storting agio	0	183.250	0	183.250
Resultaat	-5.842	3.559	139	-2.144
Boekwaarde per 31 december	21.121	506.947	10.157	538.225

De deelneming in *Duurzame Energie de Eeuwsels BV (Dede)* betreft een deelneming van Woonpartners samen met Bergopwaarts en Savant. Het aandeel van Woonpartners bedraagt 24,6%. Deze BV exploiteert een Warmte/Koude installatie die onder andere aan de Brede School levert.

Woonpartners neemt deel in *Woonwagens- en Standplaatsen beheer* voor 25% samen met de andere helmondse corporaties. Op basis van de meerjarenbegroting werd voor deze BV een tekort voorzien. In overleg met de Autoriteit Wonen hebben de corporaties een extra kapitaalsstorting gedaan. Deze is verantwoord onder de post Herwaardering. Ook voor 2025 is een extra storting afgesproken. Hierin is het resultaat tot en met boekjaar 2023 verwerkt.

De *Coöp Smart Finance* heeft als doel het verlenen van ondersteuning in de financieringslasten van starters bij de aanschaf van woningen door de leden ontwikkeld/gebouwd door middel van het verstrekken van rentekorting. Hierin is het resultaat tot en met boekjaar 2023 verwerkt.

3.3 Latente belastingvordering

	31.12.2024	31.12.2023
Latentie disagio leningen	156.192	248.163
Latentie verkoopportefeuille	40.148	24.223
Latentie afschrijvingspotentieel	978.954	1.360.654
	1.175.294	1.633.040

De latentie per 31-12-2024 is als volgt opgebouwd:

	Grondslag	Nominale waarde	Looptijd	Kortlopend
Latentie disagio leningen	619.367	159.797	29 jaar	38.016
Latentie verkoopportefeuille	174.549	45.034	10 jaar	4.409
Latentie afschrijvingspotentieel	4.404.033	1.136.241	34 jaar	118.958

De belastinglatenties zijn contant gemaakt tegen een rentepercentage van 2,14%. Dit percentage is berekend op basis van het gemiddelde rentepercentage van de leningen en het geldende VPB tarief.

Er is sprake van een (tijdelijk) verschil tussen de waardering van de activa op jaarrekeninggrondslagen (marktwaaarde in verhuurde staat (ultimo 2024: € 1.437.870.727) en de fiscale waardering (ultimo 2024: € 968.318.034). Op basis van realiseerbaarheid is het deel dat betrekking heeft op verkoop en afschrijvingen tot waardering gebracht in de latentie. Voor het overige verschil (€ 474 miljoen) betrekking hebbende op vastgoed in exploitatie is geen latentie gevormd. Dit deel van de latentie over het vastgoed zal namelijk niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. Ook voor het verschil van € 10,4 miljoen tussen de jaarrekeningsgrondslag voor de activa in ontwikkeling en de fiscale waardering hiervan is geen latentie gevormd omdat de realisatie van deze verschillen binnen afzienbare tijd onzeker is.

Het verdeling van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	31.12.2024	31.12.2023
Actieve belastinglatentie per balans	1.175.294	1.633.040
Passieve belastinglatentie per balans	0	0
Totaal latente belastingvorderingen per balans	1.175.294	1.633.040

3.4 Leningen u/g

	31.12.2024	31.12.2023
Het betreft de volgende categorieën leningen:		
Hoofdsom leningen 1 januari	184.856	193.733
Af: aflossingen	-9.232	-8.877
Totaal leningen u/g per balans	175.624	184.856

Het betreft twee leningen aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. met een rentepercentage van 4% met een looptijd tot 2038.

3.5 Overige vorderingen

	31.12.2024	31.12.2023
Startersrenteregeling	39.561	39.561
Totaal overige vorderingen per balans	39.561	39.561

Het verloop van de post startersrenteregeling is als volgt:

	31.12.2024	31.12.2023
Stand begin boekjaar	39.561	39.561
Stand einde boekjaar	39.561	39.561

Stichting Woonpartners is deelnemer aan de Startersrenteregeling. De startersrenteregeling bevat de verstrekte lening van Stichting Woonpartners aan Social Finance NV. Bij deze regeling ontvangt een koper 20,0% korting op de maandelijkse hypotheeklasten. Stichting Woonpartners waardeert de bijdrage die zij in het kader van deze regeling betaalt tegen de oorspronkelijk verstrekte lening op het moment van overdracht. Vanaf 1 juli 2016 worden geen nieuwe regelingen meer aangeboden. In 2024 is géén regeling beëindigd. Eind 2024 waren er nog twee regelingen actief.

4. Vorderingen en overlopende activa

	31.12.2024		31.12.2023	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	431.841	0	308.078	0
Overheidsinstellingen	822.787	0	64.727	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.634.950	0	10.012	0
Overige vorderingen	105.457	0	20.961	0
Overlopende activa	528.151	0	1.358.129	0
Totaal vorderingen per balans	11.523.186	0	1.761.907	0

4.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	31.12.2024	31.12.2023
Huurdebiteuren	652.030	494.251
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-220.189	-186.173
Totaal huurdebiteuren per balans	431.841	308.078

Er is een voorziening getroffen voor alle huurcontractgebonden vorderingen waarvoor een schuldregeling is afgesproken of voor vorderingen > € 2.500.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31.12.2024	31.12.2023
Boekwaarde per 1 januari	625.681	334.042
Dotatie ten laste van de exploitatie	104.621	254.945
Afgeboekte oninbare posten	-201.340	36.694
Boekwaarde per 31 december	528.962	625.681
Verantwoord onder:		
Huurdebiteuren (zittende huurders)	220.189	186.173
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	280.873	408.655
Overige vorderingen (niet huurcontract gebonden, opgenomen onder overlopende activa)	27.900	30.853
	528.962	625.681

De post huurdebiteuren omvat de huurachterstand van actieve contracten (inclusief betalingsregelingen).

Bij de huurdebiteuren is ultimo 2024 een post van €73.000 verantwoord aan achterstanden die voorheen in de BV's zaten.

In 2023 en 2024 is een voorziening getroffen voor alle vorderingen die een schuldregeling hebben of die een vordering > € 2.500 hebben.

4.2 Overheidsinstellingen

De vordering op overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2024	31.12.2023
Vorderingen op Gemeenten	822.787	64.727
Totaal gemeenten per balans	822.787	64.727

4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31.12.2024	31.12.2023
Omzetbelasting en verhuurderheffing	0	10.012
VPB	9.634.950	0
Totaal belastingen	9.634.950	10.012

4.4 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2024	31.12.2023
Overige niet huurcontractgebonden vorderingen	74.626	-2.971
Overige debiteuren	30.831	23.932
	105.457	20.961

De post overige niet huurcontractgebonden vorderingen is als volgt samengesteld.

	31.12.2024	31.12.2023
Overige niet huurcontractgebonden vorderingen	170.130	77.882
Voorziening overige niet huurcontractgebonden vorderingen	-95.504	-80.853
	74.626	-2.971

De post overige debiteuren is als volgt samengesteld:

	31.12.2024	31.12.2023
Vertrokken huurders	311.704	432.587
Voorziening vertrokken huurders	-280.873	-408.655
Totaal overige debiteuren per balans	30.831	23.932

In 2024 is een voorziening getroffen voor alle niet huurcontractgebonden vorderingen die een schuldregeling hebben of die een vordering > € 2.500 hebben.

4.5 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2024	31.12.2023
Overlopende activa	528.151	1.358.129
	528.151	1.358.129

De overlopende activa bestaan in 2024 voornamelijk uit vooruitontvangen facturen inzake automatiseringskosten en huisvestingskosten welke betrekking hebben op boekjaar 2025. Verder zijn onder deze post nog te ontvangen bedragen inzake energieafrekening en uitkering schadeverzekering opgenomen, welke nog betrekking hebben op boekjaar 2024.

5. Liquide middelen

	31.12.2024	31.12.2023
Rekening courant banken	2.447.976	4.692.420
	2.447.976	4.692.420

De liquide middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking van Stichting Woonpartners.

Passiva

6. Eigen vermogen

De toegelaten instelling vermeldt bij het eigen vermogen in de toelichting de passages die zijn opgenomen in de statuten van de toegelaten instelling ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

Het eigen vermogen is onder te verdelen in overige reserves en een herwaarderingsreserve.

	31.12.2024	31.12.2023
De resultaatbestemming wordt als volgt verdeeld:		
Ten gunste/ten laste van de overige reserves	17.475.144	-49.961.122
Ten gunste/ten laste van de herwaarderingsreserve*	134.370.276	13.761.121
	151.845.420	-36.200.001

* Vooruitlopend op de resultaatbestemming is de toevoeging aan de herwaarderingsreserve onttrokken vanuit de overige reserves.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31.12.2024	31.12.2023
Stand per 1 januari	121.807.701	170.771.539
Realisatie herwaardering	21.677.002	997.282
Onttrekking herwaardering	-134.370.276	-13.761.121
Resultaat boekjaar	151.845.420	-36.200.001
Correctie	1	2
Stand per 31 december (na resultaatbestemming)	160.959.848	121.807.701
Resultaat boekjaar	17.475.144	-36.200.001
Stand per 31 december (voor resultaatbestemming)	143.484.704	158.007.702

De stand van de overige reserve zoals hierboven gepresenteerd betreft de stand ná resultaatbestemming. Het resultaat ten gunste van de overige reserves bedraagt in 2024 € 17.475.144 positief, over 2023 was dit € 49.961.122 negatief.

In de statuten van Stichting Woonpartners is geen nadere bepaling omtrent de bestemming van het resultaat opgenomen.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 151.845.420 positief als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde positieve resultaat over het boekjaar 2024 ad € 17.475.144 toe te voegen aan de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 134.370.276 (bestaande uit € 133.497.254 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 873.022 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari 2024	836.114.692	22.310.678	8.326.456	866.751.826
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.258.582	0	-352.827	-1.611.409
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.491.101	0	0	-1.491.101
Realisatie uit hoofde van oplevering renovatie	-18.574.492	0	0	-18.574.492
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaaarde	127.418.567	6.078.687	873.022	134.370.276
Stand per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)	942.209.084	28.389.365	8.846.651	979.445.100
Resultaat boekjaar	127.418.567	6.078.687	873.022	134.370.276
Stand per 31 december (voor resultaatbestemming)	814.790.517	22.310.678	7.973.629	845.074.824

De stand van de herwaarderingsreserve zoals hierboven gepresenteerd betreft de stand na resultaatbestemming. Het resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve bedroeg in 2024 € 134.370.276 en in 2023 € 13.761.121. De herwaarderingsreserve vóór resultaatbestemming bedraagt € 845.074.824.

De waardering voor dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Stichting Woonpartners heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn

realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 471 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000	
Marktwaarde verhuurde staat	1.444.187
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-8.264
Betaalbaarheid (huren)	-448.714
Kwaliteit (onderhoud)	-212.731
Beheer (beheerkosten)	28.769
Disconteringsvoet	170.408
subtotaal	-470.532
Beleidswaarde	973.655

Dit impliceert dat circa 41% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Resultaat boekjaar

	31.12.2024	31.12.2023
Resultaat boekjaar	151.845.420	-36.200.001
	151.845.420	-36.200.001

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 24-05-2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat ten bedrage van € 151.845.420 voor een deel ten gunste van de overige reserves te brengen (€ 17.475.144) en voor een deel ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen (€ 134.370.276). Vooruitlopend op de resultaatbestemming is de toevoeging aan de herwaarderingsreserve onttrokken vanuit de overige reserves. Dit voorstel is vooruitlopend op het besluit reeds in de verloopstaten verwerkt, in de balans is het resultaat nog niet toegerekend.

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31.12.2024	31.12.2023
De post onrendabele investering nieuwbouw per 31 december bestaat uit de volgende projecten:		
Onrendabele investering overige nieuwbouw	20.157.475	8.064.887
Onrendabele investering renovatie	43.565.347	44.199.785
	63.722.822	52.264.672

Van deze voorzieningen is de verwachting dat 2 nieuwbouwprojecten (Winkelplein West en Keyserinnedaal) in 2025 zullen worden opgeleverd. Het kortlopende deel van de voorziening is daarmee €819.000, het restant is langlopend daar de oplevering pas na 2025 wordt verwacht.

Het verloop is als volgt:

<i>Voorziening Onrendabele investering overige nieuwbouw</i>	31.12.2024	31.12.2023
Boekwaarde per 1 januari	8.064.887	647.069
Verantwoord onder vastgoedbeleggingen bestemd voor eigen exploitatie 1 januari	5.663.038	3.043.546
Mutaties in het boekjaar:		
- Dotatie (+) boekjaar	19.771.336	10.745.460
- Vrijval (-) boekjaar	-4.328.328	0
- Oplevering	-2.045.586	-708.150
Verantwoord onder vastgoedbeleggingen bestemd voor eigen exploitatie 31 december	-6.967.872	-5.663.038
Boekwaarde per 31 december	20.157.475	8.064.887

<i>Voorziening renovatie</i>	31.12.2024	31.12.2023
Boekwaarde per 1 januari	44.199.785	14.163.431
Verantwoord onder vastgoedbeleggingen bestemd voor eigen exploitatie 1 januari	28.069.058	9.071.936
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging (+) boekjaar	8.867.847	52.727.946
- Vrijval (-) boekjaar	-7.538.667	-2.867.737
- Oplevering	-27.958.639	-826.733
Verantwoord onder vastgoedbeleggingen bestemd voor eigen exploitatie 31 december	-2.074.037	-28.069.058
Boekwaarde per 31 december	43.565.347	44.199.785

Er hebben diverse toevoegingen inzake nieuwbouw plaatsgevonden groot € 19.771.000. Deze omvatten de projecten Ensemble (€ 17.170.000), Keyserinnedaal (€ 1.743.000), Beisterveldse Broek West (€ 651.000) en diverse andere projecten zorgen gezamenlijk nog voor een toevoeging van € 207.000.

Anderzijds zijn er ook voorzieningen vrijgevallen voor totaal € 4.328.000. Deze omvatten de projecten ons Francien (-/- € 2.562.000), Floriskwartier/Oud Moskou (-/- € 1.032.000), Zuidrand DAEB (-/- € 189.000) Zuidrand niet-DAEB (-/- € 418.000) en diverse andere projecten zorgen gezamenlijk nog voor een vrijval van € 127.000.

In 2024 is een nieuwbouwproject in de verhuur genomen, het betreft project Lindberghplein. Deze voorziening is benut (-/- € 2.046.000).

De totale afwaardering (totaal -/- € 6.968.000) verantwoord onder de vastgoedbeleggingen, bestaat uit de projecten Winkelplein West DAEB (-/- € 1.564.000), Winkelplein West niet-DAEB (-/- € 370.000), Zuidrand DAEB (-/- € 515.000), Zuidrand niet-DAEB (-/- € 899.000), Keyserinnedaal (-/- € 1.821.000), Ensemble (-/- € 809.000), Beisterveldse Broek West (-/- € 651.000) en diverse overige projecten (-/- € 339.000).

Voor de grote projecten verbetering hebben er diverse toevoegingen / onttrekking plaatsgevonden. Per saldo heeft in 2024 een toevoeging van € 1.329.000 plaats gevonden. Deze omvat:

- enerzijds een toevoeging (totaal € 8.867.000) voor de projecten Verduurzamingstrein (€ 7.600.000), Pronto flats (€ 1.170.000) en energie projecten (€ 97.000);
- anderzijds een onttrekking (totaal -/- € 7.539.000) van de projecten Planetenbuurt (€ 885.000), Straakven (€ 465.000), Adelaarplein (€ 3.207.000) en Energieprojecten (€ 2.982.000).

In 2024 is er aantal een groot onderhoud project opgeleverd, het betreft Plantenbuurt (€ 10.826.000), Straakven (€ 15.119.000), Adelaarplein (€ 931.000), energieprojecten en overig (€ 1.083.000). Deze voorzieningen zijn allemaal vrijgevallen.

De totale afwaardering (totaal -/- € 2.074.000) verantwoord onder de vastgoedbeleggingen, de werkelijke uitgaven bestaat uit de projecten Verduurzamingstrein (-/- € 77.000), Energieprojecten (-/- € 304.000) en de Pronto flats (-/- € 1.693.000).

7.2 Overige voorzieningen

	31.12.2024	31.12.2023
Voorziening loopbaanontwikkeling (ILOB)	232.663	231.650
Totaal voorziening	232.663	231.650

Het verloop van de voorziening loopbaanontwikkeling (ILOB) is als volgt:

	31.12.2024	31.12.2023
Boekwaarde per 1 januari	231.650	214.858
Dotaties	13.702	36.158
Uitgaven	-12.689	-19.366
Totaal voorziening loopbaanontwikkeling per balans	232.663	231.650

Voor de voorziening loopbaanontwikkeling (ILOB) is het tijdseffect niet materieel. Deze voorziening is overeenkomstig voorgaand jaar gewaardeerd tegen nominale waarde.

8. Langlopende schulden

8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Stichting Woonpartners en haar groepsmaatschappijen is als volgt:

	31.12.2024	31.12.2023
Boekwaarde per 1 januari	221.714.770	193.309.511
Kortlopende deel van de langlopende schulden 1 januari	16.887.794	11.835.327
Leningenportefeuille per 1 januari	238.602.564	205.144.838
Bij: nieuwe leningen/opnames	35.500.000	46.500.000
Vrijval embedded derivaat	-431.236	-431.236
Aflossingen boekjaar	-21.916.866	-12.611.038
Leningenportefeuille per 31 december	251.754.462	238.602.564
Kortlopende deel van de langlopende schulden 31 december	-15.172.253	-16.887.794
	236.582.209	221.714.770

Van de totale leningenportefeuille heeft € 245.486.000 betrekking op geborgde leningen, € 5.334.000 op ongeborgde leningen en € 934.000 op de embedded derivaat.

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen waarbij de toekomstige rente- en aflossingverplichtingen contant zijn gemaakt tegen actuele rente tarieven. Ultimo 2024 bedraagt de marktwaarde van de leningen € 280.500.000. De rentecurve welke gebruikt wordt voor het bepalen van de marktwaarde per jaareinde is de Europese Interest Rate Swap (IRS). Hierbij wordt géén opslag of afslag gehanteerd.

In 2024 heeft de embedded derivaat in de portefeuille een vrijval van € 431.236. Op 1 maart 2017 heeft de ABN AMRO gebruik gemaakt van de optie om de rente contractueel vast te zetten op 3,9%. De marktwaarde van lening met peildatum 31-12-2016 zal tot het einde van de looptijd (1-3-2027) lineair vrijvallen.

Rente en kasstroomrisico

Hierna is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherziening periode en naar resterende looptijd.

Rentepercentages	€
Roll over	3.000.000
0% - 1%	47.000.000
1% - 2%	26.878.450
2% - 3%	45.500.000
3% - 4%	68.933.593
4% - 5%	52.600.000
5% - 6%	6.908.075
Stand derivaat	934.344
Aflossing komend boekjaar	-15.172.253
	236.582.209

Renteherziening periode	€
0 tot 3 maanden	3.000.000
van 3 tot 6 maanden	7.500.000
van 6 maanden tot 1 jaar	6.908.075
van 1 tot 5 jaar	56.211.700
van 5 tot 10 jaar	28.321.893
>10 jaar	148.878.450
Stand derivaat	934.344
Aflossing komend boekjaar	-15.172.253
	236.582.209

Resterende looptijd	€
< 1 jaar	14.408.075
van 1 tot 5 jaar	59.211.700
van 5 tot 10 jaar	28.321.893
van 10 tot 15 jaar	12.088.360
van 15 tot 20 jaar	5.000.000
> 20 jaar	131.790.090
Stand derivaat	934.344
Aflossing komend boekjaar	-15.172.253
	236.582.209

De bij de toelichting op de kortlopende schulden vermelde zekerheden voor de schulden aan kredietinstellingen (vestiging pandrecht op debiteuren, vorderingen en voorraden) zijn ook op de langlopende leningen verstrekt door kredietinstellingen van toepassing.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 15.172.253 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

WSW geborgde leningen

De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2024 is 2,89% (31.12.2023: 3,04%). De gemiddelde resterende looptijd is 22,81 jaren.

In de leningenportefeuille van Stichting Woonpartners zit één extendible lening met hoofdsom € 12.500.000. In 2017 had de ABN AMRO het recht om te kiezen voor óf een vast rente (3,90%) óf voor een variabele rente (3 maands euribor). ABN AMRO heeft gekozen voor de optie om de rente vast te zetten op 3,90% voor de restant looptijd (vanaf 2017 is dit tien jaren). Eind december 2013 heeft de Raad voor de Jaarverslaglegging (RJ), in haar RJ Uiting 2013-15, Richtlijn 290 Financiële instrumenten (2013) uitgebracht. Conform de Richtlijn voor de Jaarverslaglegging moet bekeken worden of de in de extendible lening opgesloten derivaat ("embedded") apart gewaardeerd moet worden. Stichting Woonpartners is van mening dat dit voor dit embedded derivaat het geval is. De marktwaarde van dit derivaat bedroeg per 31-12-2016 € 4.312.360 negatief. Deze verplichting valt in de restant looptijd van de lening lineair vrij.

8.2 Waarborgsommen

	31.12.2024	31.12.2023
Waarborgsommen	59.574	57.421
Rente waarborgsommen	5.804	2.854
	65.378	60.275

De waarborgsommen hebben enkel nog betrekking op commerciële verhuur in de stichting.

8.3 Vooruitontvangen huur

	31.12.2024	31.12.2023
Vooruitontvangen huur	4.976.203	4.965.450

De vooruitontvangen huren hebben betrekking op de huur voor Brede School Helmond-Noord (€ 4.417.000), deze is voor 50 jaar vooruitontvangen. Met betrekking tot de schoolwoningen van de Bundertjes (Harmoniestraat) is de huur voor 20 jaar cq. 40 jaar vooruitontvangen (€ 526.000). Aan deze bedragen wordt rente toegerekend en er valt een gedeelte vrij dat als huur verantwoord wordt.

De mutatie in 2024 heeft betrekking op de vrijval van een deel van de huur inzake de Brede school en de schoolwoningen van de Bundertjes (-/- € 244.000). Aan de andere kant heeft er per saldo een rente egalisatie plaatsgevonden (+/+ € 256.000).

8.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De samenstelling is als volgt:

	31.12.2024	31.12.2023
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.613.028	6.719.904
Vermeerderingen/verminderingen	2.446.623	2.600.380
Boekwaarde per 1 januari	9.059.651	9.320.284
Mutaties		
Herwaarderingen	574.153	-113.668
Terugkopen	-331.909	-146.965
Saldo mutaties	242.244	-260.633
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.419.625	6.613.028
Vermeerderingen/verminderingen	2.882.270	2.446.623
	9.301.895	9.059.651

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks geïndexeerd. Vanaf 2019 is de "Prijnsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen regio Noord Brabant 2015=100" van het CBS gebruikt. Deze tabel is stopgezet per 6 juni 2024, en is opgevolgd door "Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen, prijsindex 2020 = 100, regio".

Er zijn in 2024 en 2023 onder een VOV-regeling geen nieuwe woningen overgedragen aan derden. De gemiddelde waardeinstijging van de overgedragen onroerende zaken bedraagt 8,8% (2023: -/- 1,65%).

8.5 Langlopende verplichting agio

	31.12.2024	31.12.2023
Langlopende verplichting agio	3.983.002	4.326.897
Totaal langlopende verplichting agio	3.983.002	4.326.897

Bij de Vestiadeal en de activa/passiva transactie met Volksbelang zijn leningen overgenomen tegen reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde is verwerkt als agio. Deze agio wordt als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt (zie 17.3 Rentelasten en soortgelijke kosten) en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. De stand eind 2024 is respectievelijk € 3.942.000 voor de Vestia lening en € 41.000 voor de leningen die zijn overgenomen van Volksbelang. Deze post is onderdeel van de langlopende schulden.

9. Kortlopende schulden

	31.12.2024	31.12.2023
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	18.833.374	20.966.039
9.2 Schulden aan leveranciers	5.580.338	4.397.887
9.3 ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.435.208	3.130.798
9.4 Overige schulden	144	367
9.5 Overlopende passiva	2.687.669	2.718.428
	29.536.733	31.213.519

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31.12.2024	31.12.2023
Aflossingen leningen volgend boekjaar		
Aflossingsverplichting komend boekjaar (kortlopende deel langlopende schulden)	15.172.253	16.887.794
Nog niet vervallen rente van geldleningen	3.317.226	3.376.453
Nog niet vervallen rente agio	343.895	701.792
	18.833.374	20.966.039

Als zekerheid voor de schulden aan kredietinstellingen is een volmacht aan het WSW verstrekt om hypotheek of pandrecht te vestigen.

Het kortlopend deel van de langlopende schulden heeft betrekking op aflossingsverplichting komend boekjaar.

Bij de Vestiadeal en de activa/passiva transactie met Volksbelang zijn leningen overgenomen tegen reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde is verwerkt als agio. Deze agio wordt als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld.

9.2 Schulden aan leveranciers

	31.12.2024	31.12.2023
Crediteuren	5.580.338	4.397.887
	5.580.338	4.397.887

Eind 2024 waren een aantal grote projecten in uitvoering waarvoor begin 2025 nog facturen zijn ontvangen die betrekking hadden op 2024.

Woonpartners Holding B.V. is op 30 november 2023 gefuseerd met stichting Woonpartners. Daarbij is bepaald dat de financiële gegevens van de verdwijnende vennootschap met ingang van 1 januari 2023 in de cijfers van de verkrijgende stichting worden verantwoord. Stichting Woonpartners heeft de activa en verplichting van Woonpartners Holding B.V. op basis van carry-over accounting (RJ 216.503) in de beginbalans van de stichting verwerkt.

9.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	31.12.2024	31.12.2023
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	253.354	169.207
Omzetbelasting	2.181.854	2.549.109
VPB	0	412.482
	2.435.208	3.130.798

9.4 Overige schulden

	31.12.2024	31.12.2023
Overige schulden	144	367
	144	367

9.5 Overlopende passiva

	31.12.2024	31.12.2023
Vooruitontvangen huur	1.281.057	1.179.391
Opgebouwde vakantiedagen	325.096	318.974
Diverse nog te betalen posten	1.081.516	1.220.063
	2.687.669	2.718.428

De post diverse nog te betalen posten in 2024 bestaat onder ander uit nog te ontvangen facturen, nog af te rekenen servicekosten middels de servicekostenafrekening en nog te betalen rente met betrekking tot de Brede School.

Niet in de enkelvoudige balans opgenomen rechten en verplichtingen

Garanties en borgstelling

Per 31 december 2024 zijn door Stichting Woonpartners geen garanties en borgstellingen verstrekt.

Fiscale eenheid

Voor de BTW en VPB is een fiscale eenheid gevormd. De fiscale eenheid omvat per jaareinde de volgende rechtspersonen:

- Stichting Woonpartners
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.

Entiteiten die behoren tot de fiscale eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk voor belastingschulden van de gehele fiscale eenheid.

Overig

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerende zaken is nihil.

Erfpachtverplichtingen

De jaarlijkse erfpachtverplichting voor terreinen volgens canon is nihil.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Door gebruik te maken van aannemers en onderaannemers is de wet Ketenaansprakelijkheid van toepassing. Gedurende het boekjaar heeft géén aansprakelijkheidsstelling jegens stichting Woonpartners plaatsgevonden.

Aangegane verplichtingen

Voor de volgende werkzaamheden zijn met derden langlopende contracten aangegaan:

- nieuwbouw- en (groot)onderhoudsprojecten totaal circa € 116,5 miljoen, hiervan is inmiddels € 15,6 miljoen gerealiseerd;
- licenties voor automatiseringssoft- en hardware totaal circa € 1.338.000 met een gemiddelde (resterende) looptijd van 3 jaren;
- extra middelen instandhouding woonwagens en standplaatsenbeheer B.V., verplichting in 2025 voor een totaalbedrag van € 102.250.

Aankopen en investeringen

Er lopen diverse haalbaarheidsonderzoeken voor diverse locaties, hiervan zijn twee projecten doorontwikkeld naar een fase 3 in het jaar 2024 (Floriskwartier en Ensemble) en 1 project doorontwikkeld naar fase 4 (Keyserinnedaal). Samen met de Gemeente zijn we de kansen aan het verkennen waar het mogelijk is om de komende jaren een conceptueel project te realiseren.

Eind 2021 heeft Woonpartners met de gemeente Helmond ingestemd over het gezamenlijk opstellen van een ruimtelijke visie voor de wijk Helmond-Oost. Er wordt gestuurd op een integrale ruimtelijke visie, waarbij samen een plan van aanpak voor de komende jaren wordt opgeteld.

Pensioenverplichtingen

De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds voor woningcorporatiemedewerkers (SPW) is eind december 2024 130,3% (eind 2023 128,8%).

Bij een dekkingsgraad van 100% heeft SPW € 100 in kas voor elke € 100 aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen.

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,4%. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

Stichting Woonpartners 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 pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Stichting Woonpartners. 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.

WSW-volmacht

Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Voor de door WSW geborgde leningen geldt wel dat Woonpartners een onherroepelijke volmacht aan het WSW heeft afgegeven. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van haar betalingsverplichtingen tot een bedrag van € 672 miljoen direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe de goedkeuring nodig is van het bestuur of de RvC van Woonpartners.

Obligolening

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Stichting Woonpartners niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Stichting Woonpartners.

Subsidie nieuwbouw

Inzake nieuwbouwprojecten Winkelplein West en Zuidrand verwacht Stichting Woonpartners nog een subsidie, welke nog formeel moeten worden goedgekeurd door respectievelijk Gemeente Helmond en ASML.

Openstaande facturen Jansen Huybregts

In 2024 is een mediation traject opgestart met Jansen Huybregts inzake renovatieproject Planetenbuurt. Stichting Woonpartners heeft betalingen aan deze partij achtergehouden in afwachting van de afwikkeling van dit traject. In 2025 zal hierover meer duidelijkheid komen.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

10. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	50.977.921	48.629.653
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.164.874	2.351.721
	<u>53.142.795</u>	<u>50.981.374</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-611.794	-604.358
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-235.016	-247.541
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	<u>52.295.985</u>	<u>50.129.475</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.635.784	1.439.318
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.371.104	1.281.134
	<u>3.006.888</u>	<u>2.720.452</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-126.493	-56.551
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-7.958	-16.545
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>2.872.437</u>	<u>2.647.356</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>55.168.422</u>	<u>52.776.831</u>

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

Helmond	54.566.302	52.199.393
Laarbeek	602.120	577.438
Totaal huuropbrengsten	<u>55.168.422</u>	<u>52.776.831</u>

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	2.364.741	3.262.006
Af: Vergoedingsderiving	-86.351	-92.298
	<u>2.278.390</u>	<u>3.169.708</u>

De vergoedingen bestaan uit de bijdragen van bewoners in de diverse servicefondsen. Het betreffen bijdragen voor onder andere stookkosten, verlichting achterompaden, gemeenschappelijk energieverbruik, schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke ruimten, ramen wassen, onderhoud groenvoorzieningen, verwarming gemeenschappelijke ruimten, water, warmtepomp en servicekaart. De exploitatie is kostendekkend, eventuele overschotten/tekorten worden met de huurders verrekend. Uitzonderingen op deze verrekening zijn het glas- en rioolfonds en de servicekaart. Eventuele voorschotten/tekorten hierop komen voor rekening van Stichting Woonpartners en betreft de vergoedingsderiving.

De vergoedingen voor het glas- en rioolfonds betreffen de bijdragen die de bewoners betalen voor het fonds dat voorziet in glasschades en rioolverstoppingen.

10.3 Lasten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	-2.418.080	-3.549.567
Totaal lasten servicecontracten	-2.418.080	-3.549.567

10.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	-1.968.080	-1.960.663
Toegerekende organisatiekosten	-751.681	-676.752
Toegerekende afschrijving	-210.065	-196.202
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.929.826	-2.833.617

Hieronder presenteren we de kosten voor personeel op basis van het categoriale model winst -en verliesrekening. Hierin is inzichtelijk gemaakt waar deze kosten uiteindelijk in het functionele model terecht komen:

Lonen en salarissen	4.432.796	4.226.509
Tijdelijk personeel	429.640	558.066
Sociale lasten	951.177	891.304
Pensioenlasten	662.886	685.434
Overige personeelskosten	391.067	402.456
Totale personeelskosten	6.867.566	6.763.769
Af: toegerekende personeelskosten lasten verhuur en beheer	-1.968.080	-1.960.663
Af: toegerekende personeelskosten verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-150.898	-148.611
Af: toegerekende personeelskosten lasten onderhoudsactiviteiten	-2.803.432	-2.797.650
Af: toegerekende personeelskosten leefbaarheid	-1.564.454	-1.510.547
Af: toegerekende personeelskosten overige organisatiekosten	-380.702	-346.298
	0	0

Het aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg 80,62 (2023: 84,33). Hierna een uitsplitsing van de fte's (medewerkers met een arbeidsovereenkomst) naar afdeling. Dit aantal is inclusief de doorberekende fte's. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2023: idem).

	2024	2023
Directie	1,00	1,00
Managementteam	3,00	3,00
Bestuurssecretaris	0,89	0,89
Concerncontrol	0,72	0,72
Concernstaf	2,56	2,67
WONEN		
Wonen	3,33	5,78
Team welkom	10,00	13,44
Team thuis	11,08	11,08
VASTGOED		
Vastgoed	8,67	5,67
Team vastgoedbeheer	16,67	18,67
BEDRIJFSVOERING		
Teamleider Financiën/P&C	1,00	1,00
Team I&A	3,00	3,00
Team P&C	4,78	4,78
Team financiën & interne zaken (staf)	13,92	12,64
Totaal FTE's per 31 december	80,62	84,33

De functie van Directeur-Bestuurder is ingevuld met een vast dienstverband.

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Onderhoudslasten (cyclisch)	-16.395.718	-13.312.389
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-4.819.467	-4.159.204
Toegerekende personeelskosten	-2.803.432	-2.797.650
Toegerekende organisatiekosten	-1.158.469	-1.159.584
Toegerekende afschrijving	-299.572	-279.630
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-25.476.658	-21.708.457

De onderhoudskosten (cyclisch en niet cyclisch) zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud (cyclisch)	-15.691.774	-12.661.753
Overig onderhoud (cyclisch)	-703.944	-650.636
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten (cyclisch)	-16.395.718	-13.312.389
Mutatieonderhoud (niet cyclisch)	-1.825.268	-1.487.856
Klachtenonderhoud (niet cyclisch)	-2.994.199	-2.671.348
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten (niet cyclisch)	-4.819.467	-4.159.204

Onder klachtenonderhoud verstaan we het dagelijks onderhoud aan woningen, nadat een huurder een reparatieverzoek heeft ingediend.

Woonpartners verstaat onder mutatieonderhoud het dagelijks onderhoud aan een leeggekomen woning om deze weer in goede staat te kunnen verhuren aan een nieuwe huurder.

Planmatig onderhoud heeft betrekking op alle onderhoudsprojecten die planmatig of projectmatig worden voorbereid en uitgevoerd.

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Onroerend zaak belasting	-2.528.767	-2.361.696
Verzekeringen	-348.197	-334.358
Contributie Aedes	-67.219	-62.701
Dotatie VvE	-191.046	-149.995
Overige	-148.337	-81.575
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.283.566	-2.990.325

11. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
<i>DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.625.471	1.348.307
Af: direct toerekenbare kosten	-41.489	-12.518
Af: boekwaarde	-1.560.860	-931.993
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.023.122	403.796
Resultaat verkoop teruggekochte VoV woningen	204.250	80.375
Af: direct toegerekende kosten	0	-2.978
Af: boekwaarde	-42.204	-20.045
Verkoopresultaat teruggekochte VoV woningen	162.046	57.352
Mutatie terugkoopverplichting VoV	0	0
Subtotaal	1.185.168	461.148
Af: toegerekende organisatiekosten	-62.284	-61.271
Af: toegerekende personeelskosten	-150.898	-148.611
Af: toegerekende afschrijving	-16.106	-14.775
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	955.879	236.491

12. Waardeverandering vastgoedportefeuille

12.1 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

	2024	2023
Overige waardeverandering materiële vaste activa, vastgoedportefeuille	-12.145.868	-60.383.528
	-12.145.868	-60.383.528

In 2024 heeft de mutatie voorziening met name te maken met:

- Nieuw te vormen voorziening voor een grote renovatie te weten de verduurzamingstrein (€ 7,7 mln);
- Mutaties in bestaande voorzieningen voor grote renovaties zorgen voor per saldo een onttrekking van € 1,8 mln, voornamelijk voor de project Pronto flats (+/- € 1,2 mln) en energieprojecten 2024 (-/- € 3,8 mln);
- Oplevering renovatieprojecten Planetenbuurt, Straakven, Adelaarplein en energieprojecten zorgen voor een onttrekking op de voorziening (-/- € 9,3 mln)
- De mutaties op reeds bestaande voorzieningen voor nieuwbouwprojecten op basis van werkelijke kosten in 2024 of gewijzigde plannen of parameters zorgen gezamenlijk nog voor een dotatie van € 15,5 mln. De grootste projecten hierbij zijn Ensemble (+/- € 17,2 mln), Keyserinnedaal (+/- € 1,7 mln), Oud Moskou (-/- € 1.032) en ons Francien (-/- € 2,6 mln).

In 2023 heeft de mutatie voorziening met name te maken met:

- Nieuw te vormen voorziening voor grote renovaties aan de Pronto flats (€ 36,1 mln) en energieprojecten (€ 1,0 mln);

- Mutaties in bestaande voorzieningen voor grote renovaties zorgen voor per saldo een dotatie van € 14,3 mln, voornamelijk voor de projecten Planetenbuurt (+/+ € 5,3 mln), Straakven (+/+ € 9,5 mln), energieprojecten uit de begroting 2024 (-/- € 1,2 mln) en Adelaarplein (+/+ € 0,7 mln);
- Oplevering renovatieproject aan de Margrietlaan zorgt voor een onttrekking op de voorziening (-/- € 2,5 mln);
- Nieuw te vormen voorziening voor nieuwbouwprojecten Winkelplein West niet-DAEB (€ 0,3 mln), Zuidrand niet-DAEB (€ 1,4 mln), Keyserinnedaal (€ 0,9 mln), Ons Francien (€ 5,0 mln) en Oud Moskou (€ 1,0 mln);
- De mutaties op reeds bestaande voorzieningen voor nieuwbouwprojecten op basis van werkelijke kosten in 2023 of gewijzigde plannen of parameters zorgen gezamenlijk nog voor een dotatie van € 2,1 mln;
- Tenslotte zijn er 2 complexen gesloopt, te weten Heistraat/Wolfstraat (€ 0,7 mln).

12.2 + 12.3 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardemutatie vastgoed in exploitatie DAEB	177.178.637	21.774.565
Waardemutatie vastgoed in exploitatie niet-DAEB	5.743.504	799.737
Afwaardering verbeterinvesteringen DAEB	-37.781.101	-8.819.071
Afwaardering verbeterinvesteringen niet-DAEB	-73.534	-7.217
Mutatie vastgoedbelegging VoV	873.022	-172.750
Mutaties verplichting VoV	-574.153	113.668
	145.366.375	13.688.932

13. Nettoresultaat overige activiteiten

	2024	2023
Overige bedrijfsopbrengsten	70.669	30.019
	70.669	30.019

14. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	-71.389	-64.955
Jaarverslaglegging en control directe kosten (o.a. taxatiekosten)	-235.522	-227.957
Obligoverplichting	-75.514	-294.405
Personeelsvereniging en ondernemingsraad directe kosten	-7.344	-9.475
Governance en bestuur directe kosten	-100.073	-92.086
Toegerekende personeelskosten	-380.702	-346.298
Toegerekende organisatiekosten	-157.138	-142.775
Toegerekende afschrijving	-40.635	-34.430
	-1.068.317	-1.212.381

15. Leefbaarheid

	2024	2023
Kosten leefbaarheid	-753.878	-615.307
Toegerekende personeelskosten	-1.564.454	-1.510.547
Toegerekende organisatiekosten	-697.360	-672.553
Toegerekende afschrijving	-180.332	-162.184
Totaal leefbaarheid	-3.196.025	-2.960.591

Honorarium externe accountant en de accountantorganisatie

2024

	EY accountants B.V.
Controle van de jaarrekening	199.449
Controle dVi	17.197
	216.646

EY accountants B.V. heeft in 2024 reeds een voorschot van € 131.000 in rekening gebracht (inclusief BTW) voor de controle van de jaarrekening 2024 en € 76.000 voor de controle van de jaarrekening 2023. Daarnaast heeft EY accountants B.V. extra controles uitgevoerde inzake de migratie T365 van circa € 9.000.

2023

	EY accountants B.V.
Controle van de jaarrekening	180.757
Controle dVi	16.270
	197.027

Bovenstaande weergave van de kosten is gebaseerd op de werkelijk gefactureerde bedragen in respectievelijk 2024 en 2023.

16. Financiële baten en lasten

16.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Rente banken, leningen u/g en overige	13.486	7.593
Waardering extendible lening	431.236	431.236
Rente op overige vorderingen	714.068	297.409
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.158.790	736.238

Volgens richtlijn RJ 290 moet een extendible lening worden gewaardeerd en het resultaat worden verwerkt in de jaarrekening. Deze richtlijn heeft betrekking op financiële instrumenten en meer in het bijzonder de waardering van derivaten die in leningen zitten opgesloten (embedded derivaten), zoals bij een extendible lening. Deze derivaten zijn niet direct zichtbaar in een leningscontract maar hebben wel een soortgelijke werking als een losse derivaat. Per 1 maart 2017 is de embedded derivaat contractueel vervallen. De marktwaarde per eind 2016 zal gedurende de restant looptijd van de lening (10 jaren) lineair vrijvallen.

Bij de activa-passiva transactie met Volksbelang is de marktwaarde van het vastgoed en de leningen bepaald per 1 september 2021. De transactie is per 29 april 2022 geëffectueerd. Deze afboeking van agio heeft betrekking op de tussenliggende periode als gevolg van tussentijdse rente ontwikkelingen, aflossingen en rentebetalingen.

Rente op overige vorderingen in 2024 heeft voornamelijk te maken met rentetoerekening aan nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten, welke jaarlijks plaatsvindt (€ 707.000). In 2024 is rente toegerekend aan de projecten Adelaarplein, Lindberghplein, Planetenbuurt, Straakven en Winkelplein West.

16.2 Andere rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente leningen	-7.145.314	-6.533.295
Disagio leningen	-44.206	-48.083
Rente overige schulden	-260.743	-293.189
Rente waarborgsommen	-1.716	-1.112
Agio rente leningen	454.995	130.711
	-6.996.984	-6.744.968

De rentelasten op de leningenportefeuille zijn € 612.000 hoger dan in 2023. Dit wordt veroorzaakt door:

- In 2024 zijn drie nieuwe leningen aangetrokken met een gezamenlijke rentelast van € 697.000;
- Vier leningen welke in 2023 reeds werden aangetrokken hebben in 2024 een heel jaar rentelasten en zorgt daarmee voor een stijging van € 700.000;
- De variabele rente is gestegen, waardoor de rentelasten van de leningen met variabele hoofdsom € 31.000 hoger is dan in 2023;
- Daarentegen zijn vier leningen contractueel afgelost, waardoor de rente in 2024 € 846.000 lager is;
- Mutaties in de annuïtaire leningen zorgen tevens voor een stijging van € 20.000 in de rentelasten;
- Tenslotte zorgen diverse kleine mutaties gezamenlijk nog voor een stijging in de rentekosten van € 10.000."

Het disagio betreft een vergoeding die we aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ieder kwartaal betalen. Deze wordt berekend over het actuele schuldrestant van de leningportefeuille op dat moment.

In de rente overige schulden wordt de rente egalisatie van de Brede School Helmond-Noord en bijbehorende sporthal verantwoord. Jaarlijks wordt aan dit complex rente toegerekend, omdat de rente vooruitontvangen is.

Vanaf april 2017 worden er géén waarborgsommen meer gevraagd bij aangaan van een nieuw contract voor sociale huurwoningen. Daarnaast zijn in 2018 alle waarborgsommen die betrekking hebben op sociale huurwoningen, inclusief rente, terug betaald aan de huurders. Vanaf 2019 zijn de rentekosten dan ook minimaal.

Bij de Vestiadeal en de activa/passiva transactie met Volksbelang zijn leningen overgenomen tegen reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde is verwerkt als agio. Deze agio wordt als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. In 2024 gaat het hier om een bedrag van € 456.000, wat wordt verrekend met de rentelasten.

In 2023 is anderzijds nieuwe agio gevormd (€ 333.000) met betrekking tot het vervoegd beëindigen van het leningcontract met de zorgboog per 31 oktober 2024, echter de aflossing van de lening was al geëffectueerd per 14 september 2023. Het agio heeft hierbij betrekking op de tussenliggende periode en is verrekend met de afkoop van het huurcontract. In 2024 is dit niet meer aan de orde.

17. Belastingen

De post belastingen is als volgt samengesteld:

	2024	2023
De post belastingen is als volgt samengesteld:		
Belasting afgeleid van het resultaat	4.818.219	-4.771.341
Dotatie voorziening voor latente belastingen	-457.746	305.183
	4.360.473	-4.466.158
Het bedrag aan belasting is als volgt uit te splitsen:		
Vennootschapsbelasting 2019	0	-8.510
Vennootschapsbelasting 2020	-24.139	-303.934
Vennootschapsbelasting 2021	0	-69.505
Vennootschapsbelasting 2022	4.108.774	0
Vennootschapsbelasting 2023	3.532.685	-4.389.392
Vennootschapsbelasting 2024	-2.799.101	0
Dotatie/vrijval belastinglatentie	-457.746	305.183
	4.360.473	-4.466.158

Voor de jaren tot en met 2021 is een definitieve aanslag opgelegd. Woonpartners heeft nog een bezwaar lopen over het verwerken van de zonnepanelen. Dit bezwaar heeft betrekking op de jaren 2019, 2020 en 2021. Dit bezwaar is door de Belastingdienst aangehouden. De aangifte van 2022 is begin 2025 ingediend. De aangifte 2023 is in concept opgesteld.

Deze wijken af van de jaarekeningposities zoals die eerder berekend zijn. Dit wordt met name veroorzaakt door een hoger onderhoudspercentage van de renovatieprojecten. De vennootschapsbelasting 2024 betreft de fiscale positie gebaseerd op jaarrekening 2024.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen beperkt worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is -2,96% en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	147.484.947	-31.745.215
Af:		
Fiscale afschrijving	-1.167.224	-1.071.872
Correctie overige waardeverandering materiële vaste activa	12.145.869	60.375.003
Correctie rentebaten/lasten	-801.247	-15.118
Herinvesteringsreserve	0	-622.980
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	634.698	999.298
Correctie onderhoud	-5.280.688	1.472.641
Correctie leefbaarheid	0	52.609
Correctie overige bedrijfskosten	-12.974	113.626
Correctie salarissen en overige kosten	19.067	16.906
Resultaat deelneming	0	11.372
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	0	-209.724
Correctie waardeveranderingen	-142.101.157	-12.177.828
Fiscale waardering MVA IE > 30%	0	7.085
Fiscale activering kosten op projecten	0	-139.944
Subsidies en boetes	-19.350	0
Belastbaar bedrag	10.901.941	17.065.859
Belastingbedrag 19% tot € 200.000	38.000	38.000
Belastingbedrag 25,8% over > € 200.000	2.761.100	4.351.392
Totaal	2.799.100	4.389.392

Aansluiting van de effectieve belastingdruk (ETR)

Het verschil tussen de effectieve belastingdruk ("ETR") van -2,96% en de nominale vpb druk van 25,8% wordt met name veroorzaakt door de post niet gerealiseerde waardeveranderingen en de mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren.

Effectieve belastingdruk 2024		Vpb 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	147.484.947		
Nominale belastingdruk		38.037.515	25,80%
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)	19.067	4.919	0,00%
Investeringsaftrek	-19.350	-4992	0,00%
Niet-aftrekbare rente 15b Wet VpB	3.265.218	842.426	0,59%
True up voorgaande jaren	-29.524.496	-7.617.320	-5,37%
Impacht van contante (her)waardering latenties	-139.847.941	-35.623.023	-24,09%
Totale belastingdruk	-18.622.555	-4.360.475	-2,96%

18. Resultaat deelnemingen

	2024	2023
Woonpartners Holding B.V.	0	-410
Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.	3.890	-568
Resultaat Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	3.559	8.826
Resultaat Dede B.V.	-5.842	3.126
Resultaat Coöperatie Smart Finance	139	398
	1.746	11.372

Woonpartners Holding B.V. is op 30 november 2023 gefuseerd met stichting Woonpartners. Daarbij is bepaald dat de financiële gegevens van de verdwijnende vennootschap met ingang van 1 januari 2023 in de cijfers van de verkrijgende stichting worden verantwoord. Stichting Woonpartners heeft de activa en verplichting van Woonpartners Holding B.V. verwerkt op basis van carry-over accounting (RJ 216.503).

Overige toelichtingen

WNT-verantwoording 2024 Stichting Woonpartners

De WNT is van toepassing op Stichting Woonpartners. Het voor Stichting Woonpartners toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000, klasse F Woningcorporaties.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2024

bedragen x € 1	B. Sievers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	171.357
Beloningen betaalbaar op termijn	22.693
<i>Subtotaal</i>	<i>194.050</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	194.050
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023

bedragen x € 1	B. Sievers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.083
Beloningen betaalbaar op termijn	21.182
<i>Subtotaal</i>	<i>186.265</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
Bezoldiging	186.265

2. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

bedragen x € 1	S.F.A. van Kessel	H.M. Loozen	H.M. Loozen
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 16/05	17/05 t/m 31/12	01/01 t/m 16/05
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.775	14.274	5.733
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.949	18.301	7.299
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	8.775	14.274	5.733
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	S.F.A. van Kessel	H.M. Loozen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	22.440	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700

Gegevens 2024

bedragen x € 1	A.J.T.M. Görts- van de Pas	A.H.M. Vankan	A.A.J. van Heumen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 25/11	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.116	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.582	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.116	15.600	15.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

bedragen x € 1	H.M. Loozen	A.H.M. Vankan	A.A.J. van Heumen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700	18.700

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	B. Venhuizen
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	26/09 t/m 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	4.112
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.168
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	4.112
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	
Bezoldiging	
Bezoldiging	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	

1d. Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 2.100 of minder

Gegevens 2024	
Naam Topfunctionaris	Functie
T.G.F. Schelle	Lid

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2018).

Modellen naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB -of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend. Waar mogelijk zijn deze posten op VHE-niveau bepaald.
- Wanneer dit mogelijk is zijn de posten op VHE-niveau toegedeeld. Als dit niet mogelijk is dan gebeurt dit op complexniveau.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het (gewogen) aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden wanneer sprake is van algemene kosten en balansposten. Deze verdeelsleutel is 94% DAEB, 6% niet-DAEB. Voor salaris gerelateerde kosten is deze verdeelsleutel 97% DAEB, 3% niet-DAEB.
- Vorderingen, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of niet-DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden indien het niet mogelijk is deze direct toe te kennen.

Enkelvoudige balans per 31-12-2024

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA

		DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	1.386.692.873	0	0	1.386.692.873
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	1.2	7.565.906	0	0	7.565.906
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.3	0	57.494.569	0	57.494.569
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet DAEB	1.4	0	3.670.651	0	3.670.651
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.5	9.891.517	904.330	0	10.795.847
		1.404.150.296	62.069.550	0	1.466.219.846
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	5.647.083	0	0	5.647.083
		5.647.083	0	0	5.647.083
Financiële vaste activa					
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	0	1.039.058	0	1.039.058
Andere deelnemingen	3.2	0	538.225	0	538.225
Deelneming niet-DAEB		67.142.437	0	-67.142.437	0
Latente belastingvordering	3.3	603.708	571.586	0	1.175.294
Leningen u/g	3.4	0	175.624	0	175.624
Lening niet-DAEB		5.798.995	0	-5.798.995	0
Overige langlopende vorderingen	3.5	0	39.561	0	39.561
		73.545.140	2.364.054	-72.941.432	2.967.762
Vorderingen en overlopende activa					
Huurdebiteuren	4.1	405.931	25.910	0	431.841
Overheidsinstellingen	4.2	822.787	0	0	822.787
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	9.056.853	578.097	0	9.634.950
Overige vorderingen	4.4	94.346	11.111	0	105.457
Overlopende activa	4.5	472.375	55.776	0	528.151
RC DAEB		0	9.101.733	-9.101.733	0
		10.852.292	9.772.627	-9.101.733	11.523.186
Liquide middelen					
Rekening courant bank	5	2.182.439	265.537	0	2.447.976
		2.182.439	265.537	0	2.447.976
TOTAAL ACTIVA					
		1.496.377.250	74.471.768	-82.043.165	1.488.805.853

Enkelvoudige balans per 31-12-2024

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA

		DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Groepsvermogen					
Eigen vermogen	6	166.262.967	35.868.048	-58.646.311	143.484.704
Herwaarderingsreserve		822.296.561	22.778.263		845.074.824
Resultaat boekjaar		151.845.420	8.496.126	-8.496.126	151.845.420
		1.140.404.948	67.142.437	-67.142.437	1.140.404.948
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	7.1	63.642.741	80.081	0	63.722.822
Overige voorzieningen	7.2	231.107	1.556	0	232.663
		63.873.848	81.637	0	63.955.485
Langlopende schulden					
Leningen overheid en kredietinstellingen	8.1	236.582.209	0	0	236.582.209
Lening niet-DAEB		0	5.798.995	-5.798.995	0
Waarborgsommen	8.2	0	65.378	0	65.378
Vooruitontvangen huur	8.3	4.976.203	0	0	4.976.203
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.4	8.598.461	703.434	0	9.301.895
Langlopende verplichting agio	8.5	3.983.002	0	0	3.983.002
		254.139.875	6.567.807	-5.798.995	254.908.687
Kortlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	18.833.374	0	0	18.833.374
Schulden aan leveranciers	9.2	5.245.205	335.133	0	5.580.338
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	2.289.096	146.112	0	2.435.208
Overige schulden	9.4	144	0	0	144
Overlopende passiva	9.5	2.489.027	198.642	0	2.687.669
RC niet-DAEB		9.101.733	0	-9.101.733	0
		37.958.579	679.887	-9.101.733	29.536.733
TOTAAL PASSIVA		1.496.377.250	74.471.768	-82.043.165	1.488.805.853

Door de uitsplitsing naar DAEB en niet-DAEB kan het zijn dat posten van de actief naar de passief zijde van de balans verschuiven. Hierdoor kan het balanstotaal afwijken van de in de enkelvoudige balans gepresenteerde totalen.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2024

		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	10.1	52.295.985	2.872.437	0	55.168.422
Opbrengsten servicecontracten	10.2	2.231.448	46.942	0	2.278.390
Lasten servicecontracten	10.3	-2.172.990	-245.090	0	-2.418.080
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.4	-2.813.079	-116.747	0	-2.929.826
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-24.253.717	-1.222.941	0	-25.476.658
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-3.105.009	-178.557	0	-3.283.566
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		22.182.638	1.156.044	0	23.338.682
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.854.603	473.180	-540.266	2.787.517
Toegerekende organisatiekosten		-261.548	-9.230	0	-270.778
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.623.126	-389.005	451.271	-1.560.860
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11	969.929	74.945	-88.995	955.879
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	12.1	-12.607.365	372.502	88.995	-12.145.868
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	12.2	139.397.536	5.669.970	0	145.067.506
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	12.3	258.717	40.152	0	298.869
Waardeverandering vastgoedportefeuille		127.048.888	6.082.624	88.995	133.220.507
Opbrengsten overige activiteiten	13	69.525	1.144	0	70.669
Nettoresultaat overige activiteiten		69.525	1.144	0	70.669
Overige organisatiekosten	14	-1.038.375	-29.942	0	-1.068.317
Leefbaarheid	15	-3.196.025	0	0	-3.196.025
Financiële baten en lasten					
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.1	1.100.784	480.973	-422.967	1.158.790
Rentebaten DAEB / niet-DAEB		106.122	529.089	-635.211	0
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	16.2	-7.418.794	-1.157	422.967	-6.996.984
Rentelasten DAEB / niet-DAEB		-529.089	-106.122	635.211	0
Financiële baten en lasten		-6.740.977	902.783	0	-5.838.194
Resultaat voor belastingen		139.295.603	8.187.598	0	147.483.201
Belastingen	17	4.053.691	306.782	0	4.360.473
Resultaat deelneming	18	0	1.746	0	1.746
Resultaat deelneming niet-DAEB		8.496.126	0	-8.496.126	0
Resultaat na belastingen		151.845.420	8.496.126	-8.496.126	151.845.420

Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2024

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huren				
Zelfstandige huurwoningen	48.652.458	1.360.094	0	50.012.552
Onzelfstandige wooneenheden	100.641	39.741	0	140.382
Intramuraal	1.007.785	236.124	0	1.243.909
Maatschappelijk onroerend goed	1.758.812	9.518	0	1.768.330
Bedrijfsmatig onroerend goed	556.712	335.237	0	891.949
Parkeervoorzieningen	4.425	899.388	0	903.813
Ontvangst vergoedingen	3.027.491	193.487	0	3.220.978
Renteontvangsten	3.823	20.406	0	24.229
Rente DAEB / niet-DAEB	106.122	529.089	-635.211	0
Overige bedrijfsontvangsten	582.072	14.550	0	596.622
A	55.800.342	3.637.634	-635.211	58.802.764
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	7.039.637	354.453	0	7.394.090
Onderhoudsuitgaven	22.962.243	1.762.431	0	24.724.674
Overige bedrijfsuitgaven	7.648.123	80.730	0	7.728.853
Rentebetalingen	7.246.866	0	0	7.246.866
Rente DAEB / niet-DAEB	529.089	106.122	-635.211	0
Sector specifieke heffingen	70.491	898	0	71.389
Vennootschapsbelasting	4.875.256	353.957	0	5.229.213
B	50.371.704	2.658.592	-635.211	52.395.085
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A -/- B)	5.428.638	979.042	0	6.407.679
Vastgoedbeleggingen - ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.731.924	0	0	2.731.924
Interne verkopen DAEB / niet DAEB	62.266	478.000	-540.266	0
Verkoopontvangsten grond en overig	0	1.598	0	1.598
C	2.794.190	479.597	-540.266	2.733.522
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.057.821	3.137.795	0	11.195.616
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	11.677.758	524.317	0	12.202.075
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VoV)	1.342.046	0	0	1.342.046
Interne verkopen DAEB / niet-DAEB	478.000	62.266	-540.266	0
Uitgaven overige investeringen	44.307	0	0	44.307
D	21.599.931	3.724.378	-540.266	24.784.044
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen (C -/- D = E)	-18.805.741	-3.244.781	0	-22.050.522
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom				
Uitgaven verbindingen en overige financiële activa	0	-181.644	0	-181.644
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa (F)	0	-181.644	0	-181.644
KASSTROOM UIT INVESTERINGS ACTIVITEITEN (E + F)	-18.805.741	-3.426.425	0	-22.232.166
Opgenomen door WSW geborgde leningen	35.500.000	0	0	35.500.000
Opname roll over leningen	11.000.000	0	0	11.000.000
Ontvangen aflossing interne lening DAEB / niet-DAEB	0	0	0	0
G	46.500.000	0	0	46.500.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	16.352.065	0	0	16.352.065
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	567.892	0	0	567.892
Aflossing roll over leningen	16.000.000	0	0	16.000.000
Aflossing interne lening DAEB / niet-DAEB	0	0	0	0
H	32.919.957	0	0	32.919.957
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN (G -/- H)	13.580.043	0	0	13.580.043
TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	202.940	-2.447.383	0	-2.244.444

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	-7.122.233	11.814.653	0	4.692.420
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	-6.919.293	9.367.270	0	2.447.976
Waarvan verantwoord onder de liquide middelen	2.182.439	265.537	0	2.447.976
Waarvan verantwoord onder kortlopende schulden (-/-) / activa (RC niet-Daeb Daeb)	-9.101.733	9.101.733	0	0

Verklaring van bestuur

Het bestuur verklaart dat Stichting Woonpartners gedurende het verslagjaar uitsluitend werkzaam is geweest op het gebied van de volkshuisvesting en dat alle uitgaven ook in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

Helmond, 5-6-2025

De bestuurder,

Bas Sievers

Directeur-bestuurder

Vaststelling en goedkeuring

Helmond, 5-6-2025

De bestuurder,

Bas Sievers

Directeur-bestuurder

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant ondertekent de Raad van Commissarissen de jaarrekening van Stichting Woonpartners over het boekjaar 2024 en besluit deze vast te stellen.

Helmond, 5-6-2025

Raad van Commissarissen,

De heer H.M. Loozen
Voorzitter

De heer A.A.J. van Heumen
Lid

Mevrouw A.M.H. Vankan
Lid

De heer T.G.F. Schelle
Lid

De heer B. Venhuizen
Lid