



## *QuaWonen Jaarstukken 2023*

---

Bestuursverslag

Jaarrekening

Overige gegevens

## Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG .....	3
QuaWonen in 2023 .....	6
1. Huisvesten: Betaalbare woningen voor mensen die moeilijk slagen op de woningmarkt .....	7
2. Vitaliseren: Aanpakken van leefbaarheid, overlast en zorg .....	14
3. Verduurzamen: Energiebesparen en stap voor stap naar energieneutrale woningen .....	21
4. Dienstverleners: Persoonlijk, betrouwbaar en waarmaken klantbeloften.....	23
5. Samenwerking met anderen: Wijkgericht vormgeven en verstevigen.....	25
6. Interne organisatie: De juiste persoon op de juiste plek.....	27
7. Governance, risicobeheersing en integriteit .....	31
8. Financieel beleid .....	36
9. Jaarverslag van de raad van commissarissen QuaWonen over 2023 .....	41
10. Financieel Kengetallen .....	60
JAARREKENING 2023.....	62
11. Balans per 31 december 2023 .....	63
12. Winst- en verliesrekening over 2023 .....	65
13. Kasstroomoverzicht over 2023.....	66
14. Grondslagen voor waardering .....	67
15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....	70
16. Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	78
17. Grondslagen voor kasstroomoverzicht .....	82
18. Financiële instrumenten en risicobeheersing .....	83
19. Toelichting op de balans .....	85
20. Toelichting op de winst- en verliesrekening .....	106
21. Overige toelichtingen.....	114
22. Ondertekening.....	128
OVERIGE GEGEVENS .....	129
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat .....	130
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	131

# BESTUURSVERSLAG

## Voorwoord directeur-bestuurder

Na drie roerige jaren door externe factoren zoals corona en de cyberaanval in 2022 kunnen we voor 2023 stellen, dat we gelukkig dit jaar daar geen last van hebben gehad. We kunnen zeggen dat het een rustig jaar was, waarin we weer konden werken aan de maatschappelijke opgave die we van ons wordt verwacht als corporatie. Maar het was allesbehalve 'rustig'. We hebben juist keihard gewerkt, onze koers bepaald, richting gegeven, geïnvesteerd en mooie dingen op kunnen leveren. Dat was mooi om daar weer aan te kunnen werken.

2023 stond in het teken van ons Koersplan. Een jaar later dan gepland i.v.m. de cyberaanval konden we dit jaar ons ondernemersplan opleveren, het Koersplan. Een plan dat we niet door anderen in elkaar hebben laten zetten, maar een plan dat we juist met elkaar hebben opgezet; met alle medewerkers en met stakeholders. We zijn op expeditie gegaan. Wat waren de onderwerpen die van belang waren, waar wilden we aan werken de aankomende vier jaar en hoe gingen we dat aanpakken? Met elkaar en met de stakeholders hebben we de richting bepaald en deze aan de maatschappelijke opgave, die voor ons ligt, gekoppeld. Het resultaat is het Koersplan met de naam: **Samen (ge)woon grenzen verleggen**.

Tijdens corona en de cyberaanval leek het alsof de tijd even stil heeft gestaan. Processen liepen zo goed als mogelijk door. Terwijl de maatschappelijk opgave steeds groter werd. Het was tijd om maximaal te gaan investeren. Investeren in nieuwbouw, in verduurzaming, in de wijken, in samenwerkingen maar ook investeren in onze medewerkers en veiligheid. In 2023 lag er een grote opgave voor ons en die hebben we met elkaar aangepakt.

Investeren kun je niet alleen, daarvoor zijn samenwerkingen nodig. Dit jaar zijn de prestatieafspraken in Krimpen a/d IJssel en met Stichting Huurdersbelang ondertekend. Deze prestatieafspraken zijn op een nieuwe manier samengesteld. Daarnaast zijn we in gesprek gegaan met de gemeente Krimpenerwaard voor nieuwe prestatieafspraken. Op 1 mei hebben we de intentieverklaring om te gaan fuseren met Beter Wonen Ammerstol ondertekend. Tijdens de tweede helft van dit jaar hebben we hard gewerkt om de fusie in 2024 te bewerkstelligen en de huurders van Ammerstol welkom te heten bij QuaWonen.

Een grote opgave voor de corporaties is nieuwe woningen bouwen. Ook voor ons is dit een grote opgave. Trots zijn we daarom op het opleveren van het eerste complex in Centrum Zuid, gebouw Schweitzer. Een prachtig complex, dat duurzaam is gebouwd. Op dit moment zijn alle woningen in het complex opgeleverd. Ook zijn we toegetreden tot de Rotterdamse Bouwversnelling. Dit is een mooie samenwerking met projectontwikkelaars en corporaties om sneller te bouwen in de regio, waar we graag aan meewerken.

Naast nieuwbouw werkten we ook hard om onze huidige woningen naar goede energielabels te krijgen. We zijn met verschillende energieprojecten gestart om meerdere wijken te kunnen verduurzamen. Tevens hebben we samen met de gemeente een recordaantal zonnepanelen kunnen leggen. Er liggen nog een aantal grote uitdagingen voor de komende jaren, zoals het installeren van de hybride warmtepompen en nieuwbouw.

Leefbaarheid blijft een belangrijk topic. Dit jaar zijn we gestart met wijkgericht werken. Door wijkgericht te gaan werken en goede afspraken te maken met onze samenwerkingspartners vangen we sneller signalen uit onze buurten, en proberen we met de juiste personen in de buurten aan de slag te gaan. Een goed voorbeeld is de interessante pilot in wijk Boveneind in Krimpen a/d IJssel, die laat zien hoe je door wijkgericht te werken veel kunt bereiken.

We investeren in de huurder: we willen graag dat we worden gewaardeerd om wat we doen voor hen. Daarbij is het belangrijk hoe onze medewerkers zich gedragen en inzetten. Dit jaar behaalden wij een A-score bij de Aedes Benchmark op het onderdeel huurdertevredenheid. Een prachtig resultaat dat we met elkaar hebben neergezet en waar we heel trots op zijn. De uitdaging voor volgend jaar is natuurlijk deze score te behouden.

Tijdens de tweede helft van het jaar zijn we verhuisd naar de Ambachtstraat in Bergambacht. Ons kantoor aan Hof ter Bergen was gesloten voor de verbouwing. We maakten een start met hybride werken. Begin 2024 mochten we ons mooi verbouwde pand openen. Een open kantoor met flexibele werkplekken dat ons gaat helpen in de onderlinge samenwerking en het realiseren van ons koersplan. We hopen zo de huurder nog beter van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het Koersplan is onze nieuwe missie tot stand gekomen: *QuaWonen is dé corporatie in de Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel; midden in de samenleving en altijd nabij. We bieden er een goed, betaalbaar en duurzaam (t)huis aan wie ons nodig heeft en bouwen mee aan buurten waar het prettig wonen is met elkaar.* Een missie die beter bij ons past en ook aangeeft waar we naar toe willen. Ons Koersplan is verdeeld in verschillende thema's. Dit jaar hebben we hard gewerkt om de eerste doelen te halen. U zult de thema's terugvinden in de verschillende hoofdstukken en lezen over de mooie dingen die we dit jaar hebben gedaan.

Dennis Gerlof  
Directeur-bestuurder QuaWonen

## QuaWonen in 2023

### Missie

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

### Over dit Bestuursverslag

In dit Bestuursverslag vertellen we over onze doelen en resultaten in 2023. Het verslag is beschreven aan de hand van de zes thema's uit het jaarplan 2023 van QuaWonen:

1. Huisvesten: Betaalbare woningen voor mensen die moeilijk slagen op de woningmarkt
2. Vitaliseren: Aanpakken van leefbaarheid, overlast en zorg
3. Verduurzamen: Energie besparen en stap voor stap naar energieneutrale woningen
4. Dienstverlening: Persoonlijk, betrouwbaar en waarmaken klantbeloften
5. Samenwerking met anderen: Wijkgericht vormgeven en verstevigen
6. Interne organisatie: De juiste persoon op de juiste plek

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

## Speerpunten



### Huisvesten

- Versnellen van nieuwbouw
- Comfortabele woningen van goede kwaliteit
- Comfortabele betaalbare huizen



### Vitaliseren

- Leefbare en veilige buurten
- Sociale samenhang in focuswijk Boveneind (Krimpen aan den IJssel)
- Structurele scootmobiel stallingen



### Verduurzamen

- Verduurzamen van onze woningen
- Planmatig en projectmatig onderhoud
- Maatregelen voor lagere energiekosten

## 2023 staat in het teken van investeren



### Dienstverlening

- Goede persoonlijke dienstverlening
- Waarmaken van onze klantbeloften
- Goede interne samenwerking



### Samenwerking met anderen

- Duidelijke samenwerking met partnerorganisaties
- Transparante wederzijdse verwachtingen
- Nieuwe onderlinge prestatieafspraken



### Interne organisatie

- Ontwikkeling van onze medewerkers
- De juiste persoon op de juiste plek
- Verankeren van hybride werken

## 1. Huisvesten: Betaalbare woningen voor mensen die moeilijk slagen op de woningmarkt

In de huidige woningmarkt hebben veel jongeren, starters en mensen met een middeninkomen grote moeite om aan een woning te komen. Er is een woningtekort en de prijzen van zowel koopwoningen als de huren in de vrije sector zijn onverminderd hoog. Als woningcorporatie is het onze belangrijkste taak om mensen te huisvesten die er op de vrije woningmarkt niet tussen komen. Door de lange wachttijden voor sociale huurwoningen gaat dat minder snel dan we zouden willen. Daarom willen we de komende jaren investeren in het versneld bouwen van woningen. In 2023 gaan we daarvoor de eerste stappen zetten. Zodat we zoveel mogelijk mensen een comfortabel huis kunnen bieden dat bij hen past en waarin ze zich thuis voelen.

### **Doel 2023: Woningen in huurprijsklassen beter verdelen**

Huisvesten is een van de kerntaken van woningcorporaties. In de huidige wooncrisis zijn niet genoeg woningen beschikbaar voor alle woningzoekenden. Onze doelgroepen verschillen in leeftijd, type huishouden en huurprijscategorie, maar hebben met elkaar gemeen dat ze zijn aangewezen op een sociale huurwoning. We willen deze verschillende doelgroepen zoveel mogelijk gelijke kansen bieden. In 2023 gaan we met de woonruimteverdeling en ons huurbeleid van vrijkomende woningen onderzoeken hoe we de kansen van onze doelgroepen kunnen verbeteren. Zo willen we ervoor zorgen dat we de woningen die we hebben, zo eerlijk mogelijk verdelen.

#### *Bereikt in 2023:*

Van onze woningzoekenden valt ongeveer tweederde onder de laagste inkomenscategorie waarvoor de regels van passend toewijzen gelden. Afgelopen jaar is 73% van de verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan deze doelgroep. In 2023 is een nieuw Portefeuilleplan opgesteld en in consultatie gebracht, dat de evenwichtige verdeling van aanbod tussen de inkomensgroepen verder aanscherpt. Daarmee krijgen de verschillende inkomensgroepen een gelijke kans op een woning.

We verhuurden 33,6% van alle vrijkomende sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen conform de taakstelling vanuit de gemeente (urgente, statushouders, herhuisvesters en huurders met een zware zorgindicatie). Onze doelstelling is maximaal 30%, zodat de slaagkansen voor de reguliere woningzoekenden op peil blijven. Deze doelstelling wordt dus overschreden.

### **Doel 2023: Vrije toewijzing middeninkomens**

Ook voor mensen met een middeninkomen is het in de huidige markt moeilijk om aan een woning te komen. Als woningcorporatie willen we er ook voor deze groep zijn. Bovendien gaat het hier deels om onze eigen huurders, aan wie we het verplicht zijn om voor een nieuwe woning te zorgen als we besluiten hun woningen te slopen. Daarom hebben we met de gemeenten Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel en het Centraal Overleg Huurdersorganisatie (COH) afgesproken om maximaal 15% toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 60.000,- (en in Krimpen aan den IJssel zelfs tot €66.000,-). Hiermee sluiten we aan bij de Woningwet, die wil bewaken dat sociale huurwoningen van corporaties vooral de doelgroep met lagere inkomens bedienen. We maken hierbij gebruik van de wettelijke ruimte om het percentage van maximaal 7,5% van het sociale huuraanbod van corporaties dat verhuurd mag worden aan hogere inkomens, uit te breiden naar maximaal 15% als lokale marktomstandigheden daarom vragen en er lokale prestatieafspraken zijn.

#### *Bereikt in 2023:*

QuaWonen verhuurt aan huishoudens met recht op huurtoeslag in minimaal 95% van de gevallen een woning, die een netto huur heeft onder de aftoppingsgrenzen. Het komt voor dat mensen vanwege psychische of lichamelijke beperkingen een andere woonruimte nodig hebben, of dat ze vanwege sloop moeten verhuizen. Soms is hun inkomen te hoog voor een sociale huurwoning. In die gevallen maken we gebruik van de 15% wettelijke ruimte om een woning toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 40.025 (prijspeil 2023). Deze 15% gebruiken we ook voor het toewijzen aan middeninkomens.

In 2023 hebben we in 96,3% van alle toewijzingen passend toegewezen (de wettelijke norm is minimaal 95%). Van sommige woningen hebben we bij een nieuwe verhuring de huurprijs verlaagd om passend te kunnen toewijzen. Dan gaat het om specifieke gevallen, zoals grote gezinnen met een laag inkomen of jongeren die uit een beschermde woonvorm komen.

De verdeling van onze vrijkomende sociale huurwoningen was in 2023 als volgt:

Regelgeving	QuaWonen in 2023
Passend toegewezen	96,3%
Verhuringen sociale woningen primaire doelgroep (inkomen EPH < €44.035 en MPH < €48.625)	92,6%
Verhuringen sociale woningen middeninkomens (inkomen EPH >van €44.035 en MPH > 48.625)	7,4%

Ook in 2023 hebben we ons ingespannen om, binnen de wettelijke ruimte, middeninkomens te bedienen. Voor alle woningen met een huurprijs boven de hoogste aftoppingsgrens kwamen ook hogere inkomens in aanmerking. Dat het percentage toewijzingen aan deze doelgroep laag is, komt vooral doordat slechts 9,9% van de vrijgekomen woningen een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen had.

### **Doel 2023: Huurbeleid voor betaalbaar wonen toegankelijker maken**

We vinden het belangrijk dat wonen voor iedereen betaalbaar blijft. Huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huurprijs, kunnen daarom huurbevrozing of huurverlaging aanvragen. In de praktijk blijkt dat veel huurders moeite hebben met het aanvragen van deze regelingen. We gaan in 2023 kijken op welke manier we dit proces beter kunnen inrichten, zodat het voor de huurders makkelijker wordt. Ook bereiden we ons voor op de veranderingen vanuit de nieuwe Landelijke Prestatieafspraken. In 2023 verandert de wetgeving voor huurtoeslag én zal een deel van de huurders waarschijnlijk recht hebben op huurverlaging. Aandachtspunten voor QuaWonen zijn: huurders informeren, het proces tot huurverlaging inrichten en een eerlijke verdeling van de woningen over al onze doelgroepen.

#### *Bereikt in 2023:*

QuaWonen heeft de Landelijke Prestatieafspraken gevolgd voor de huurverhoging 2023. Dat betekende een huurverlaging voor ruim 2.200 huurders met een laag inkomen, en geen huurverhoging voor woningen die gesloopt worden en woningen met een energielabel E, F of G. De huren van de overige sociale huurwoningen zijn met maximaal 2,6% verhoogd. De huren van woningen in de vrije sector werden verhoogd met 3,1%. QuaWonen paste géén inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

De huurverlaging werd uitgevoerd zoals voorgeschreven volgens de Wet Huurverlaging 2023 voor huishoudens met een laag inkomen. Binnen de mogelijkheden hebben we geprobeerd het aanvragen van huurverlaging zo makkelijk mogelijk te maken. Onder andere door het aanleveren van een voorbeeld inkomensverklaring en een toets op het taalniveau in onze brieven. Bovendien hebben we welzijnspartijen actief geïnformeerd over het ondersteunen bij huurverlagingen en hebben we bij ontmoetingsgroepen van Krimpenerwaard Intercultureel aan inwoners met een niet-westerse migratieachtergrond een presentatie gegeven over het aanvragen van huurverlaging. Vanwege de Wet Huurverlaging 2023 voor huishoudens met een laag inkomen verviel de mogelijkheid voor het aanvragen van huurbevrozing.

### **Doel 2023: Vastgoedsturing: inbedden van prestatieafspraken**

QuaWonen heeft vastgoedsturing goed geborgd binnen de organisatie; we hebben een portefeuilleplan, het multidisciplinair assetteam is op elkaar ingespeeld en we hebben voor de meeste complexen de langetermijnstrategie in beeld. We blijven dit proces verder professionaliseren. Wel kunnen de nationale prestatieafspraken en de op te stellen woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard de focus verleggen. Het jaar 2023 zal in het teken staan van met name het inbedden van de prestatieafspraken in onze investeringsbegroting en onze portefeuille- en complexstrategieën. We gaan dus goed bekijken of we nog de juiste en voldoende woningen bouwen en renoveren. Het kan zijn dat we hier in 2023 aanpassingen in doen, maar die zullen pas vanaf 2024 hun effect hebben

#### *Bereikt 2023:*

In 2023 heeft het assetteam de nationale prestatieafspraken met betrekking tot duurzaamheid en beschikbaarheid in zowel de MJIB als de complexstrategieën een plaats gegeven – en aangegeven bij welke complexen verder onderzoek vereist is om tot een zo goed mogelijke realisatie te komen. Tevens is een nieuw concept portefeuilleplan opgesteld voor de periode 2024-2040 en besproken met de eerste stakeholders. Dit alles heeft ertoe geleid dat we een veel scherper beeld hebben van onze opgave en de benodigde inspanningen voor de realisatie daarvan.



### **Doel 2023: Nieuwe projecten geven kwaliteitsimpuls**

De komende jaren gaan we aan de slag met de herontwikkeling van het centrum van Krimpen aan den IJssel, Krimpen aan den Lek en Lekkerkerk. Dit zijn grote projecten waarin we niet alleen extra duurzame woningen toevoegen voor onze huurders, maar ook een kwaliteitsimpuls geven aan deze kernen. Het gaat om project Centrum-Zuid in Krimpen aan den IJssel, Koningin Julianastraat in Krimpen aan den Lek en de Lorentzweg in Lekkerkerk

#### *Bereikt 2023:*

Centrum-Zuid is volop in aanbouw. Het eerste volledige blok van 44 woningen (Schweitzer) is opgeleverd in 2023. De bouw van het tweede en derde blok (samen 99 woningen) is in 2023 gestart en zijn in aanbouw. Voor de Koningin Julianastraat zijn de oude woningen in 2023 gesloopt en zijn de voorbereidingen getroffen voor de start van de bouw van 72 woningen in 2024.

Ook is in 2023 de planvorming gestart voor de herontwikkeling van project Lorentzweg, project Merelstraat en project Schildersbuurt-Zuid. Tevens zijn er nieuwe locaties binnen ons werkgebied in beeld gebracht waarop in de toekomst mogelijk sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. Project Schildersbuurt-Zuid is eind 2022 van strategie gewijzigd naar herstructurering, omdat de woningen in deze wijk bij nader onderzoek in veel slechtere staat bleken te zijn dan gedacht.

### **Doel 2023: Nieuwbouw: sneller en meer bouwen**

Het landelijke tekort aan sociale huurwoningen voelen we ook in Krimpen aan den IJssel en de Krimpenerwaard. De komende tien jaar wil QuaWonen 1.165 nieuwe woningen bouwen. Voor een deel staan er nog woningen op de locaties waar deze woningen gebouwd gaan worden. In totaal worden voor deze plannen 465 woningen gesloopt. Per saldo zal de woningomvang van QuaWonen hiermee in 10 jaar groeien met ongeveer 700 woningen.

In 2023 onderzoeken we de kansen om het aantal nieuwbouwwoningen te vergroten. Dit doen we onder andere op locaties die de gemeente ons mogelijk beschikbaar stelt en waar we bijvoorbeeld met een industrieel concept – waarbij woningen grotendeels in de fabriek worden gemaakt en op de bouwplaats gemonteerd – snel tot realisatie over kunnen gaan. Daarbij spreken we met de gemeenten over het verkorten van de termijnen voor de nodige vergunningen. Ook zijn we aangesloten bij de Rotterdamse bouwversnelling om samen te werken aan oplossingen om versneld nieuwbouw te realiseren in de regio. We verwachten dat dit ons helpt om sneller, meer woningen te kunnen bouwen.

#### *Bereikt 2023:*

Er zijn nieuwe locaties binnen ons werkgebied in beeld gebracht waarop in de toekomst mogelijk sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. Hierover zijn we met onze gemeenten en projectontwikkelaars in gesprek.

Vanuit de Rotterdamse bouwversnelling hebben we in 2023 een raamovereenkomst opgesteld en ondertekend. In het project Rotterdamse bouwversnelling wordt gekeken naar sneller en slimmer te bouwen. Onze bouwplannen en methodieken worden onder de loep genomen en er wordt gekeken naar het écht anders durven bouwen. We gaan van inkopen naar bestellen, van eenmaal vergund naar altijd vergund. QuaWonen is één van de zeven corporaties waarvan een project op de planning staat voor de collectieve inkoop van woningen die gepland staan voor de eerste fase. Er is een inkoopplan vastgesteld. De uitvoering van de eerste fase zal plaatsvinden in 2024 - 2025.

### **Nieuwbouw in 2023**

Met nieuwbouw verbreden en verbeteren we ons woningaanbod. Daarbij gaan we uit van demografische ontwikkelingen en de vraag van woningzoekenden in ons werkgebied. QuaWonen bouwt uitsluitend sociale huurwoningen.

QuaWonen geeft bij nieuwbouw minimaal de helft van de woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. In deze woningen kunnen we huishoudens met recht op huurtoeslag passend huisvesten. De overige nieuwe woningen krijgen een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.

Bij nieuwbouw geven we vaak voorrang aan mensen, die vanuit een sociale huurwoning doorstromen. Daarmee willen we meer beweging op de woningmarkt creëren, wat er uiteindelijk toe leidt dat we meer woningzoekenden een (t)huis kunnen bieden.

#### *Bereikt in 2023:*

In 2023 levert QuaWonen 44 nieuwe woningen op. We hebben afgelopen jaar appartementen- complex Schweitzer uit Centrum-Zuid in Krimpen aan de IJssel opgeleverd. Eind 2023 waren in dit project ook nog 99 woningen in aanbouw voor de twee naastgelegen blokken.

Een overzicht van de herstructureringsprojecten waarmee we ons in 2023 bezighielden:

Project met korte beschrijving	Doelstelling voor 2023	Bereikt in 2023
<p><b>Krimpen aan den IJssel, herontwikkeling Centrum-Zuidzijde</b> Op deze centrumlocatie bouwt QuaWonen 143 huurwoningen. Een vergelijkbaar aantal aan koopwoningen wordt ook in dit gebied gerealiseerd.</p>	<p>Oplevering en verhuur van het eerste blok en het in aanbouw nemen van de andere twee blokken die QuaWonen hier realiseert.</p>	<p>QuaWonen heeft de doelstelling voor dit project in 2023 gerealiseerd.</p>
<p><b>Krimpen aan de Lek, omliggende buurten centrum</b> In deze wijk worden 72 nieuwbouwwoningen gerealiseerd aan de Koningin Julianastraat.</p>	<p>De start van de bouw in 2023, de start van de sloop van 59 woningen en voorbereiding voor de 72 nieuwbouwwoningen.</p>	<p>Planvorming is in 2023 uitgewerkt tot een definitief plan. De woningen die op deze plek stonden, zijn gesloopt zodat begin 2024 de bouw gestart kan worden.</p>
<p><b>Lekkerkerk, Lorentzweg e.o.</b> De woningen in Lekkerkerk aan de Lorentzweg e.o. worden grotendeels gesloopt en hier wordt een nieuw plan uitgevoerd. Ook wordt een deel van de woningen op deze locatie gerenoveerd.</p>	<p>Opstart van de voorbereidingsfase.</p>	<p>De voorbereidingsfase is opgestart. Het eerste concept plan is uitgewerkt en de participatie met de buurt is opgestart.</p>
<p><b>Krimpen aan den IJssel, Schildersbuurt-Zuid</b> Net als bij de Lorentzweg worden de woningen in deze buurt grotendeels gesloopt en hier worden nieuwe woningen gebouwd. Ook wordt een deel van de woningen op deze locatie gerenoveerd.</p>	<p>Pas in december 2022 is een besluit genomen over de gewijzigde koers van dit project. Daarom was hier nog geen doelstelling voor opgenomen.</p>	<p>De voorbereidingsfase is opgestart. Het eerste concept plan is uitgewerkt en na enige vertraging is de participatie met de buurt is opgestart.</p>

De Lorentzweg bevindt zich in 2023 in de voorbereidingsfase. De **Lorentzweg** wordt uiteindelijk een combinatie van

- Verduurzaming van circa 40 woningen
- Sloop van circa 90 woningen
- Nieuwbouw van ruim 130 woningen

Voor **Centrum-Zuid** is de bouw van ruim 140 huurappartementen inmiddels gestart.

Voor de Koningin Julianastraat start de bouw in 2023. De 59 woningen in de **Julianastraat** worden gesloopt en er worden 72 nieuwe woningen teruggebouwd.



### **Doel 2023: Zorgen voor woningen statushouders**

Een (t)huis is ook voor statushouders belangrijk en zeer noodzakelijk. Zeker voor hen geldt dat zij niet zo gemakkelijk aan een woning komen. Zij kennen de woningmarkt niet en hebben geen inschrijfduur opgebouwd. Gemeenten hebben de wettelijke taak om woonruimte te regelen voor statushouders. Elk half jaar wordt op basis van het aantal inwoners vastgesteld aan hoeveel statushouders gemeenten onderdak moeten bieden. Daaruit volgt een taakstelling waarbij ook een eventuele voor- of achterstand wordt meegenomen. QuaWonen neemt in Krimpen aan den IJssel en de Krimpenerwaard een groot deel van de taakstelling voor haar rekening. Hoewel dit van overheidswege niet langer verplicht is, krijgen statushouders volgens de huisvestingsverordening in ons werkgebied nog steeds voorrang op 'gewone' woningzoekenden. De taakstelling voor de eerste helft van 2023 wordt pas vlak voor het nieuwe jaar bekendgemaakt. QuaWonen vindt het belangrijk om zich ook dit jaar weer in te spannen om de taakstelling te realiseren. We bekijken verzoeken om iets extra te doen altijd in het licht van de kansen die regulier woningzoekenden hebben

#### *Bereikt 2023:*

De taakstelling voor 2023 is voor de gemeente Krimpen aan de IJssel vastgesteld op 62 personen en voor de gemeente Krimpenerwaard op 138 personen.

<b>Gemeente</b>	<b>Taakstelling voor/achterstanden incl.</b>	<b>Gehuisvest in 2023</b>
Krimpen aan den IJssel	62	58
Krimpenerwaard	138	99
<b>Totaal</b>	<b>200</b>	<b>157</b>

Het aantal gehuisveste personen is inclusief de instroom als gevolg van gezinshereniging. In de tabel zijn de formele cijfers van het COA per 1 januari 2024 gebruikt.

In zowel de gemeente Krimpenerwaard als de gemeente Krimpen aan den IJssel heeft QuaWonen de taakstelling niet gehaald, hoewel deze in januari 2024 voor Krimpen aan den IJssel alsnog gecompenseerd is. We zien dit als een goed resultaat, gezien de krapte op de woningmarkt.

### **Doel 2023: Woontrainingen voor statushouders**

Statushouders, die voor het eerst zelfstandig gaan wonen in Nederland, kunnen een woontraining van ons volgen. We merken dat dit echt een meerwaarde is voor mensen die van ver komen. Vaak leven en woonden zij op een hele andere manier dan in Nederland en weten ze niet altijd hoe de voor ons zo vanzelfsprekende dingen hier werken. Tijdens de woontraining geven wij hen in een leegstaande woning allerlei praktische tips. In 2023 gaan we hiermee door. De woontraining is onderdeel van het participatietraject in de gemeente Krimpenerwaard.

#### *Bereikt 2023:*

In de Krimpenerwaard is het participatietraject in 2023 gewijzigd en heeft een nieuwe aanbieder het participatietraject overgenomen. QuaWonen wil in het nieuwe traject graag weer een woontraining geven, of meedenken met de invulling van de wooninformatie in het participatietraject. Gesprekken hierover lopen.

In Krimpen aan den IJssel hebben we in de Prestatieafspraken afgesproken dat QuaWonen daar ook een woontraining gaat geven in het participatietraject. Hiermee starten we in 2024.

### **Doel 2023: Investeren in woningen van kwaliteit**

Al onze huurders hebben recht op een woning van goede kwaliteit. Via het onderhoudsbeleid werken we aan het verbeteren van onze bestaande woningvoorraad. We streven er altijd naar onze woningen veiliger, energiezuiniger, comfortabeler en toegankelijker te maken. Daarom inspecteren we elk jaar een derde van onze woningen, zodat we ten minste eenmaal per drie jaar het totale woningbezit hebben gezien. Ook in 2023 voeren we bij ongeveer 1.500 woningen gepland onderhoud uit. Denk aan gevelonderhoud, ophoogwerkzaamheden en het vervangen van cv-ketels. Leegkomende woningen passen we aan volgens onze normen voor basiskwaliteit. Dat betekent dat een nieuwe huurder altijd precies weet welke kwaliteit hij van de woning mag verwachten. In totaal investeren we in 2023 circa 22 miljoen euro in het onderhoud van onze woningen. Deze uitgaven zijn onderverdeeld in Niet Planmatig Onderhoud (NPO), Planmatig Onderhoud (PO) en Contract Onderhoud (CO).

*Bereikt 2023:*

De onderhoudsinspecties zijn allemaal volgens planning uitgevoerd. In 2023 hebben we voor 21,6 miljoen aan onderhoud gerealiseerd. Deze uitgaven binnen het onderhoud zijn als volgt verdeeld:

Type Onderhoud	Bedragen in duizendtallen
Reparatieonderhoud	€ 5.708
Mutatieonderhoud	€ 2.794
Planmatig onderhoud	€ 6.424
Contract onderhoud	€ 2.163
Onderhoud bij renovatieprojecten	€ 2.034
Overig onderhoud	€ 2.595
<b>Totaal</b>	<b>€ 21.718</b>

**Doel 2023: Huisvesten uitstroom beschermd wonen**

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

*Bereikt 2023:*

In 2023 hebben we voor 13 personen uit verschillende instellingen een woning gezocht. Uiteindelijk hebben we aan acht van hen een woning kunnen verhuren.

**Doel 2023: Mogelijkheid om een woning te kopen**

QuaWonen hanteert een terughoudend verkoopbeleid. De vraag naar sociale huurwoningen is momenteel immers erg groot. Als we woningen verkopen, doen we dat bij voorkeur aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten. We verkopen onze woningen dus niet vanzelfsprekend aan de hoogste bidder. Dit past bij onze volkshuisvestelijke doelstellingen en de doelen uit de Nationale Prestatieafspraken. Natuurlijk blijven we ook bouwen, zodat er weer sociale huurwoningen bij komen. Daarnaast verwachten we enkele woningen terug te kopen vanuit de 'oude' regeling Koopgarant. Koopgarant betekent dat QuaWonen de woningen weer moet terugkopen als de eigenaar daarom vraagt. Een enkele woning die we vanuit deze constructie terugkopen gaat in de verhuur, maar veruit de meeste woningen worden permanent verkocht.

*Bereikt in 2023:*

In 2023 hebben we dertien sociale huurwoningen verkocht en één vrijesectorwoning. Deze woningen verkopen we, omdat ze niet meer in onze portefeuille passen. Verder hebben we vijf woningen teruggekocht vanuit Koopgarant. Daarvan verhuren we nu twee woningen, twee woningen zijn doorverkocht in 2023 en één woning wordt in 2024 verkocht. Mensen die in het verleden een woning onder de Kopen naar Wens of Koopgarant voorwaarden hebben gekocht, hebben de mogelijkheid om die voorwaarden af te kopen. Na afkoop hebben ze geheel de vrije beschikking over de woning en hebben ze geen verplichtingen meer naar QuaWonen. In 2023 hebben twee kopers van Kopen naar Wens deze voorwaarden bij ons afgekocht. Daarnaast zijn er twee eigenaren van een Koopgarantwoning, die de voorwaarden van Koopgarant tussentijds hebben afgekocht. Deze woningen zijn nu dus ook definitief verkocht.

In 2023 hebben we twee woningen teruggekocht, die op de gewenste aankooplijst stonden. QuaWonen heeft een aankooplijst met woningen die we graag (weer) in bezit willen hebben. Een voorbeeld kan zijn, een koopwoning midden in een blok huurwoningen. Als we het hele rijtje woningen in bezit hebben, is het makkelijker om het complex te beheren en de woningen te verduurzamen. Hiervoor hebben we een aankooplijst.

Van de twee in 2023 aangekochte woningen is één woning al in 2023 geleverd, de andere woning is begin 2024 geleverd. Deze woningen worden weer verhuurd.

## 2. Vitaliseren: Aanpakken van leefbaarheid, overlast en zorg

Onze huurders hechten naast een fijne, goed onderhouden woning ook groot belang aan een prettige woonomgeving. Als woningcorporatie investeren we veel om wijken en buurten veilig te houden. We vinden het belangrijk dat bewoners zich thuis voelen. Helaas zien we dat de leefbaarheid onder druk staat. Er wonen meer kwetsbare mensen bij elkaar, soms zonder voldoende ondersteuning en zorg. Onze medewerkers zijn vaak de eersten die de problematiek 'achter de voordeur' signaleren. Om zorg en overlast snel aan te pakken is het cruciaal dat we samen optrekken met de gemeenten en partners. QuaWonen streeft naar een lokale wijkaanpak onder regie van de gemeente met concrete afspraken over samenwerking en de bijdrage van alle partijen. Met als doel samenhang in de buurt zodat bewoners er met plezier wonen.

### **Doel 2023: Leefbaarheid en veiligheid verder verbeteren**

We zien dat de maatschappij verandert en onze doelgroep niet altijd meer gemakkelijk zelfstandig woont. Hierdoor kunnen bewoners vereenzamen of ontstaan er overlastsituaties. QuaWonen zet al een aantal jaar extra in op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in onze wijken en complexen. In 2023 gaan we hiermee door. Daarbij focussen we ook op onze eigen organisatie. Hoe kunnen we onze eigen processen en werkwijze verbeteren? En wat is er nodig om samenwerkingen extern te versterken? Tegelijkertijd vragen we ook wat van bewoners. Zijn zij bereid overlast te blijven melden, een dagboek bij te houden? Als woningcorporatie nemen wij onze verantwoordelijkheid en daar hebben we de onze huurders bij nodig.

#### *Bereikt in 2023:*

De focus lag in 2023 op het opstellen van een proces bij overlast. We zagen een toename aan overlastmeldingen en zonder tijdige aanpak vanuit de bewoner zelf, QuaWonen en de netwerkpartners, kunnen deze overlastzaken escaleren. Dat willen we voorkomen. We hebben daarom uitgewerkt welke stappen we moeten nemen vanaf het moment dat een overlastmelding bij ons binnenkomt, tot het eindigen van de overlast. Belangrijk hierbij is dat zowel de overlastmelder, overlastgever, en de netwerkpartners continue op de hoogte zijn van de stappen die genomen worden. Deze aanpak hebben we met de gemeenten gedeeld en aangescherpt tot een werkend proces. Eind 2023 was het proces klaar en vanaf 2024 kunnen we er mee aan de slag.

### **Doel 2023: Wijkgericht werken en afspraken met partners**

We werken wijkgericht. Binnen QuaWonen hebben we gebiedsgericht overleg met collega's uit diverse disciplines en overleggen we regelmatig met onze samenwerkingspartners. Zo vangen we signalen uit onze buurten, wijken en complexen op en proberen we ervoor te zorgen dat de juiste personen hiermee aan de slag gaan. Samenwerken is daarbij heel belangrijk. Daarom willen we de gecreëerde samenwerkingen in 2023 verder uitwerken en vastleggen. Het doel hiervan is om tot concrete afspraken te komen op het gebied van wijkgericht werken. In Krimpen aan den IJssel neemt de gemeente haar regierol om partijen met dit doel aan tafel uit te nodigen. We zien graag dat deze afspraken domein overstijgend en meerjarig worden; deels in de meerjarige prestatieafspraken binnen de gemeenten en deels via bijvoorbeeld sociale contracten.

#### *Bereikt in 2023:*

In de Meerjarige Prestatieafspraken met gemeente Krimpen aan den IJssel hebben we goed vast kunnen leggen waar we met elkaar naartoe werken. We zien een meerwaarde voor het gebiedsgericht werken en kiezen ieder jaar een focuswijk (in 2023 was dit Boveneind). In 2023 hebben we gezocht naar een passende manier van samenwerken en deze hebben we gevonden in Veerkrachtkaarten. Daar gaan we verder mee aan de slag. Daarnaast zijn we in 2023 aangesloten bij het samenwerkingsverband Capelle-Krimpen verbonden.

In de gemeente Krimpenerwaard zijn we nog op zoek naar een goede manier van samenwerking, samen met de andere corporaties, gemeente en andere netwerkpartners. In 2023 hebben we met Groen Wonen Vlist gewerkt aan een voorstel voor gebiedsgericht werken in de Krimpenerwaard. In het proces van de prestatieafspraken zijn die ambities iets verlegd en is besloten in de komende jaren gezamenlijk te zoeken naar een integrale werkwijze.

Bij ons intern zijn er gebiedsgerichte overleggen gestart, waarin collega's van verschillende disciplines hun observaties met elkaar delen. Zo krijgen we een multidimensionaal beeld van een buurt of complex en de mogelijke (toekomstige) problemen of uitdagingen die we willen aanpakken.

### **Doel 2023: Concreet aan de slag in de wijk Boveneind**

In samenspraak met de gemeente Krimpen aan den IJssel hebben we de wijk Boveneind benoemd als focuswijk voor 2023. De gemeente gaat daar aan de slag met een groot ophogingsproject: straten en tuinen worden opgehoogd. Wij haken aan en gaan bewoners hierin zo goed mogelijk begeleiden. Tegelijkertijd investeren we in de sociale samenhang van Boveneind. We gaan ophalen hoe we samen met de gemeente en welzijnsorganisaties de wijk kunnen verbeteren. Dit project voeren we verdeeld over twee jaar uit. In 2022 zijn we gestart en in 2023 willen we op een concrete manier zichtbaar zijn in de wijk. Ook sluiten we graag aan bij de community building waar door de gemeente, welzijn en jongerenwerk op wordt ingezet

#### *Bereikt in 2023:*

De gemeente is gestart met de ophoog-werkzaamheden. QuaWonen is voor haar woningen vooruit gaan werken. We zijn met bewoners in gesprek gegaan over de tuinen en over eventuele uitdagingen die er in het gezin zijn. Omdat er veel aan de hand was in de buurt, was dit het goede moment om met bewoners in gesprek te komen. Rondom de Boveneindselaan is een grootschalige aanpak geweest waarbij de anonieme uitstraling van de buurt is veranderd naar een open nette leefomgeving waarin zowel de openbare ruimte als privé tuinen zijn meegenomen. In het kader van wijkgericht werken zijn er meerdere acties in de wijk geweest met bewoners en netwerkpartners om samen te werken aan de leefbaarheid.



### **Doel 2023: Hulp aan huurders bij langer zelfstandig thuis wonen**

Ouderen wonen steeds langer zelfstandig thuis. Enerzijds heeft dat te maken met het beleid van onze overheid, anderzijds vinden zij het zelf vaak ook prettig om in hun eigen omgeving te blijven wonen. Als woningcorporatie willen we er ook voor deze doelgroep zijn. Tegelijkertijd gaat de vergrijzing snel en zijn er in onze gemeenten niet voldoende geschikte woningen voor mensen met een fysieke beperking. Daarom hebben we sinds 2020 een medewerker Langer Zelfstandig Thuis in dienst. Wanneer verhuizen naar een gelijkvloerse woning al dan niet met lift (nog) geen optie is, kijkt deze medewerker samen met de gemeente (WMO) naar wat wél mogelijk is in de huidige woning. Denk aan een verhoogd toilet, aanpassingen in de badkamer of automatische deuropeners. Vaak kan iemand met kleine aanpassingen in en om de woning weer langere tijd uit de voeten. In 2023 verwachten we zo'n 200 huurders te kunnen helpen. In totaal is er een budget van maximaal € 200.000 beschikbaar. Een investering waar zowel wij als onze huurders heel blij mee zijn!

#### *Bereikt in 2023:*

In 2023 zijn in 212 woningen één of meer aanpassingen verricht. Het volledige budget van €200.000,- is hieraan opgegaan. Het meeste budget gaat naar aanpassingen in badkamers en toiletten, daarna de toe-en doorgankelijkheid van de woning (zoals drempels). Huurders zijn erg tevreden over deze aanpassingen. De huurders, die een evaluatie hebben ingevuld over de Langer Zelfstandig Thuis aanpassingen, gaven allemaal het rapportcijfer 8 of hoger.

#### **Doel 2023: Investeren in structurele scootmobielstallingen**

De bewoners van onze complexen worden gemiddeld steeds ouder. Om zelfstandig te blijven, verplaatsen zij zich vaak met een scootmobiel. We willen deze scootmobielen stallen op een veilige plek, maar het is inmiddels een uitdaging om hiervoor ruimte te vinden in onze complexen. Daarom gaan we vanaf 2023 meer plaatsen geschikt maken om structureel scootmobielen te parkeren. We beginnen met het verbeteren van de complexen met de meeste oplaadpunten en waar het probleem het grootst is. In Krimpen aan den IJssel zijn dat de complexen Binnenvaart, Gouden Regen, de Nieuwe Vlietflat, Parkrand en de Vijverlaan. In de Krimpenerwaard gaat het om de Asserlaan (Schoonhoven), Zilverstadplantsoen (Schoonhoven) en de Nederburgh (Bergambacht)

#### *Bereikt in 2023:*

In 2023 zijn met gemeente Krimpen aan den IJssel afspraken gemaakt over het grondgebruik voor scootmobielstallingen. Deze afspraken zijn uitgewerkt en we hebben keuzes gemaakt voor verschillende technische oplossingen. In het najaar zijn we tot uitvoering overgegaan en zijn brandveilige oplaadpunten gerealiseerd voor de Parkrand en Gouden Regen. Tijdens deze uitrol bleek dat er zorgvuldige bewonerscommunicatie nodig was, meer dan dat we tot nu toe deden. Dit wordt begin 2024 uitgewerkt. De oplevering en verdere uitrol vindt plaats in 2024.

#### **Doel 2023: Plan voor samenwerking rondom buurtkamers**

In de Nationale Prestatieafspraken is aangegeven dat buurtkamers een belangrijke sociale functie hebben. Wanneer mensen elkaar kennen, kijken ze meer naar elkaar om en nemen gevoelens van eenzaamheid af. QuaWonen heeft hier in het verleden al sterk op ingezet. Op dit moment hebben we acht buurtkamers in Krimpen aan den IJssel en vier in de Krimpenerwaard. Deze buurtkamers bieden ruimte aan bewoners voor allerlei sociale activiteiten en zijn belangrijk voor partijen die maatschappelijk actief zijn in buurten, zoals welzijnsorganisaties. Momenteel doen we onderzoek naar de taken en verantwoordelijkheden die we hierin als woningcorporatie op ons hebben genomen. Hoe verhoudt dit zich tot onze opdracht als woningcorporatie? Zijn onze inspanningen nog passend of zijn we gaandeweg op de stoel van de gemeente gaan zitten? In 2023 maken we met maatschappelijke partners en gemeenten een plan voor de toekomst, de samenwerking en wat we van elkaar mogen verwachten rondom de buurtkamers

#### *Bereikt in 2023:*

Het onderzoek naar de buurtkamers leidde tot een onverwacht besluit. We hebben het beheer van de Buurtkamers weer naar ons teruggehaald. In het onderzoek naar het gebruik van de buurtkamers, bleek dat de buurtkamers niet allemaal evenveel gebruikt worden. Sommige buurtkamers kunnen misschien beter een andere functie krijgen. Andere buurtkamers willen we meer inzetten voor gebruikers vanuit het eigen complex of de buurt, terwijl er nu gemeentelijke diensten worden aangeboden. Naast de wens voor een meer gerichte programmering was het zelf uitvoeren van het beheer van de buurtkamers een kostenbesparing. In overleg met welzijnspartijen is besloten dat QuaWonen het agendabeheer, sleutelbeheer en voorraadbeheer van de buurtkamers op zich neemt. De gemeente en welzijnspartijen organiseren activiteiten en ondersteunen vrijwilligers. Bewoners maken gebruik van de ruimte. QuaWonen faciliteert dat dit mogelijk is, maar neemt geen welzijnstaken op zich.

#### **Doel 2023: Overlastzaken goed en gezamenlijk oppakken**

De laatste jaren neemt de woonoverlast toe. Het gaat dan met name om burenoverlast en overlast van verwarde personen. De aanpak daarvan vraagt veel tijd van onze medewerkers. Een belangrijke focus in 2023 is daarom het verbeteren van onze aanpak bij overlastzaken. Samen met de gemeenten, politie en welzijnsorganisaties, gaan we een proactieve werkwijze ontwikkelen voor het voorkomen en aanpakken van overlast. We maken inzichtelijk hoe het proces verloopt na een overlastmelding, wat onze taak is en wat bewoners, gemeente, politie of andere partijen kunnen doen. Zodat we overlastzaken uiteindelijk goed én gezamenlijk oppakken. In dit proces vinden we het noodzakelijk om ook principes toe te voegen. We merken dat huurders meer en meer van mening zijn dat wij als



corporatie een probleem moeten oplossen zonder dat zij zelf bijdragen. Daarom gaan we met bewoners afspraken maken over hoé je als goede huurder woont. Zo verwachten we dat bewoners elkaar aanspreken en, als ze overlast hebben, ook actief melden. Deze afspraken zien we als principes.

*Bereikt in 2023:*

Dit doel heeft een sterke verbinding met het doel om leefbaarheid en veiligheid verder te verbeteren. Bij dat doel hebben we vooral nog onze eigen aanpak en proces gekeken en daarbij om input gevraagd van onze partners. Onder dit doel zijn we vooral in gesprek geweest met onze partners en hun betrokkenheid op woonoverlast. In de Gemeente Krimpen aan den IJssel hebben we actief deelgenomen aan de vorming van Zorg en Overlast tafels. In de Gemeente Krimpenerwaard hebben we vooral het door ontwikkelen van de samenwerking geagendeerd. We hebben in 2023 een aantal grote stappen in de goede richting gezet en gaan hier in 2024 op door.

**Doel 2023: Introduceren buurtbemiddeling en monitoren leefbaarheid**

Om bewoners te helpen bij het aanpakken van overlastzaken, introduceren we in 2023 Buurtbemiddeling. Dit middel kan vroegtijdig worden ingezet bij overlast. Ook blijven we de gedragsaanwijzing inzetten. Dit is een afspraak die we kunnen toevoegen aan een huurovereenkomst, waarin we met de bewoner concreet benoemen van welk gedrag geen sprake mag zijn. Dat kan bijvoorbeeld gaan om geluidsoverlast. Verder gaan we in 2023 de leefbaarheid in onze complexen monitoren. Met data wordt bijgehouden waar veel of weinig problematiek is. Op die manier kunnen we vroegtijdig ingrijpen bij de complexen waar het minder goed lijkt te gaan.

*Bereikt in 2023:* Vanaf 2023 hebben Buurtbemiddeling en de gedragsaanwijzing een duidelijke plek gekregen in onze overlastaanpak. In de Krimpenerwaard kon QuaWonen aansluiten op de bestaande regeling voor Buurtbemiddeling. In Krimpen aan den IJssel is QuaWonen samen met woningcorporatie Havensteder ingestapt op het convenant. Buurtbemiddeling wordt ingezet wanneer er onenigheid is tussen burens, of wanneer één van de burens last heeft van een andere buur. In deze gevallen kan een bemiddelingsgesprek uitkomst bieden. Pas in het geval van ernstige herhaalde overlast is er sprake van een gebrek aan het woongenot en komen QuaWonen en andere partners in beeld. QuaWonen communiceert nu actief dat last van burens een zaak tussen burens is. Daarbij kan Buurtbemiddeling het onderlinge gesprek faciliteren. Hiermee dragen we bij aan de veerkracht van buurten door bewoners te activeren om elkaar te spreken.



Ten aanzien van de leefbaarheid hebben we middels een enquête de volgende cijfers op leefbaarheid gekregen. De resultaten, die vanzelfsprekend dieper gaan dan onderstaande tabel, zijn grondig besproken en geanalyseerd door de team Sociaal Beheer. Ze vormen input voor de wijkplannen 2024.

Gemeente/ dorpen	2023	Gemeente/ wijken	2023
<b>Krimpenerwaard</b>	<b>7,6</b>	<b>Krimpen aan den IJssel</b>	<b>7,2</b>
Ammerstol	8	Boveneind	7,2
Bergambacht	7,4	Kortland Noord	7,6
Berkenwoude	8,1	Kortland Zuid	6,9
Krimpen aan de Lek	7,7	Langeland	7,2
Lekkerkerk	7,3	Lansingh-Zuid	7,4
Ouderkerk aan den IJssel	8,1	Oud Krimpen	7,1
Schoonhoven	7		

**Doel 2023: Onderzoek naar gemengd wonen**

We zien dat er steeds meer kwetsbare mensen in dezelfde complexen komen te wonen. Ook neemt de sociale draagkracht de laatste jaren af. In 2023 gaan we onderzoeken of gemengd wonen, ofwel het spreiden van kwetsbare huurders, kan bijdragen aan de leefbaarheid en of een dergelijke woonvorm past in complexen van QuaWonen. Bij gemengd wonen denken we aan wooncomplexen waar verschillende groepen mensen doelbewust samenwonen, contact onderhouden en vaak ook gezamenlijk activiteiten ondernemen. Want wonen is zoveel meer dan een dak boven je hoofd. Wonen gaat ook over ontmoeting en meedoen aan de samenleving.

*Bereikt in 2023:*

In 2023 hebben we uitgebreid onderzoek gedaan naar de meerwaarde van gemengd wonen in onze complexen. Dit onderzoek omvatte bezoeken aan vijf gemengd-wonen-projecten en gesprekken met deskundigen. De inzichten uit deze ervaringen benadrukken het belang van experimenteren met gemengde woonvormen, met het oog op doelstellingen met betrekking tot leefbaarheid, participatie, zelfredzaamheid en inclusie.

In 2023 hebben we uitgebreid onderzoek gedaan naar de meerwaarde van gemengd wonen in onze complexen. Dit onderzoek omvatte bezoeken aan vijf gemengd-wonen-projecten en gesprekken met deskundigen. De inzichten uit deze ervaringen benadrukken het belang van experimenteren met gemengde woonvormen, met het oog op onze doelstelling, het werken aan leefbare buurten. Uit de praktijk blijkt namelijk dat gemengd wonen bijdraagt aan verschillende doelen, zoals ontmoeting tussen bewoners, het eerder signaleren van problemen en het verbeteren van de samenwerking met netwerkpartners.

We hebben nog geen concreet plan voor een gemengd wonen project. Maar op basis van de positieve bevindingen hebben we besloten om in 2024 nader te onderzoeken of er complexen zijn waar deze woonvorm zou passen.

**Doel 2023: Leefbaarheidsactiviteiten**

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

*Bereikt in 2023:*

In onderstaande tabel staan onze activiteiten op het gebied van leefbaarheid in 2023.

Activiteiten		2023 begroot bedrag (x€1.000)	2023 gerealiseerd
Leefbaarheidsfonds	Bewonersinitiatieven die bijdragen aan een wijk die schoon, heel en veilig is, kunnen rekenen op onze financiële ondersteuning.	30	18
Woonlastenfonds	In het kader van huisvesten van mensen met uitdagingen leveren we incidenteel maatwerk om een bewoner te helpen of om een buurt een leefbare situatie te geven. Voorbeelden zijn reinigen van vervuilde woningen, leeghalen van tuinen.	50	11
Complexbeheer en buurtbeheer	Complexbeheerders zetten zich op kosten van QuaWonen een deel van hun tijd in voor de verbetering van de leefbaarheid in en om hun woongebouw. Deze kosten – 40% van het totaal - worden niet doorberekend aan de huurder. De andere 60% belast QuaWonen door in de servicekosten.	175	292

Leefbaarheid	Onze buurtbeheerders hebben taken op het vlak van aanspreken en activeren van bewoners (schoon, heel veilig). Samen met huurders en belanghouders maken we wijkplannen met prioriteiten per wijk. De kosten komen volledig ten laste van het leefbaarheidsbudget.	189	184
Buurtkamers		276	253
<b>Totaal leefbaarheid</b>		<b>720</b>	<b>758</b>

### Een greep uit onze leefbaarheidsacties in 2023 in beeld

Op het vlak van leefbaarheid, aanpakken, samenwerken en ontmoeting zijn in 2023 veel initiatieven ontplooid.

- Op initiatief van teamontwikkeling zijn de planten rondom de sloopwoningen in Krimpen aan de Lek aangeboden voor hergebruik.
- Eten verbindt; bij de Vijverlaan hebben bewoners van verschillende nationaliteiten van elkaars eten kunnen proeven.
- Samen met Welzijn en Jongerenwerk hebben we een opschoondag gehouden waar bewoners hun overtollige huisraad kwijt konden. In totaal is daarbij 80 kuub afval is afgevoerd.
- In Lekkerkerk is in de omgeving Lorentzweg en Wibautstraat ook een opschoondag georganiseerd.
- In Boveneind zijn in het kader van wijkgericht werken meerdere buurtacties geweest samen met wijkpartners.
- Bij de Gouden Regen was veel contact met bewoners omtrent het project over brandveiligheid. Daarnaast zijn meerdere acties georganiseerd om contact met en tussen bewoners te stimuleren.
- Op het Olivier van Noorplein hebben QuaWonen samen met Welzijn en Jongerenwerk een contactmiddag gehouden.



Leefbaarheidactie 2023

### 3. Verduurzamen: Energiebesparen en stap voor stap naar energieneutrale woningen

De urgentie om het energieverbruik in onze woningen verder terug te dringen is groter dan ooit. De hoge energieprijzen en de internationale klimaatdoelstellingen vragen om aanpassing van veel woningen. Met onze energieaanpak investeren we in comfortabele huizen, die betaalbaar blijven. Een zeer goed geïsoleerde en kierdichte woning gebruikt zó weinig gas en elektriciteit, dat bewoners hun woonlasten zien dalen. Daarbij kijken we naar oplossingen, die we snel en zo eenvoudig mogelijk kunnen toepassen. Dat betekent zo min mogelijk installaties en/of installaties die gemakkelijk te bedienen zijn. Per project bepalen we of we een stap kunnen zetten naar energieneutraal: een woning of wijk die evenveel energie opwekt als ze verbruikt. Nieuwbouwwoningen die we nu ontwikkelen, zijn altijd gasloos.

QuaWonen streeft ernaar dat de woningvoorraad in 2023 gemiddeld een energielabel B heeft en dat in 2050 onze voorraad CO<sub>2</sub>-neutraal is. Op basis van de plannen die in de begroting 2023 zijn opgenomen, verwachten we het gemiddelde van label B eind 2023 te halen op basis van de huidige meting van energieprestaties (de energie-index). Per 1 januari 2023 kom er een nieuwe methodiek (NTA 8800) om de energieprestaties van woningen te meten. Welk effect dat heeft, is nu nog niet inzichtelijk.

Kijken we naar het investeringsprogramma voor de komende tien jaar, dan is QuaWonen al goed op weg naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. QuaWonen volgt daartoe meerdere sporen, afhankelijk van de kwaliteit van de woning en het type woning (eengezinswoning of appartement).

#### Doel 2023: Steeds meer energiezuinige woningen

QuaWonen zet al jaren in op het verduurzamen van woningen en de komende jaren gaan we hiermee door. In 2023 investeren we in het verduurzamen van bijna 243 woningen. Ook gaan we op zoek naar mogelijkheden om het verduurzamen van onze woningen te versnellen. Daarnaast bereiden we veel projecten voor, zodat we de komende jaren grotere aantallen woningen kunnen verduurzamen.

#### Bereikt 2023:

In 2023 hebben we in totaal 70 woningen verduurzaamd. Dat is aanzienlijk minder dan begroot. Voor een deel van de projecten is er vertraging opgelopen, waardoor ze wel grotendeels zijn voorbereid, maar de uitvoering doorgeschoven is naar 2024. Dit geldt voor projecten Fresia, Olivier van Noortstraat en Leeghwaterstraat. Naar verwachting gaan deze in 2024 in uitvoering. Ook is in aanvulling daarop in 2023 de aanzet gegeven voor de verduurzaming van de EFG-labels, die vanuit de nationale prestatieafspraken tot minimaal label D gebracht moeten worden.

In de tabel hieronder staat het overzicht van de verduurzamingsprojecten die in 2023 zijn gerealiseerd. Verder treffen we in 2023 de voorbereidingen voor de renovatie van 6 complexen in 2024.

Plaats	Projectnaam	Aantal woningen begroot	Gereed 2023	In uitvoering	Aanpak
Lekkerkerk	Emmastraat	22	22		
Krimpen aan den IJssel	Esdoornhof	30	30		
Bergambacht	Plataan	13	13		
Schoonhoven	Lopikerweg	5	5		
Ouderkerk aan den IJssel	Wilhelminastraat en Nachtegaal			20	
<b>TOTAAL</b>		<b>70</b>	<b>70</b>		

#### Doel 2023: Energiearmoede: hoe krijgen we de kosten omlaag?

De prijzen voor energie zijn het afgelopen jaar extreem gestegen. Vooral de prijs voor gas is hoog. Uiteraard heeft dit gevolgen voor onze huurders. Met name de huurders die in een slecht geïsoleerde woning wonen, zien hun energierekening stijgen. Maar ook huurders in een woning met een energielabel C of D hebben hier last van. Vooral mensen met een laag- of middeninkomen kunnen de eindjes niet meer aan elkaar knopen.

In 2023 willen we maatregelen treffen om de energiekosten omlaag te krijgen. We kijken naar maatregelen gericht op informatie en advies aan de bewoner (onder andere met energiecoaches), kleine maatregelen (bijvoorbeeld radiatorfolie, kierdichting en zuiniger inregelen van cv-installatie) en het versnellen van isolatiemaatregelen. Waar mogelijk trekken we op met gemeenten, die vanuit de overheid geld hebben gekregen om de energiearmoede voor de laagste inkomens te verlichten.

*Bereikt 2023:*

Op het gebied van energiearmoede zijn we opgetrokken met de gemeente die energiecoaches hebben aangesteld. Verder hebben we 360 woningen voorzien van dubbelglas en is een plan gemaakt om komende jaren versneld de woningen met EFG-labels aan te pakken waarmee een versnelling van de verduurzaming op gang komt. Op dit vlak zijn nog meer resultaten geboekt die verder toegelicht worden onder de kopjes over de zonnepanelen en hybride warmtepompen.

**Doel 2023: Extra zonnepanelen voor onze huurders**

Zonnepanelen zijn een belangrijk middel om CO2 te besparen en de woonlasten voor onze huurders te laten dalen. Daarom hebben zonnepanelen een vaste plek in onze verduurzamingsstrategie. We leggen panelen bij geplande verduurzamingsprojecten en bieden ze complexgewijs aan bewoners aan. Bewoners betalen een zeer beperkte gebruikersvergoeding en we merken dat zij het waarderen dat wij goed rekening houden met hun woonlasten. Jaarlijks plaatsen we op 500 woningen zonnepanelen. In 2023 willen we daar een flinke schep bovenop doen. We gaan ons tot het uiterste inspannen om eind 2023 maar liefst 1.000 huurders blij te hebben gemaakt met zonnepanelen. Dat is een investering van € 3.500.000 waarmee we zeker in tijden van stijgende energieprijzen echt wat voor onze huurders kunnen betekenen.

*Bereikt 2023:*

We hebben in april een convenant gesloten met gemeente Krimpen aan den IJssel om in 2023 200 extra woningen te voorzien van zonnepanelen, gefinancierd door de gemeente. Zodat ons doel werd verhoogd naar 1.200 panelen. Er zijn uiteindelijk op 1.002 woningen zonnepanelen gelegd, waarvan 77 gefinancierd door de gemeente Krimpen aan den IJssel (restant wordt eerste kwartaal 2024 uitgevoerd). De eigen geplande versnelling naar 1.000 panelen hebben we net niet behaald (925).

**Doel 2023: Pilot plaatsen hybride warmtepomp**

Het kabinet werkt aan een verplichting om vanaf 2026 een hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief te plaatsen op het moment dat de cv-ketel moet worden vervangen. QuaWonen heeft in 2023 gekeken hoe we deze opgave samen met onze partners op kunnen pakken. Daarbij streven we ernaar om bij een beperkt aantal woningen (circa 60) waar we een cv-ketel vervangen, tevens een hybride warmtepomp te plaatsen. We selecteren hiervoor eengezinswoningen met een goed energielabel (C of hoger). Hierbij lijkt het bijplaatsen het eenvoudigst en het meest doelmatig.

*Bereikt in 2023*

De opdracht voor het plaatsen van hybride warmtepompen is uitgewerkt en uitgezet. De eerste woningen zijn voorzien van hybride warmtepompen.

## 4. Dienstverlening: Persoonlijk, betrouwbaar en waarmaken klantbeloften

Prettig wonen gaat voor ons hand in hand met persoonlijke en betrouwbare dienstverlening. Onze huurders moeten adequaat geholpen worden bij vragen en wensen en we willen technische problemen in de woning snel oplossen. Maar een goede klantbeleving zit bovenal in de houding en het gedrag van onze medewerkers. Ook dat is een investering waar we ons hard voor maken. We willen dat medewerkers hun werk met aandacht kunnen doen én dat onze huurders dat merken. Juist in deze tijd is het belangrijk dat we luisteren naar wat bewoners willen en samen zoeken naar mogelijkheden en oplossingen. Daarbij houden we oog voor de verschillen. Zo hebben zelfredzame huurders een andere behoefte dan minder zelfredzame huurders.

### Doel 2023: Werken aan persoonlijke dienstverlening

Als woningcorporatie doen we onze uiterste best om onze maatschappelijke opgaven waar te maken. Minstens zo belangrijk is de manier waarop we die opgaven waarmaken. Wij staan in dienst van onze huurders en willen dat zij QuaWonen ervaren als een betrouwbare organisatie waarop ze kunnen rekenen. Daarom stelden we in 2022 een nieuwe klantvisie en bijbehorende klantbeloften op. We willen dat onze huurders zich serieus genomen voelen en een oplossing aangeboden krijgen die past bij hun situatie. Klachten worden goed en snel afgehandeld. We streven ernaar dat minimaal 75% van de huurders ons een 8 of hoger geeft op de belangrijkste klantprocessen: reparatieverzoeken (regulier en contractonderhoud samen), woning betrekken, huur opzeggen en afhandelen klantcontact. Voor de overige processen is de ambitie dat 60% van de klanten een 8 of hoger geeft.

#### Bereikt in 2023:

Het afgelopen jaar haalden wij een A-score bij de Aedes Benchmark op het onderdeel huurderstevredenheid doordat we voor onze meest voorkomende klantprocessen een 8 of hoger scoorden. Een goed resultaat dat we graag vast willen houden. Want aan de top komen is mooi, maar er blijven met een zo optimaal mogelijke dienstverlening is een hele uitdaging. Hieronder een tabel met de scores.

Klantprocessen	Aantal reacties op enquêtes	% huurders dat een 8 of hoger geeft	Doel 2023 (norm)
Reparatie verzoek	2.421	75%	75%
Woning betrekken	120	75%	75%
Woning verlaten	119	76%	75%
Renovaties	16	25%	60%
Planmatig onderhoud	120	59%	60%

*\*cijfers van 1-1-2023 t/m 31-12-2023*

De eerste drie klantprocessen scoren precies op of boven de norm. Bij renovaties zitten we nog onder de norm en is verbetering te behalen in samenwerking met de afdeling vastgoedontwikkeling. Planmatig onderhoud zit net iets onder de norm. Afhandeling klantcontact is nog niet in de meeting meegenomen. Dit komt omdat de klantmonitor nog niet optimaal werkt. Als dat goed werkt, kunnen we de enquêtes afhandelen en klantcontact gaan uitvragen. Sinds begin oktober 2023 is er een nieuwe junior beleidsadviseur die zich o.a. richt op de dienstverlening van QuaWonen. Hierdoor lag de prioriteit bij het inwerken en de primaire werkzaamheden draaiende houden. Het realiseren van nieuwe enquêtes en waar de behoefte ligt bij de teams, wordt in 2024 opgepakt.

### Klachtenbehandeling

QuaWonen is aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Hier kunnen onze huurders terecht die ontevreden zijn over de manier waarop QuaWonen een klacht heeft afgehandeld. In 2023 zijn bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland 5 nieuwe klachten ingediend. Deze geschillen gingen over onderhoud, dienstverlening en zonnepanelen.

Het jaarverslag 2023 van de KCWZH vindt u vanaf voorjaar 2024 op [Documenten | Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland \(kcwzh.nl\)](#).

### **Doel 2023: Samen onze klantbeloften waarmaken**

In 2022 stelden we onze klantbeloften vast op basis van de ambitie die is geformuleerd in de klantvisie. Daarbij plaatsen we de kanttekening dat we deze klantbeloften op dat moment nog niet konden waarmaken. Met name op de processen rondom mutatie, het afhandelen van klantcontacten en renovatie blijven we achter. Het is de hoogste tijd om in 2023 vol in te zetten op het waarmaken van onze klantbeloften. We willen deze ambitie dan ook actief en zichtbaar onder de aandacht brengen van medewerkers. Zodat het echt gaat leven en een proces wordt waar iedereen bij betrokken is. We gaan investeren in het verbeteren van de samenwerking en werkafspraken tussen medewerkers en teams, het beter gebruikmaken van onze primaire systemen en de ontsluiting daarvan, verbeteringen in de communicatie naar onze verschillende klantgroepen en het stimuleren van het gedrag van alle medewerkers dat daarbij hoort. Het doel is uiteindelijk om in 2023 onze klantbeloften naar buiten te kunnen communiceren én daadwerkelijk waar te maken

#### *Bereikt in 2023:*

In 2023 hebben we gewerkt aan het verder versterken van onze klantdienstverlening door klantbeloften te formuleren en deze veelvuldig onder de aandacht te brengen bij de medewerkers. Denk daarbij aan werkafspraken over het reageren op een klantvraag binnen de gestelde termijn. Om dit te kunnen monitoren, is de Klantmonitor geïntroduceerd zodat we meer inzicht hebben gekregen in dit proces. Ook zijn de nodige verbeteringen aangebracht in Viewpoint om dit proces zo soepel mogelijk te laten verlopen. Deze verbeteringen en werkafspraken geven ons het gevoel dat we op afzienbare termijn onze klantbeloften kunnen waarmaken en deze beloften ook daadwerkelijk aan onze klanten (huurders) kunnen doen.

### **Doel 2023: Samen voor de klant: Rode Knop en Denk en Doe teams**

Naast het verbeteren van onze persoonlijke dienstverlening en nakomen van onze klantbeloften, willen we de interne samenwerking ook op andere manieren versterken. We denken onder andere aan de zogenoemde deelprojecten Rode Knop en Denk en Doe teams. Het idee achter de Rode Knop is dat medewerkers die vastlopen of geconfronteerd worden met een complex probleem, beroep kunnen doen op een team dat ad hoc kan bijspringen en helpt bij het vinden van een oplossing. Met de Denk en Doe teams focussen we vooral op het voorkomen dat een probleem zich nogmaals voordoet. Met beide deelprojecten hebben we in 2022 een start gemaakt. In 2023 gaan we deze werkwijze voortzetten.

#### *Bereikt in 2023:*

De Rode Knop is in 2023 eenmaal ingedrukt. We zagen dat de dienstverlening van een contractpartij niet soepel verliep. In een Rode Knop sessie hebben we dit onderwerp afgepeld met het zogenaamde BOB-model. We zijn gaan beeldvormen (wat is er?), oordeelsvormen (hoe kijken we ernaar?) en besluiten (wat doen we ermee?). De mogelijkheid voor het vormen van Denk en Doe teams was er in 2023 nog steeds, maar hier is geen gebruik van gemaakt.



## 5. Samenwerking met anderen: Wijkgericht vormgeven en verstevigen

Samen bereiken we meer dan alleen. Als woningcorporatie hechten we daarom veel waarde aan een goede samenwerking met al onze belanghouders. Van huurdersorganisaties en gemeenten tot zorg- en welzijnsorganisaties en belangenbehartigers. We vinden het belangrijk om in deze relaties te blijven investeren door wederzijdse verwachtingen uit te spreken en te weten wat er speelt. Als maatschappelijke organisatie zetten we ons elke dag in om de juiste dingen zo goed mogelijk te doen

### **Doel 2023: Nieuwe prestatieafspraken: prioriteiten en focus bepalen**

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken samen afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. In 2023 maken we zowel in de gemeente Krimpen aan den IJssel als de Krimpenerwaard nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties. Met het oog op onder andere het nieuwe koersplan van QuaWonen, het regioakkoord in regio Rotterdam en de nieuwe Woonvisie van de Krimpenerwaard gaan we regelmatig met elkaar in gesprek over de opgaven die er liggen. Gezamenlijk bepalen we de prioriteiten en onze focus. Van daaruit levert iedere partij vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid prestaties die bijdragen aan het behalen van de gezamenlijke doelen.

#### *Bereikt in 2023:*

De nieuwe prestatieafspraken met gemeente Krimpen aan den IJssel en Stichting Huurdersbelang zijn af en ondertekend. We hebben deze vanuit de drie partijen op een nieuwe manier opgesteld. Nieuw omdat we eerst een gezamenlijk doel formuleerden: de stip aan de horizon. Daarna hebben we afgesproken wat ieders rol daarin is. We hebben allen het proces als heel prettig ervaren en zijn blij om ons allen in te zetten voor de gezamenlijk opgestelde doelen. De prestatieafspraken zijn te vinden op onze website.

Eind 2023 zijn we ook gestart met het opstellen van de prestatieafspraken in gemeente Krimpenerwaard. De prestatieafspraken daar worden gesloten met alle woningcorporaties in het gebied en alle huurdersorganisaties. Het proces heeft daarmee meer tijd nodig. Volgens planning zijn de gezamenlijk opgestelde prestatieafspraken begin 2024 klaar.

In beide gemeenten zijn we afgestapt van de traditionele werkwijze met een bod en onderhandelingen. In plaats daarvan bespreken we met elkaar de opgaven in het werkgebied en besluiten we samen wie welke meerjarige inzet kan plegen, om deze opgaven gezamenlijk zo goed mogelijk aan te gaan. In gemeente Krimpen aan den IJssel bleek dit een geslaagde manier van samenwerken. In gemeente Krimpenerwaard is het niet gelukt meerjarige afspraken te formuleren. Daar zal worden gezocht naar een werkbare vorm om in 2024 weer nieuwe prestatieafspraken te sluiten.

### **Doel 2023: Betrekken van belanghouders**

Het betrekken van en samenwerken met belanghouders is altijd belangrijk geweest voor QuaWonen. Met het in werking treden van de Woningwet 2015 en in de Wet op overleg tussen huurder en verhuurder is deze participatie ook wettelijk verankerd. Ook de Governancecode woningcorporaties 2020 erkent de belangrijke rol van belanghouders. Woningcorporaties leggen over hun prestaties niet alleen verantwoording af aan bewoners, maar ook aan gemeenten en andere maatschappelijke organisaties. Voor ons zijn belanghouders meer dan alleen de partijen waaraan we als corporatie wettelijk en volgens de Governancecode verantwoording moeten afleggen. Wij zien belanghouders ook als partners voor gezamenlijke strategiebepaling, waarmee we inhoudelijke kennis uitwisselen voor beleidsontwikkeling en waarmee we samenwerken in projecten en de wijken. Daarbij vinden we het belangrijk dat wat wij doen, aansluit bij dat wat belanghouders zien als de belangrijkste opgave van ons als woningcorporatie. In 2023 blijven we actief met hen in gesprek over onze gezamenlijke opgaven en hoe iedere partner of partij daar vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid aan kan bijdragen.

#### *Bereikt in 2023:*

Het maakproces van het Koersplan hebben we goed benut om de input van belanghouders op te halen. Tijdens het proces hebben we allerlei belanghouders betrokken; van aannemer tot directeur, van een zorginstelling, van wijkverpleegkundige tot collega-corporatie en van gemeenteambtenaar tot bewoner. Uiteindelijk hebben we zo een breed gedragen plan gecreëerd voor de komende jaren.

QuaWonen heeft in 2023 de huurdersorganisaties ook volop nodig gehad om samen nieuw beleid te maken. Naast formele adviezen van de huurdersorganisaties, en de intensieve betrokkenheid van huurdersorganisaties bij de lokale prestatieafspraken, het Koersplan en lokaal overleg, zijn de huurdersorganisaties intensief betrokken geweest in 2023 bij bijvoorbeeld regionale woondeals, mutatiebeleid, de fusie met Beter Wonen Ammerstol en het nieuwe portefeuilleplan. Bij het positieve advies over de nieuwe basiskwaliteit, benadrukten de huurdersorganisaties hoezeer zij hechten aan de werkwijze, beleid samen uit te werken in werkgroepen. QuaWonen is dat ook zeker van plan!

Er is regelmatig overleg met collega-corporaties in de regio's Rotterdam (Maaskoepel) en Midden-Holland. Verder is onze directeur-bestuurder voorzitter van de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard. In de regio Midden-Holland heeft QuaWonen in 2023 met collega-corporaties meerjarige afspraken gemaakt om de samenwerking tussen de corporaties te versterken. Dat zijn afspraken om de samenwerking een vaste structuur en organisatiecapaciteit te geven.

We maken daarnaast deel uit van diverse lokale en regionale netwerken. Nieuw in 2023 was de toetreding aan het samenwerkingsverband Capelle-Krimpen Verbonden. Bij de voorbereiding en uitvoering van nieuwbouw-, verbeter- en leefbaarheidsprojecten werken we nauw samen met uiteenlopende belanghebbenden. We halen (vaak via klankbord- of projectgroepen) op bij bewoners of er zaken zijn die bij het project meegenomen kunnen of moeten worden. In 2023 was de Lorentzweg in Lekkerkerk een van deze projecten.

Er is regelmatig overleg met gemeenten en QuaWonen is vaste aanwezige bij relevante themabijeenkomsten. In 2023 onder andere bij bijeenkomsten over veerkracht in de wijken, ondermijning, de woonzorganalyse en maatschappelijke voorzieningen in de wijken.

Daarnaast hebben we regelmatig overleg met collega-corporaties in de regio's Rotterdam (Maaskoepel) en Midden-Holland. En is onze directeur-bestuurder voorzitter van de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard. In de regio Midden-Holland heeft QuaWonen in 2023 met collega-corporaties meerjarige afspraken gemaakt om de samenwerking tussen de corporaties te versterken. Dat zijn afspraken om de samenwerking een vaste structuur en organisatiecapaciteit te geven.

Tot slot waren er ook in 2023 diverse structurele overleggen met aannemers, casusoverleggen over zorg- en overlast en bouwtafels, waar we naast het bespreken van concrete situaties, ook signalen ophalen die tot beleidswijzigingen kunnen leiden. Signalen ophalen gebeurt ook bij buurt-en leefbaarheidsacties, zoals de opruimmiddag in Lekkerkerk of het spel Huntend in de wijk in Krimpen.

## 6. Interne organisatie: De juiste persoon op de juiste plek

Medewerkers bij QuaWonen kiezen vaak heel bewust voor een maatschappelijke omgeving. Ze doen graag betekenisvol werk en willen dat hun bijdrage aan de maatschappelijke opgave zichtbaar is. Dat vraagt om duidelijk herkenbare organisatiedoelen en prioriteiten. Daarnaast zien we dat onze omgeving continu in beweging is, door wet- en regelgeving en algemene trends. We willen daarom groeien naar een flexibele organisatie met ruimte om je te blijven ontwikkelen. Leidinggevenden spelen hierin een belangrijke rol. We verwachten dat zij collega's begeleiden naar een steeds grotere zelfstandigheid in hun functie. Dat ze hen stimuleren om te blijven leren en hen daarbij ondersteunen. Zo blijven we ook in de toekomst een aantrekkelijke en Interne organisatie-slagvaardige werkgever.

### **Doel 2023: Presentatie Nieuwe Koersplan**

Het vorige ondernemingsplan van QuaWonen richtte zich op de periode 2018-2022. De speerpunten van dat plan zijn terug te vinden in het Jaarplan: Huisvesten, Vitale kernen leefbare buurten, Verduurzamen en Dienstverleners. Vier jaar later is er het nodige veranderd. Zo is de woningnood nog groter en worden we geconfronteerd met een energiecrisis. Ook deden we zelf nieuwe inzichten op en gaven belanghouders tips in het visitatierapport 2017-2020. In 2022 zijn we gestart met het proces om tot een nieuw ondernemingsplan (vanaf nu koersplan genoemd) te komen. Aan de hand van allerlei maatschappelijke thema's onderzoeken we wat onze focus voor de komende vier jaar moet zijn. Daarbij kiezen we bewust voor een proces waarbij medewerkers van QuaWonen nadrukkelijk achter het stuur kunnen zitten. Zij kunnen thema's die zij belangrijk vinden, zaken waar zij in de dagelijkse praktijk tegenaan lopen of dingen die hen na aan het hart liggen op de agenda zetten. Daarmee komen we tot een stevig koersplan door en van QuaWonen. Het uiteindelijke koersplan presenteren we in 2023.

#### *Bereikt in 2023:*

In 2023 is het koersplan afgerond. Het is een mooi proces geweest waarin de medewerkers en stakeholders (o.a. gemeente, huurders, zorg- en welzijnspartijen) hebben geparticipeerd. In de vorm van expedities zijn onderwerpen voor het koersplan besproken. Het resultaat is een koersplan genaamd "Samen (ge)woon grenzen verleggen". Daarnaast hebben we bereikt dat het veel meer een koersplan van ons samen is. Medewerkers hebben hier een actieve rol in gespeeld, waardoor het meer gedragen en bekend is bij medewerkers dan eerdere ondernemingsplannen. We noemen het ook bewust een koersplan omdat het de richting aangeeft waar we met elkaar naar toe gaan de komende jaren. Na afronding is het Koersplan gepresenteerd aan de huurdersorganisaties, medewerkers en actief gedeeld met alle netwerkpartners.

### **Doel 2023: Personeelsplanning: de juiste persoon op de juiste plek**

De wereld om ons heen is altijd in beweging. Om daar als woningcorporatie goed en flexibel op in te spelen, is het belangrijk dat onze medewerkers zowel nu als in de toekomst de juiste vaardigheden en capaciteiten hebben. Daarom gaan we in 2023 aan de slag met onze Strategische Personeelsplanning (SPP). Om tot een zo effectief mogelijke personele bezetting te komen, brengen we de huidige en toekomstige ontwikkelingen in kaart. We zien SPP als een gezamenlijke inspanning van leidinggevende en medewerker. Zij voeren samen het goede gesprek over de persoonlijke ontwikkeling van de medewerker én koppelen dit aan de ontwikkeling van de organisatie of een nieuwe loopbaanstap. Daarbij willen we graag dat onze medewerkers in 2023 gebruik gaan maken van het modern Individueel Keuze Budget dat we in 2022 opzetten. Dit modern Individueel Keuze Budget sluit aan bij het binden en boeien van medewerkers in relatie tot SPP. Op deze manier verwachten we dat SPP leidt tot de juiste verhouding tussen vraag en aanbod van werk bij onze corporatie. We zijn ervan overtuigd dat investeren in 'de juiste persoon op de juiste plek' een positieve uitwerking zal hebben op zowel de medewerker als het halen van onze organisatiedoelen. We gaan SPP dan ook als cyclisch proces inzetten en bespreken de uitkomsten met de ondernemingsraad. Daarnaast zetten we in 2023 verder in op het verbeteren van de onderlinge samenwerking vanuit het principe 'ken jezelf, ken de ander'. Wij geloven dat hoe beter je jezelf en de ander kent, hoe beter je weet hoe en waarom je op elkaar reageert. Inzicht hierin kan helpen bij een goede samenwerking.

#### *Bereikt in 2023:*

In 2023 hebben we de eerste stappen gezet met Strategische Personeelsplanning. Samen met het MT is gekeken naar belangrijke competenties voor onze medewerkers t.b.v. organisatieontwikkeling en is met deze gegevens een eerste vlootinspectie gemaakt van ons huidige personeelsbestand. In 2024 gaan we hier vervolgstappen mee zetten. Wij kijken naar de toekomstige behoefte, de veranderingen in ons werk en de externe arbeidsmarkt. Daarmee brengen we in kaart welke ontwikkelingen er richting de toekomst nodig zullen zijn om de juiste persoon op de juiste plek te krijgen en te houden. Ook de

ambities van onze eigen medewerkers spelen hierin een belangrijke rol, zodat we ook hen de mogelijkheid geven om door te groeien. We ontwikkelen onze HR-cyclus, zodat we onze medewerkers hier nog beter kunnen begeleiden en faciliteren.

### **Doel 2023: Hybride werken verankeren**

We zijn bij QuaWonen inmiddels gewend aan het zogenoemde hybride werken. In 2023 borduren we hierop voort door hybride werken te verankeren in de bedrijfscultuur. Dat wil zeggen dat we toewerken naar een cultuur waarbij onze medewerkers vanuit vertrouwen en in gesprek met hun leidinggevende de werkplek kiezen die het beste bij henzelf en hun werkzaamheden past. We richten het werk flexibel in, bevorderen fysiek en digitaal samenwerken en gaan het kantoor hierop inrichten. Met als doel om zo doelgericht, optimaal en duurzaam mogelijk gebruik te maken van de keuzes om ons werk plaats- en tijdsafhankelijk uit te voeren.

#### *Bereikt in 2023:*

Hybride werken is binnen QuaWonen in 2023 steeds normaler geworden. De online werkomgeving met bijbehorende applicaties maakt het mogelijk om plaats en tijd onafhankelijk te kunnen (samen)werken. In 2023 zijn we binnen QuaWonen actief aan de slag gegaan met Microsoft Teams om te kunnen chatten en online te kunnen vergaderen.

In het laatste kwartaal van het jaar zijn we tijdelijk verhuisd naar de Ambachtstraat in Bergambacht en hebben we voor het eerst kennis gemaakt met flexibele werkplekken op kantoor. Medewerkers moesten nu op de nieuwe manier gaan werken en eigenlijk beviel dat erg goed! Collega's troffen elkaar vaker op kantoor en er ontstonden spontane informatie-uitwisselingen.

De hybride werkwijze wordt voortgezet in 2024 in ons vernieuwde kantoor. Dit kantoor is voorzien van alle gemakken om hybride samenwerken nog aangenamer te maken. Ook hier heeft niemand een vaste plek, waardoor we het hybride werken nog meer zullen normaliseren.

### **Doel 2023: Governance:**

De doelen en bereikte resultaten op het gebied van Governance staan beschreven in Hoofdstuk 7: Governance, risicobeheersing en integriteit.

### **Doel 2023: Verbeteren kwaliteit interne controles**

In 2023 willen we de kwaliteit van de uitgevoerde interne controles voor de bedrijfsprocessen verbeteren en onvolkomenheden opsporen en corrigeren. Verder gaan we ook de soft controls toetsen. Binnen QuaWonen wordt gestuurd op hard controls. Dat zijn veelal (financiële) cijfers, die meetbaar zijn. Cultuur en gedrag, die ook bepalend zijn voor het succes van de organisatie, worden gezien als soft controls. Binnen QuaWonen zijn we al wat langer bezig de gewenste cultuur en het gedrag hierbij te realiseren. Om te bepalen in hoeverre we hier ook de gewenste ontwikkeling in doormaken, willen we dit in 2023 gaan meten.

#### *Bereikt in 2023:*

De interne controles worden primair uitgevoerd door medewerkers van de diverse afdelingen en teams zelf. Bij een aantal processen ondersteunen de business controller en onafhankelijk controller om de kwaliteit van de controles te verbeteren.

In 2023 heeft organisatiebreed een softcontrolmeting plaatsgevonden omdat het gedrag van mensen net zo belangrijk is als het naleven van hardcontrol beleidsregels en richtlijnen.

We deden een soft control scan langs 5 dimensies:

- Vertrouwen
- Ethisch handelen en integriteit
- Betrokkenheid
- Motivatie
- Zelfsturend handelen.

De uitkomsten uit de scan zijn geanalyseerd en met de aanbevelingen gaan we in 2024 aan de slag.

### **Doel 2023: Verbeteren privacy- en informatiebeveiliging**

Als maatschappelijke organisatie willen we zorgvuldig omgaan met informatie. De hack in 2022 onderstreepte het belang hiervan nog eens extra. Ons doel is om in lijn met de geldende wet- en regelgeving te zorgen voor adequate bescherming van zowel persoons- als bedrijfsgegevens. De mogelijke risico's en passende maatregelen hebben we beschreven in een beleidskader. In 2023 zullen

we aan de hand van het controlplan diverse acties nemen en audits uitvoeren. Zo volgen medewerkers die veel contact hebben met onze klanten een training (opfriscursus) over de AVG-wetgeving en voeren we een audit op de verwerkersovereenkomsten uit. Ten aanzien van informatiebeveiliging houden we een phishing mail campagne. Daarnaast gaan we medewerkers via intranet regelmatig informeren over het uitvoeren van beveiligingsupdates op de laptop en attenderen we hen op het opschonen van de mailbox, aangezien hier vaak persoonsgegevens in staan. Ook laten we een penetratietest op de ict infrastructuur uitvoeren.

*Bereikt in 2023:*

Privacy- en informatiebeveiliging staan hoog op de agenda. Gedurende het verslagjaar is veel aandacht besteed aan het verbeteren van de technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen.

Het adviesteam Privacy- en Informatiebeveiliging is in 2023 uitgebreid met een Security Officer.

Het calamiteitenplan en het crisiscommunicatieplan zijn geactualiseerd n.a.v.de evaluatie van de hack in 2022. Daarnaast heeft QuaWonen in 2023 de overstap gemaakt naar een nieuwe IT-leverancier voor de kantoorautomatisering.

Verder zijn we gestart met een online-bewustwordingsprogramma over privacy- en informatiebeveiliging waar alle medewerkers verplicht aan deelnemen.

Er is een PEN-test uitgevoerd om de beveiliging van ons systeem en de ict-infrastructuur te toetsen en met de resultaten uit deze test zijn we aan de slag gegaan. We zijn trots op de goede uitslag van deze PEN-test.

Ook heeft QuaWonen meegewerkt aan de ontwikkeling van een AVG-scanner. De scanner signaleert documenten met AVG-gevoelige informatie.

**Verzuimpercentage maximaal 3% en meldingsfrequentie maximaal 1,15**

Breder bekeken gaat het erom dat medewerkers op de goede plek zitten, gemotiveerd zijn, energie halen uit hun werk en zich kunnen verbinden aan de doelen van het bedrijf. Dit vertaalt zich uiteindelijk in een laag ziekteverzuim.

*Bereikt in 2023:*

Het verzuimpercentage over 2023 is 6,71%. Dit is vrij hoog, maar sluit wel aan bij het landelijke beeld van hoger ziekteverzuim sinds Corona. Met name het aantal langdurig zieken drukt behoorlijk op het verzuimpercentage. Zonder de langdurig zieken hebben we een laag verzuim van 1,31%. De meldingsfrequentie is met 0,97 zeer laag. Dit houdt in dat een medewerker bij QuaWonen zich niet snel ziekmeldt. Veelal betreft het dan kort verzuim. Bij de langdurig zieken ligt oorzaak vaker buiten QuaWonen. De trend van het verzuim in het hele jaar 2023 laat een dalende lijn zien.

**Omvang personeel**

Bezetting		31-12-2023	31-12-2022
Vrouwen	fulltime	15	17
	parttime	35	31
Totaal aantal vrouwen		<b>50</b>	48
Mannen	fulltime	43	42
	parttime	4	3
Totaal aantal mannen		<b>47</b>	45
Totaal aantal medewerkers		97	93
Vacatures		16	8
Formatie ofwel: bezetting in fte		88,78	84,64
Gemiddelde leeftijd		48,68	47,9
Gemiddeld dienstverband in jaren		9,98	9,9

Ons personeelsbestand laat een gestage groei zien. Vorig jaar hadden we nog 93 medewerkers (84,64 FTE), in 2023 komen we met 97 (88,78 FTE) steeds dichterbij de 100 medewerkers. In 2024 verwachten we deze grens te passeren. Het gemiddelde dienstverband van deze medewerkers is 32,95 uur.

**Belonen**

Het loongebouw van QuaWonen past goed binnen de CAO Woondiensten. We zetten in op een goed gesprek tussen leidinggevende en medewerker over de gewenste persoonlijke ontwikkeling en hoe die past bij de organisatieontwikkeling. QuaWonen faciliteert opleiding en stimuleert mensen om hun persoonlijk loopbaanbudget in te zetten voor verdere ontwikkeling.

We bieden medewerkers de mogelijkheid (een deel van) hun eindejaarsuitkering te reserveren om in te zetten voor ontwikkeling. In 2023 hebben een aantal medewerkers ervoor gekozen de eindejaarsuitkering om te laten zetten in extra ontwikkelbudget. De eindejaarsuitkering over 2023 bedroeg 5,21% van de loonsom.

### **De Ondernemingsraad**

De Ondernemingsraad heeft in 2023 zeven keer formeel overlegd met de directeur-bestuurder. Daarnaast praat de voorzitter van de Ondernemingsraad regelmatig bij met de directeur-bestuurder over actuele zaken.

Belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Koersplan
- Strategische Personeelsplanning
- Fusie WBA
- Calamiteitenteam
- Beleid ongewenste omgangsvormen
- Agressieprotocol en persoonlijke alarmknop
- Klokkeluidersregeling
- HR Cyclus
- Uitkomsten OR café
- Grensverleggersprogramma
- Soft controls
- Vergoeding fiets onder sportbudget
- Verbouwing pand
- Gebruikersovereenkomst mobiele apparaten
- Aanpassing thuiswerkregeling en vergoeding

Overige (standaard) onderwerpen waarover in 2023 is gesproken:

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

Ook is er twee keer (juni en november) overleg gevoerd tussen OR en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen.

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

## 7. Governance, risicobeheersing en integriteit

### Governance

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

Bij het inrichten van goed bestuur en toezicht houden we ons bovendien aan de normen en waarden die zijn vastgelegd in de Governancecode woningcorporaties. Deze normen en waarden gelden voor alle medewerkers van QuaWonen. In 2023 besteden we in de organisatie op verschillende manieren aandacht aan integriteit, transparantie, verantwoordelijkheid en leiderschap. Ook betrekken we huurders en andere belanghouders actief bij de uitvoering van onze strategie en een goede beheersing van de risico's.

#### *Bereikt in 2023:*

Het Koersplan is in 2023 definitief vastgesteld. Daarna hebben wij het Koersplan gepresenteerd aan de huurdersbelangenorganisatie, de gemeenten en de interne organisatie.

QuaWonen vindt goed bestuur belangrijk en conformeert zich aan de Governancecode woningcorporaties. De controller heeft getoetst dat QuaWonen voldoet aan alle bepalingen van deze code.

### Risicomanagement

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

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

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

#### *Bereikt in 2023:*

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

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

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

Vanuit het risicoregister zijn de belangrijkste strategische risico's:

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

Gedurende het jaar wordt in het risicoregister de voortgang en het effect van de beheersmaatregelen bijgehouden. Hieronder lichten we een paar voorbeelden toe.

Het realiseren van alle maatschappelijke taken blijft ondanks de afschaffing van de verhuurdersheffing een flinke uitdaging. Het risico dat dit financieel niet haalbaar is, schatten wij in als hoog. Wanneer we alle maatregelen uit de nationale prestatieafspraken moeten uitvoeren is de kans reëel dat we niet meer aan ons financieel kader voldoen. Dit betekent dat we kritisch naar onze meerjareninvesteringsbegroting (MJIB) hebben gekeken en meerdere scenario's hebben doorgerekend om in geval van tegenvallers tijdig te kunnen bijsturen. Dit proces herhalen we jaarlijks en ook tussentijds monitoren we.

Naast het bouwen en verduurzamen van woningen is leefbaarheid in wijken en buurten een belangrijk speerpunt. Om aan deze opgave te voldoen, moeten we samenwerken met diverse belanghouders zoals gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, etc. Het risico is dat onze samenwerkingspartners een ander beeld hebben van problematiek of hier minder prioriteit aan geven, waardoor de leefbaarheid afneemt. In 2023 hebben we door middel van gesprekken met onze partners het belang van een goede leefbaarheid onder de aandacht gebracht om te zorgen dat bijvoorbeeld overlastbestrijding ook bij onze



partners hoog op de agenda komt. In de prestatieafspraken met collega corporaties, de gemeenten en huurdersorganisatie zijn hierover afspraken gemaakt. Ook hebben we in 2023 met de gemeente gesproken over de woningbehoefte en welke nieuwbouwpoging dit vervolgens betekent. De gemeente Krimpenerwaard heeft in haar woonvisie vastgelegd dat bij nieuwe projecten tenminste 30% in de sociale sector gerealiseerd moet worden. Hierdoor is de kans groter dat wij onze doelen ten aanzien van het realiseren van nieuwe huurwoningen kunnen halen.

Naast het monitoren van de strategische risico's heeft QuaWonen in 2023 ook een frauderisicoanalyse uitgevoerd. Hierbij is enerzijds naar de mogelijke frauderisico's in de operationele bedrijfsprocessen gekeken en anderzijds naar de aanbevelingen uit de NBA-publicatie<sup>1</sup> Frauderisicobeheersing uit februari 2022. Met de uitkomsten uit onze frauderisicoanalyse gaan we in 2024 aan de slag.

### **Control**

Voor Control staat de verdere implementatie van interne beheersing langs de *'three lines of defense'* op de planning. Met de aanbevelingen uit het adviesrapport gaan we 2023 de interne controle binnen de organisatie verder versterken, in het bijzonder op het vlak van vastgoedbeheer en projectontwikkeling. Doordat de organisatie zich continu verbetert en/of aanpast aan veranderende omstandigheden, veranderen ook de bedrijfsprocessen regelmatig. Belangrijk is om de bedrijfsprocessen actueel te houden en de interne controles hierop aan te passen.

De controller is ook Functionaris Gegevensbescherming voor QuaWonen.

#### *Bereikt in 2023:*

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

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

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

### **Integriteit**

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

De regels en afspraken zijn vastgelegd in onze integriteitscode en de Governancecode. De eigen verantwoordelijkheid brengen wij onder de aandacht door bij medewerkers periodiek functiegerichte dilemma's bespreekbaar te maken. Naast de integriteitscode is er een interne meldprocedure. Ongeoorloofde zaken kunnen anoniem worden gemeld bij een externe partij.

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

#### *Bereikt in 2023:*

In 2023 is de Klokkeluidersregeling geactualiseerd. P&O heeft deze Klokkeluidersregeling bij elke afdeling onder de aandacht gebracht. Daarnaast is in de softcontrol meting specifiek ingegaan op integer handelen. De uitkomsten uit de meting laten zien welke onderwerpen aandacht behoeven. Deze aandachtspunten nemen we mee in het cultuurtraject van de organisatie.

---

<sup>1</sup> NBA = Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants

## Verbindingen

### Verenigingen van Eigenaren (VvE)

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

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

Een overzicht van alle VvE's per ultimo 2023 vindt u hieronder.

Plaats + naam VVE Complex	Huur	Koop	Meerderheids-belang ja/nee	Extra
<b>Bergambacht</b>				
D'Aartsberghe	8	6	Ja	
Slothoven*	14			
't Ingse Hof	22	15	Ja	4 koopparkeerplaatsen, 1 huurparkeerplaats
Hoofdstraat / Badhuisstraat	10		Nee	1 bedrijfsruimte, 3 winkels
<b>Berkenwoude</b>				
Julianahof	10	6	Ja	1 zorgruimte
<b>Krimpen a/d IJssel</b>				
Het Palet	21	4	Ja	1 gemeenschappelijke ruimte
Groenendaalflat	30	42	Nee	
Kustvaart & Zeilvaart	15	16	Nee	15 huurparkeerplaatsen, 16 koopparkeerplaatsen
Belcanto	23	22	Ja	1 kinderdagverblijf, 25 huurparkeerplaatsen, 22 koopparkeerplaatsen
Aurelia	2	17	Nee	
Erebia	7	12	Nee	
<b>Krimpen a/d Lek</b>				
De Waterpoort	28		Ja	4 bedrijfsruimten, 3 praktijkruimten, woningen, technische ruimte.
De Observant	12		Ja	5 bedrijfsruimtes
<b>Lekkerkerk</b>				
Parkwijk Gebouw A	19	10	Ja	
Parkwijk Gebouw B	19	8	Ja	
<b>Schoonhoven</b>				
Oranjeplaats Blok A	12	5	Ja	
Oranjeplaats Blok B	6	3	Ja	1 bedrijfsruimte
Oranjeplaats Hoofdsplitsing	Hierin hebben wij ook belang, maar dit belang is niet in eenheden uit te drukken omdat het een belang betreft waarbij de hoeveelheden worden vertaald in de VvE's Oranjeplaats Blok A en B.			
Oranjeplaats Blok C	6	11	Nee	
Oranjeplaats Blok D	6	4	Ja	1 welzijns- en/of zorgvoorziening
Oranjeplaats Parkeergarage	54	36	Ja	16 bergingen huur en 23 bergingen koop
Adam van Vianenstraat	36 (met parkeerplaats)		Ja	2 winkelruimtes

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

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

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

*Bergambacht*

- Mandeligheid Poort van Ambacht.

*Krimpen aan den IJssel*

- VvE Tricolore Geel

*Krimpen aan de Lek*

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

*Schoonhoven*

- VvE Vogelweide, 23 huurappartementen en 3 multifunctionele accommodaties. We hebben een gelijk belang (50/50).

QuaWonen Energie BV

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

## 8. Financieel beleid

### 8.1 Visie en beleid

Het financieel beleid van QuaWonen is gericht op behoud van het maatschappelijk vermogen. Daarbij gaan we behoedzaam te werk, waarbij we in de basis een duurzaam financieringsmodel hanteren: onrendabele investeringen worden gefinancierd via de operationele kasstromen. Om financieel gezond te blijven sturen we actief op vier financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financiële beleid. Deze kengetallen zijn afgeleid van de kengetallen zoals opgenomen in het risicobeoordelingsmodel van het WSW.

Als we financieel te dicht op deze gestelde normen zitten, is het risico groot dat we een norm overschrijden. In dat soort situaties moet ons jaarlijkse uitgavenpatroon en het investeringsprogramma worden aangepast. Vanuit het perspectief van betrouwbaarheid en efficiency is dat ongewenst. Dit is de reden dat QuaWonen haar sturingskengetallen scherper heeft gedefinieerd dan de minimumeisen van de toezichthouders. Onderstaande tabel geeft inzicht in het financieel sturingskader van QuaWonen ten opzichte van de normen van de externe toezichthouders.

Eind 2023 voldoet QuaWonen aan de door de toezichthouders gestelde eisen en ook de eigen, strengere normen. Er is dan ook nog voldoende ruimte om, indien nodig, bij te sturen. Ook op langere termijn blijft QuaWonen financieel gezond, waarmee ruimte ontstaat om naar de toekomst toe nieuwe accenten in het beleid te leggen.

Financieel normenkader 2023

	QuaWonen AW / WSW	
<b>Continuïteitsratio's</b>		
ICR daeb	1,6	1,4
CR niet-daeb	2,0	1,8
LTV daeb	80%	85%
LTV niet daeb	70%	75%
Solvabiliteit daeb	20%	15%
Solvabiliteit niet-daeb	40%	40%
<b>Discontinuïteitsratio's</b>		
Dekkingsratio	70%	70%
Onderpandratio	70%	70%

Ten opzichte van deze kaders zijn in het verslagjaar 2023 de volgende waarden van toepassing:

Daeb en niet daeb	Norm	2023	Begroting 2023	2022
1. Solvabiliteit (beleidswaarde)	Minimaal 20%	49,4	60,5	58,4
2. ICR	Minimaal 1,6	3,9	3,7	4,1
3. Loan to Value (beleidswaarde)	Maximaal 80%	46,9	39,9	38,2
4. Dekkingsratio / onderpandratio	Maximaal 70%	21,6	19,7	18,8

De sturing in ons financieel beleid is primair gericht op kasstromen. Naast de sturing op onze operationele kasstromen, sturen we nadrukkelijk op investerings- en desinvesteringskasstromen. Investerings worden getoetst aan de kaders van het investeringsstatuut.

#### Solvabiliteit

De solvabiliteit op beleidswaarde per 31 december 2023 bedraagt 49,4% (2022: 58,4%). QuaWonen hanteert als ondergrens een waarde van 20%. WSW / Aw hanteren een minimumeis van 15%. De solvabiliteit ligt dan ook ruimschoots boven de ondergrens. De oorzaak van de daling van de solvabiliteit wordt veroorzaakt door een daling van de beleidswaarde van het vastgoed.

### Loan to value

De Loan to Value (LTV) geeft de mate van financiering weer, uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt eind 2023 € 728 miljoen, de stand van de lening portefeuille bedraagt € 341 miljoen, wat resulteert in een LTV op beleidswaarde van 46,9% (2022: 38,2%). De grenswaarde van de LTV bedraagt 80%. De waardedaling van het vastgoed in exploitatie leidt tot een aanzienlijke stijging van de LTV in 2023.

### Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad (ICR) geeft inzicht in de mate waarin QuaWonen in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Over 2023 bedraagt de ICR 3,9 (2022: 4,1). Hiermee voldoen we ruim aan onze interne norm. De lichte daling van de ICR ten opzichte van 2022 wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere onderhoudsuitgaven, salarissen en een stijging van de vpb.

### Dekkingsratio / onderpandratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de marktwaarde van de schuld en de waarde van het onderpand weer. De dekkingsratio en de onderpandratio zijn bij QuaWonen nagenoeg gelijk, omdat al het bezit in onderpand is gegeven aan het WSW. De waarde van het onderpand wordt bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van de geborgde lening portefeuille mag niet groter zijn dan 70% van de marktwaarde in verhuurde staat. De dekkingsratio bedraagt 21,4% en de onderpandratio bedraagt eveneens 21,4%.

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

Het jaar 2023 kenmerkte zich door tijdelijk dalende tendens in de woningprijzen. Voor de woningportefeuille van QuaWonen heeft dit tot een daling van de marktwaarde gezorgd. De oplopende rente is hier mede een factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Door huurverhoging cq huurverlaging en passend toewijzen wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

De totale waarde van de woningportefeuille is met € 76 miljoen afgenomen naar een waarde van € 1.556 miljoen. Dit betreft een waardedaling van ruim 4%.

## **8.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde**

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

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

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

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

QuaWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 828 miljoen (53%).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Opslag beschikbaarheid (bij mutatie doorexpluiten in plaats van uitponden): +15 %
- Afslag betaalbaarheid (bij mutatie streefhuur in plaats van markthuur): -45 %
- Afslag kwaliteit (eigen onderhoud ingerekend in plaats van normatief): -22 %
- Afslag beheer (eigen beheerskosten ingerekend in plaats van normatief): -1%

*Vershil marktwaarde / beleidswaarde*

	DAEB	niet-DAEB	totaal	%-afslag
<b>Marktwaarde per 31-12-2023</b>	1.519.987	36.005	1.555.992	100%
<i>Opslag wegens beschikbaarheid (doorexpluiten)</i>	225.311	4.661	229.972	15%
<i>Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)</i>	-695.216	-11.540	-706.756	-45%
<i>Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)</i>	-333.764	-3.346	-337.110	-22%
<i>Afslag wegens beheer (beheerkosten)</i>	-14.731	288	-14.443	-1%
<i>Totaal afslag</i>	<i>-818.400</i>	<i>-9.937</i>	<i>-828.337</i>	<i>-53%</i>
<b>Beleidswaarde per 31-12-2023</b>	<b>701.587</b>	<b>26.068</b>	<b>727.655</b>	<b>47%</b>

*Verloop van de beleidswaarde t.o.v. 2022*

Het verloop van de beleidswaarde van het DAEB-bezit ten opzichte van het vorig verslagjaar is als volgt weer te geven:

	2023	2022	Vershil
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	1.519.987	1.588.896	-68.909
Opslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	225.311	260.990	-35.679
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur/streefhuur)	-695.216	-711.949	16.733
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-333.764	-285.799	-47.965
Op-Afslag wegens beheer (beheerkosten)	-14.731	334	-15.065
<b>Beleidswaarde per 31 december</b>	<b>701.587</b>	<b>852.473</b>	<b>-150.886</b>

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de grootste afslag t.o.v. de marktwaarde voor QuaWonen zit in de betaalbaarheid (de streefhuren liggen lager dan de markthuren van de woningen). In de afslag voor onderhoud ligt een wijziging aan ten grondslag: waar we eerder kozen voor een algemene onderhoudsnorm resulterend in een gelijke norm voor elke woning, hebben we nu voor een complexmatige benadering gekozen (en dus een gedifferentieerde norm per woning). Dit resulteert in een iets hogere afslag van de marktwaarde. Voor beschikbaarheid (door-exploiteren i.p.v. uitponden) blijft een opslag t.o.v. de marktwaarde van toepassing, in verband met de te betalen overdrachtskosten van 10,4%.

## 8.5 Investeren en financieren

In het verslagjaar heeft QuaWonen heeft voor € 27,9 miljoen geïnvesteerd (€ 9,5 miljoen aan verbeteringen, € 14,6 miljoen aan nieuwbouw, €3,7 miljoen overig). Van onze uitstaande leningen is een bedrag van € 17,8 miljoen afgelost. Bij elkaar is dat € 45,7 miljoen. Deze uitgaande geldstromen zijn gefinancierd uit de operationele kasstroom (€ 16,9 miljoen), uit de opbrengst van woningverkoop (€ 5,1 miljoen) en door het aantrekken van nieuwe financiering (€ 21,0 miljoen). In beginsel streeft QuaWonen er naar om onrendabele investeringen te financieren met intern middelen.

## 8.6 Resultaat en vermogen

### Jaarresultaat

Het boekjaar 2023 wordt afgesloten met een negatief jaarresultaat van € 84,1 miljoen, dat is € 209 miljoen minder dan vorig jaar. Het grote verschil ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen (€ 207 miljoen negatief).

Specificatie jaarresultaat	Begroting 2023	2023	2022
Exploitatie vastgoedportefeuille	30.301	32.543	29.933
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	1.200
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.170	1.365	2.016
Waardeverandering vastgoedportefeuille	13.759	-102.108	104.612
Resultaat overige activiteiten	230	125	45
Overige organisatiekosten	-3.240	-3.384	-2.946
Leefbaarheid	-1.511	-1.704	-1.411
Financiële baten en lasten	-5.418	-5.269	-5.328
Resultaat uit belastingen	-5.035	-5.698	-3.393
Resultaat uit deelnemingen	-	9	8
<b>Totaal jaarresultaat</b>	<b>31.256</b>	<b>-84.121</b>	<b>124.736</b>

Het exploitatieresultaat van € 32,5 miljoen ligt een stukje hoger dan het resultaat uit 2022 (€ 2,6 miljoen). Uit onderstaande specificatie van de operationele kasstromen wordt duidelijk dat de uitgaven op overige directe operationele lasten exploitatie de helft lager uitkomt dan in 2022 voornamelijk veroorzaakt door de afschaffing van de verhuurdersheffing

### Begroting / realisatie

Uit de begroting 2023 bleek een verwacht resultaat van € 31 miljoen positief. Het gerealiseerde resultaat van € 84 miljoen negatief levert een verschil op van € 115 miljoen, en dat is bijna volledig toe te schrijven aan de waardeveranderingen van het vastgoed.

Specificatie operationele kasstromen	2023	2022
<b>Ontvangsten</b>	<b>63.844</b>	<b>63.303</b>
<i>Uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	7.229	6.666
Onderhoudsuitgaven	20.012	16.619
Overige bedrijfsuitgaven	10.356	8.441
Rente	5.697	5.961
Heffingen	529	5.529
Leefbaarheid	277	202
Vennootschapsbelasting	2.905	1.329
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>47.007</b>	<b>44.748</b>
<b>Saldo operationele kasstromen</b>	<b>16.837</b>	<b>18.555</b>

### *Rendement en vermogen*

De marktwaarde in verhuurde staat in 2023 is, ten opzichte van 2022, gedaald met € 76 miljoen (-4%, in 2022 +7%). Dit is een post die afhankelijk is van de toepassing van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde, dat QuaWonen gebruikt voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening.

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

<b>Marktwaarde per 1-1-2023</b>	<b>1.626.805</b>
Bij: in exploitatie genomen vastgoed	10.109
Bij: investeringen	6.881
Af: sloop en verkopen	-11.784
Af: mutatie marktwaarde	-76.019
<b>Marktwaarde per 31-12-2023</b>	<b>1.555.992</b>

Het eigen vermogen is in 2023 gedaald van € 1.297 miljoen op 31 december 2022 naar € 1.213 miljoen ultimo 2022. Met een jaarresultaat van -€ 84 miljoen bedraagt het rendement op het eigen vermogen -6,5% (2022: 10,6%).

### Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal voor € 923 miljoen (76,10%) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen uit hoofde van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het waarderingshandboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag.

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

## **8.7 Treasury**

### Beleid

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

### Kredietfaciliteit BNG

De kredietfaciliteit op de rekening-courant bedroeg in 2023 € 2 miljoen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

### Financieringsbehoefte komende vijf jaar

Op basis van de meerjarenbegroting 2024-2028, investeert QuaWonen in de komende vijf jaar voor € 262 miljoen (€ 146 miljoen nieuwbouw, € 113 miljoen verbeteringen, € 3 miljoen overig). Dit wordt als volgt gefinancierd:

- de verkoop van woningen voor € 34 miljoen (13% van de investeringen).
- het saldo van de operationele kasstromen € 57 miljoen (22% van de investeringen).
- het aantrekken van financiering € 171 miljoen (65% van de investering).

De investeringen over vijf jaar worden dus voor 65% gefinancierd met vreemd vermogen. QuaWonen lost in die periode voor €47 miljoen af op de leningportefeuille die eind 2023 € 341 miljoen bedraagt. Deze aflossingen worden gefinancierd door opnieuw te lenen. Daarom ontstaat er een financieringsbehoefte van ongeveer € 209 miljoen over vijf jaar. Voor 2024 is dit ongeveer € 17 miljoen.

De financieringsbehoefte doet de verwachte omvang van de lening portefeuille toenemen tot maximaal € 528 miljoen in 2028. De schuld per verhuureenheid loopt hierdoor op en wel van € 40.373 (2023) tot € 61.000 (2028).



## 9. Jaarverslag van de raad van commissarissen QuaWonen over 2023

### 9.1 Inleiding

In dit verslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop invulling gegeven is aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden van het interne toezicht bij QuaWonen in 2023.

We hebben in het verslagjaar afscheid genomen van mevrouw Van der Steen, voorzitter van onze raad, wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn van acht jaar. QuaWonen is mevrouw Van der Steen veel dank verschuldigd voor haar grote inzet en betrokkenheid. De heer De Vries is vervolgens benoemd tot voorzitter en mevrouw Sanders tot vicevoorzitter. Mevrouw Sijbrandij is benoemd tot lid van de raad van commissarissen, op bindende voordracht van de huurdersorganisaties per 1 juli 2023. Meer hierover is te lezen in paragraaf 9.6.

Na een intensief en zorgvuldig doorlopen traject in 2023 zal QuaWonen per 1 februari 2024 fuseren met Woningbouwvereniging "Beter Wonen" Ammerstol (hierna BWA). Mooi dat we op deze wijze onze bijdrage kunnen leveren aan de maatschappelijke en volkshuisvestingsopgave in de Krimpenerwaard. We heten ook vanaf deze plaats de huurders en huurdersorganisatie in Ammerstol van harte welkom bij QuaWonen.

We leven in een omgeving van continu en steeds sneller veranderende omstandigheden. De opgave op het gebied van volkshuisvesting is groot: een veranderende doelgroep, het tekort aan sociale woningen, de betaalbaarheid en de verduurzamingsopgave. We zien dat de overheid aan het voorsorteren is om meer en meer de coördinatie en regie te hernemen (wetsvoorstel Regiewet). De afspraken die gemeenten maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties (de zogenaamde prestatieafspraken) en de naleving daarvan, zullen daarin een belangrijke(re) rol gaan spelen.

In dat speelveld proberen we als QuaWonen koers te houden om een goed, betaalbaar en duurzaam (t)huis te bieden aan wie dat nodig heeft en blijven we bouwen aan buurten waar het prettig wonen is met elkaar. In 2023 hebben we onze koers herijkt en onze ambities verwoord in ons Koersplan met de titel "Samen (ge)woon grenzen verleggen". Vanuit zichtbaarheid en nabijheid willen we, met elkaar en met bewoners en netwerkpartners samenwerken om zo maximaal invulling te geven aan de woonopgave in de kernen waar we werkzaam zijn. Daarbij zijn we bereid om onze financiële grenzen op te zoeken en onze investeringsruimte maximaal te benutten.

De raad is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het Koersplan en onderschrijft van harte de gedachte om samen grenzen te verkennen en te verleggen, essentieel om uiteindelijk dat (t)huis te kunnen blijven bieden.

### 9.2 Over Besturen en toezicht houden

#### Taakopvatting

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

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

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

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

- De statuten.
- Reglement raad van commissarissen.
- Reglement auditcommissie.
- Reglement remuneratiecommissie.

- Reglement commissie Maatschappij.
- Relatie bestuur en raad van commissarissen.
- Profielschets raad van commissarissen.
- Samenstelling en rooster van aftreden raad van commissarissen.
- Visie op besturen en toezicht houden.
- Jaarverslag raad van commissarissen.
- Integriteitscode en Klokkenluidersregeling.
- Het visitatierapport QuaWonen 2021.

Voor een goede rolinvulling op het gebied van toezicht, zijn de leden van de raad onafhankelijk en betrokken. We zien erop toe dat de organisatie effectief en efficiënt presteert, in goede afstemming met de gemeenten, de huurders(organisaties) en andere belanghebbenden. We worden graag vanaf het begin betrokken bij het ontwikkelings- en besluitvormingstraject bij grotere (investerings)besluiten en brede beleidsontwikkelingen/strategische keuzes. Met als doel wederzijds kennis te benutten, de raad al in een vroeg stadium mee te nemen in het traject, kritische vragen te kunnen stellen en de input van de raad mee te nemen bij de verdere uitwerking. Daarbij streven we naar een goede balans tussen afstand en nabijheid en controle en advies, op basis van wederzijds vertrouwen en met respect voor ieders rol en verantwoordelijkheid.

We zorgen er daarnaast voor dat we voldoende kennis hebben en houden. We zijn daarin ook proactief en halen informatie op bij belanghouders maar ook via kennissessies, seminars of andere relevante opleidingen. Daarnaast zorgen we voor een periodieke zelfreflectie tijdens onze jaarlijkse zelfevaluatie.

Bij alle te nemen besluiten kijken we niet alleen naar de (financiële) risico's maar toetsen we of het plan bijdraagt aan de doelen van QuaWonen en nemen we de belangen van onze huurders, de gemeenten en andere belanghebbenden mee in onze afweging.

In onze in 2021 vastgestelde Visie op besturen en toezicht houden, omschrijven we uitgebreider hoe we onze rollen als toezichthouder zien en is het toezicht- en toetsingskader opgenomen, welke kaders handvatten bieden om voorstellen van het bestuur te toetsen en besluitvorming te onderbouwen. Deze visie met toezicht- en toetsingskader is te vinden op onze website.

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

#### Remuneratiecommissie

De raad heeft een remuneratiecommissie bestaande uit twee leden van de raad. Mevrouw Van Os was gedurende het verslagjaar voorzitter. Tot 1 juli 2023 was mevrouw Van der Steen lid van deze commissie en na 1 juli de heer De Vries.

De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad en adviseert de raad over werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en beloning van de directeur-bestuurder en leden van de raad en bereidt besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. De commissie werkt met een vastgesteld reglement en brengt verslag uit aan de raad van commissarissen.

Voor de werkzaamheden van de remuneratiecommissie in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 9.4.

#### Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit twee leden van de raad. De commissie bestond tot 1 juli 2023 uit de heren De Vries (voorzitter) en Den Ouden (lid) en na 1 juli 2023 uit de heer Den Ouden (voorzitter) en mevrouw Sijbrandij (lid).

De auditcommissie werkt volgens het reglement auditcommissie en adviseert de raad over onderwerpen die de financiën, de interne controle en de risicobeheersing van QuaWonen betreffen. De directeur-bestuurder, de controller en de manager Bedrijfsvoering zijn vaste deelnemers aan dit overleg. De auditcommissie doet schriftelijk verslag van de bevindingen en adviseert de raad over onderwerpen die binnen dit taakgebied vallen en bereidt besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen.

Voor de werkzaamheden van de auditcommissie in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 9.3.

#### Commissie Maatschappij

De raad werkt vanaf het verslagjaar met een commissie Maatschappij, welke bestaat uit twee leden van de raad, de dames Sanders (voorzitter) en Van Os (lid). De commissie werkt volgens het reglement commissie Maatschappij en adviseert de raad over onderwerpen als de maatschappelijke opgave/volkshuisvestelijk beleid, het bod aan gemeenten en de prestatieafspraken, leefbaarheid,

portefeuillestrategie en stakeholdermanagement. De uiteindelijke besluitvorming blijft de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. Voor de werkzaamheden van de commissie Maatschappij in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 9.3.

### **Governance en Governancecode**

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

De principes van de code worden door QuaWonen van harte onderschreven en nageleefd en daar waar nodig in dit jaarverslag toegelicht.

### **Implementatie governance in verslagjaar**

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

In 2023 zijn op het gebied van governance de navolgende documenten vastgesteld/goedgekeurd:

- Vaststelling van het reglement raad van commissarissen, in lijn gebracht met de statuten (gewijzigd in 2022).
- Goedkeuring bestuursbesluit Financieringsstrategie. Vanuit het gezamenlijk beoordelingskader WSW/Aw, is een corporatie verplicht om een financieringsstrategie te hebben. Hierin zijn richtlijnen uitgewerkt waaraan financieringstransacties moeten voldoen. In het verslagjaar is de Financieringsstrategie getoetst aan de actualiteit en opnieuw vastgesteld.
- Goedkeuring bestuursbesluit Investeringsstatuut. Hierin worden kaders en normen vastgelegd voor vastgoedinvesteringen. Gezien de grote (investerings)opgave is het statuut geactualiseerd en zijn bevoegdheden, besluitvorming, proces en toetsingskader opnieuw vastgesteld.
- Klokkenluidersregeling, voor het melden van een vermoeden van een misstand binnen de organisatie, geactualiseerd conform de eisen van de Wet bescherming klokkenluiders.

In een themasessie is stilgestaan bij het Nieuwsuur-onderzoek naar privé woningverhuur van bestuurders en commissarissen. Geconstateerd is dat zowel bij de directeur-bestuurder als bij de commissarissen geen sprake is van privé woningverhuur. Gesproken is over de impact van de uitkomsten van dit onderzoek op het imago van en het vertrouwen in de sector. Later in het jaar is aan de hand van de notitie Handreiking Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit, met daarin de nadere precisering van het voorkomen van (de schijn van) belangenverstremgeling, opnieuw geconstateerd dat bij de leden van de raad en bij de directeur-bestuurder geen sprake is van vastgoedbezit dat privé wordt verhuurd.

## **9.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol**

### **Toezicht op strategie**

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

### Een nieuw Koersplan

Het proces om te komen tot een nieuw Ondernemingsplan (we noemen het Koersplan), is in 2022 gestart en voorjaar 2023 afgerond. Nadrukkelijk is bij de totstandkoming gekozen voor een opbouw vanuit de medewerkers en belanghebbenden teneinde in samenwerking, met elkaar tot een gedragen koers te komen. Dit heeft geresulteerd in een ambitieus plan "Samen (ge)woon grenzen verleggen", waarin QuaWonen een grote risicobereidheid toont.

De raad waardeert de inzet en betrokkenheid van de medewerkers en belanghebbenden maar ook de wijze waarop de directeur-bestuurder dit proces heeft ingestoken en (meer op afstand) heeft begeleid. De raad heeft hierbij diverse rollen vervuld: meedenkend input leveren op het strategisch kader, toezicht op wijze waarop belanghebbenden zijn betrokken, toezicht op de wijze waarop de directeur-bestuurder leiding en invulling geeft en besluitvormend door goedkeuring van het uiteindelijke

bestuursbesluit. Na de goedkeuring focust de raad vooral op het monitoren van de geformuleerde en te behalen doelen in jaarplannen, managementrapportages, portefeuilleplan, prestatieafspraken, strategische personeelsplanning e.d.

#### Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Jaarlijks bespreekt de raad met de directeur-bestuurder wie onze belangrijkste externe belanghouders zijn en op welke wijze en op welk moment zij bij het beleid worden betrokken.

Naast het houden van toezicht op de dialoog met belanghebbenden, vindt de raad het belangrijk ook zelf ook in gesprek te zijn en te blijven met zowel interne als externe belanghebbenden. Wat leeft er bij hen en wat zijn hun belangen en verwachtingen van de corporatie. Met wie de raad in het verslagjaar gesprekken heeft gevoerd, is ook te lezen in paragraaf 9.8.

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

- De raad heeft in het kader van de intentie tot fusie met BWA, specifieke aandacht gehad voor de huurdersorganisatie van deze corporatie, de Huurdersbelangenvereniging Samen Beter Wonen. Er is op toegezien dat de huurdersorganisatie goed betrokken is in het fusieproces en de huurderscommissarissen zullen na effectuering van de fusie persoonlijk gaan kennismaken.
- Ook heeft de raad er op toegezien dat de huurdersorganisaties van QuaWonen en de ondernemingsraad op de juiste wijze betrokken zijn in het fusietraject BWA.
- De huurderscommissarissen hebben gesproken met de Huurders Organisatie Samenwerking, onder andere over het nakomen van afspraken en wijze van communiceren bij het uitvoeren van beleid, na de fusie van QuaWonen met WBSS in 2022.
- De raad wordt geïnformeerd over de betrokkenheid en de rol van belanghebbenden bij de diverse vastgoedprojecten, mondeling maar ook middels de fasedocumenten die ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd.
- De raad is betrokken bij het formuleren van en uiteindelijke besluitvorming over het bod aan en de prestatieafspraken met de gemeenten Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel. En de raad ziet toe op de betrokkenheid van en gelijkwaardige deelname van de huurdersorganisaties bij de totstandkoming.

#### Samenwerkingsverbanden en verbindingen

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

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

De jaarrekening 2022 van de BV is door de raad vastgesteld en de begroting 2024 is door de raad goedgekeurd.

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

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

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

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

#### Cyberaanval

De cyberaanval in 2022 (voor meer toelichting, zie jaarverslag 2022) heeft ook in 2023 impact gehad op de organisatie. Zij het niet meer in crisissituatie maar zeker wel op het gebied van aanscherpen van de cybersecurity en afwickelen van het juridisch traject met betrokken partijen. Ook is gekozen voor een andere ICT-partner. De raad is hierover gedurende het jaar op de hoogte gehouden.

#### Jaarstukken, accountantsverslag

In het verslagjaar zijn de jaarstukken 2022 en het accountantsverslag controle boekjaar 2022 besproken in aanwezigheid van de accountant Deloitte, de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller. Nadat de raad kennis heeft genomen van de goedkeurende controleverklaring van de accountant en het positief advies van de auditcommissie, heeft de raad de jaarstukken 2022 (inclusief QuaWonen Energie BV) vastgesteld.

### Rapportages van accountant en anderen

Met betrekking tot de verschillende rapportages is het navolgende aan de orde geweest in 2023:

- De totstandkoming van de jaarstukken 2022 en de gezamenlijke conclusie met de accountant dat het proces goed is verlopen, zowel inhoudelijk als in de samenwerking.
- De ontwikkeling van de marktwaarde (waardestijging vastgoed) en de invloed daarvan op ons financiële resultaat.
- Het interne controleplan van de controller alsmede de voortgang in uitvoering en de bevindingen van de interne controles.
- De voortgang van de opvolging van de actiepunten naar aanleiding van de diverse controlerapportages (accountant, controller) worden samengevat, opgenomen en bewaakt op de zogenaamde AAA-lijst. Geconstateerd is dat een fors aantal actiepunten in het verslagjaar zijn afgehandeld.
- De managementletter van Deloitte, interim-controle 2023. Hierin zijn onder andere aanbevelingen opgenomen op het gebied van de interne controle. De gedestilleerde actiepunten uit de managementletter zijn vastgesteld, voorzien van prioritering en opgenomen op de hiervoor genoemde AAA-lijst.
- Het Auditplan 2023 van de accountant en de door de voorzitter van de raad getekende opdrachtbevestiging controlewerkzaamheden jaarrekening 2023.

De raad van commissarissen spreekt jaarlijks met de accountant, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Onderwerpen waren onder andere de groei en ontwikkeling van de organisatie en de aandachtspunten voor het komende verslagjaar. De samenwerking tussen QuaWonen en de accountant wordt als positief ervaren, waarbij aandachtspunten in de details van inhoud en planning nog aan de orde zijn.

### Jaarplan/begroting

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

Met het jaarplan/de begroting 2024 zijn ook besproken: de Meerjaren Investeringsbegroting 2024-2033 en de begroting 2024 Energie BV. Alle voorgelegde bestuursbesluiten jaarplan/begroting 2024 zijn door de raad in november 2023 goedgekeurd.

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

- Eind 2022/begin 2023 is het Investeringsstatuut tegen het licht gehouden, gezien alle externe ontwikkelingen en de veranderende (markt)context. Na een grondige voorbereiding, waar ook een afvaardiging vanuit de raad bij was betrokken, heeft dit geresulteerd in het vaststellen en goedkeuren van het herijkt Investeringsstatuut maart 2023. Gemonitord zal worden in hoeverre het nieuwe Investeringsstatuut voldoende houvast blijft geven voor het nemen van investeringsbeslissingen, zeker nu we onze financiële grenzen nog meer opzoeken.
- Bij de behandeling van de begroting is stilgestaan bij de criteria die een rol spelen bij de keuze van sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten en de prioritering daarvan.
- Het bespreken en goedkeuren van de Kaderbrief 2024, met daarin opgenomen de volkshuisvestelijke opgave, uitgewerkt in normen en kaders voor de investeringsbegroting.
- De managementrapportages, die per vier maanden, de voortgang van de benoemde acties in het jaarplan monitoren op een vijftal speerpunten: huisvesten van mensen die zelf moeilijk slagen op de woningmarkt, verduurzamen naar energieneutraal, vitaliseren van wijken en buurten, goede dienstverlening en bedrijfsvoering op orde. Vanaf 2024 zal de managementrapportage aansluiten bij de speerpunten in ons nieuwe koersplan.

### Verslag vanuit de auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2023 vier keer vergaderd. Op de agenda stond onder andere:

- Het Treasurystatuut 2023, waarin de regels voor het beheer van geldstromen en de beheersing van risico's daarvan zijn opgenomen.
- Het Treasuryjaarplan 2023, waarin de financieringsbehoefte voor het komende jaar wordt vastgesteld.
- Een treasuryrapportage, jaarlijks bespreekt de auditcommissie het verslag van een vergadering van de treasurycommissie die zich, onder externe begeleiding, bezighoudt met de financiële positie van de corporatie in brede zin.
- De Financieringsstrategie 2023.
- Het Investeringsstatuut 2023.

- Het intern controleplan 2023 en de verslagen van de uitgevoerde interne controles 3<sup>e</sup> kwartaal 2022, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> kwartaal 2023.
- De 3<sup>e</sup> viermaandsrapportage 2022 en de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> viermaandsrapportage 2023.
- Het verslag en de conclusies van de audit op het aanbestedingsbeleid.
- De jaarstukken 2022 (inclusief QuaWonen Energie BV) en het concept accountantsverslag Deloitte controle boekjaar 2022, besproken in aanwezigheid van de accountant.
- De Kaderbrief 2024.
- Het Controlplan Privacy en Informatiebeveiligingsbeleid 2023.
- De AAA-lijst.
- Het risicoregister.
- Het Auditplan accountant verslagjaar 2023, besproken in aanwezigheid van de accountant.
- De concept-managementletter Deloitte, interim-controle 2023, besproken in aanwezigheid van de accountant.
- De begroting 2024, inclusief de Meerjaren Investeringsbegroting 2024-2033 en de begroting 2024 van QuaWonen Energie B.V.
- Het meegeven van aandachtspunten voor het intern controleplan 2024.

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

Een keer per jaar agendeert de auditcommissie de (ontwikkeling van) de relatie met de externe accountant. In het verslagjaar is geconstateerd dat sprake is van een goede samenwerking maar dat aandachtspunt nog steeds is met elkaar te komen tot een realistische en haalbare planning. Daarnaast blijft QuaWonen kritisch op de kosten van het controlewerk, zeker omdat sprake is van maatschappelijk geld. Met de accountant is dan ook besproken op welke wijze processen geoptimaliseerd kunnen worden zodat de accountant minder (controle)werk hoeft uit te voeren en hopelijk ook minder uren in rekening hoeft te brengen.

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

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

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

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

- De intentie tot fusie met BWA en daarbij het doel en effect van de voorgenomen fusie. Door de fusie met deze corporatie in het werkgebied van QuaWonen, breiden we niet alleen onze volkshuisvestelijke taken uit naar Ammerstol maar dragen we ook bij aan de brede maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave.
- Met de raad is gesproken over de regionale realisatieagenda's Midden-Holland en Maaskoepel en de betekenis daarvan voor de opgave van QuaWonen.
- Met de raad is gesproken over de nieuwe opzet van de Kaderbrief 2024. De Kaderbrief bevat niet alleen de financiële uitgangspunten maar start nu met de volkshuisvestelijke opgave, gevolgd door financiële haalbaarheid en als derde component de capaciteit van de organisatie.
- De raad is gedurende het jaar alert op het toetsen van voorgelegde besluiten aan onze strategische doelen. Met een nieuw Koersplan, met een stevige ambitie, is het van belang elkaar scherp te houden op het op koers blijven. Een goede doorvertaling van het Koersplan naar jaarplannen, portefeuilleplan etc. En vooral ook te toetsen bij voorgelegde besluiten ter goedkeuring: draagt het voorgelegde besluit bij aan ons Koersplan? Strookt het met ons jaarplan en/of portefeuilleplan?
- In een themamiddag in een buurtkamer in Krimpen aan den IJssel is de raad geïnformeerd en is gediscussieerd over het wijkgericht werken, overlast en veiligheid. Op deze wijze is een goed beeld gekregen van de lokale wijkaanpak met inzet van onze eigen sociaal consultants en buurt- en complexbeheerders maar ook de inzet van de gemeenten in ons werkgebied.
- In de commissie Maatschappij is uitgebreid stilgestaan bij de herijking van het portefeuilleplan, hetgeen heeft geresulteerd in een consultatieversie voor belanghouders. Besluitvorming is voorzien begin 2024.
- Het uitbrengen van het bod aan de gemeenten conform de Woningwet en de daarvan afgeleide prestatieafspraken, hebben een vaste plek in de vergadercyclus van de raad. De raad toetst of de afspraken bijdragen aan de maatschappelijke opgave en kijkt daarbij ook naar de rolverdeling en wederkerige verhouding tussen gemeenten, huurderorganisaties en corporatie. In het verslagjaar

zijn nieuwe prestatieafspraken 2023-2026 met de gemeente Krimpen aan den IJssel gemaakt. De prestatieafspraken gemeente Krimpenerwaard zijn eind 2023 in concept besproken in de commissie Maatschappij, besluitvorming is voorzien begin 2024.

- Aan de hand van de managementrapportages heeft de raad onder andere gesproken over:
  - De gewenste vorm en inhoud van de managementrapportage in zijn algemeenheid. Naast cijfers zijn vanaf 2023 ook doelen/activiteiten opgenomen.
  - De begroting, prognose en realisatie van met name de vastgoedinvesteringen (nieuwbouw en verduurzaming).
  - Het huurdersoordeel bij onder andere renovatieprojecten.
  - Het aantal leegstandsdagen bij nieuwe verhuringen.
  - De taakstelling huisvesting statushouders en de uitdagingen die dat met zich meebrengt.
  - De beoordeling van de controller: de wijze waarop daaraan invulling wordt gegeven en de inhoud van de bevindingen.
- Bij de toewijzing van een opgeleverd nieuwbouwproject is gekeken naar de (gewenste) doorstroming van huurders.
- Met de directeur-bestuurder en een beleidsadviseur is in een themasessie de analyse van de Aedes benchmark besproken: de benchmark is het vergelijkend onderzoek naar de prestaties van woningcorporaties. De raad benut hiervoor graag een themasessie zodat de tijd genomen kan worden om de cijfers te doorgronden en de aandachtspunten te bespreken. Geconstateerd is dat QuaWonen overall goed scoort, er geen aanleiding is tot zorgpunten en dat de scores een mooi verband met het huidige beleid laten zien.
- De raad is gedurende het verslagjaar geïnformeerd over de voortgang van het project Centrum-Zuid in Krimpen aan den IJssel. Het fasedocument Prijs en Contract appartementengebouw/blok D is goedgekeurd. En de raad heeft in september een bezoek gebracht aan het eerste appartementengebouw van dit complex (blok A), dat eind december aan de huurders is opgeleverd. Goed om projecten op deze wijze niet alleen op papier maar ook in de praktijk te zien en mooi dat de toewijzing laat zien dat de gewenste doorstroming goed heeft uitgekapt.
- Ook heeft de raad in het verslagjaar bijzondere aandacht gehad voor het project Schildersbuurt-Zuid in Krimpen aan den IJssel (deels renovatie, deels sloop/nieuwbouw). Sprake was van een strategiewijziging voor een deel van de betrokken complexen, een besluit dat door de raad is goedgekeurd. De ontstane onrust in de buurt raakt ook onze raad. Intern is het proces geëvalueerd en heeft de raad het besluitvormingsproces getoetst. Alles is erop gericht om in 2024, in goede harmonie met de huurders, te komen tot een goed leefbare en bewoonbare buurt.

#### Verslag vanuit de commissie Maatschappij

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

- Het volkshuisvestelijk verslag over 2022.
- Het bod aan gemeenten / de stand van zaken en concept prestatieafspraken.
- De intentie tot fusie met BWA.
- De regionale realisatieagenda's Midden-Holland en Maaskoepel.
- Het jaarplan 2024.
- Het concept herijkt portefeuilleplan 2024-2040.
- De voorbereiding van het jaarlijkse gesprek tussen RvC en bestuur over de omgang met, de participatie en invloed van belanghebbenden op het beleid van QuaWonen.

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

#### Klachtenbehandeling

In de vergadering van juni heeft de raad het jaarverslag 2022 van de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH) besproken. De analyse van de zes geschillen die in 2022 zijn ingediend, waarvan er twee gegrond zijn verklaard, laat zien dat de corporatie in staat is de klachten te (h)erkennen, de adviezen van de klachtencommissie opvolgt en beoordeelt of proceswijzigingen nodig zijn. Het streven blijft zo min mogelijk geschillen te laten ontstaan.

#### Visitatie

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

## **Toezicht op risicobeheersing**

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

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

De controller was in het verslagjaar aanwezig bij alle vergaderingen van zowel de raad als de auditcommissie en daarnaast spreekt de raad eenmaal per jaar met de controller in afwezigheid van de directeur-bestuurder. Op die wijze haalt de raad informatie op over niet alleen de risico's en de risicobeheersing maar ook over het functioneren van goed bestuur en de cultuur van de organisatie en de bewustwording op het gebied van interne controle en risicobeheersing.

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

- In gesprek met de directeur-bestuurder en de controller is meerdere keren gesproken over de werking van het risicomanagementmodel, de zogenaamde 3 lines. En hoe de verschillende rollen worden ingevuld en waar nog verbetering verwacht wordt en gewenst is.
- Met de raad zijn de risico's gewogen van een mogelijke fusie met BWA. Het meerwaarde-onderzoek, de uitgangspunten voor de fusiecorporatie, de (financiële) impact voor QuaWonen zijn gedurende het jaar met de raad gedeeld en besproken zodat uiteindelijk een goed onderbouwd besluit kan worden genomen. In een tweetal vergaderingen van de raad zijn de externe adviseurs die het fusieproces begeleiden, aanwezig geweest om toelichting te geven en vragen van de raad te beantwoorden.
- Met de raad worden jaarlijks de risico's voor QuaWonen geïventariseerd in het zogenaamde risicoregister en zijn voorgestelde beheersmaatregelen en prioritering besproken.
- Extra aandacht is in het verslagjaar geschonken aan het frauderisicobeleid bij QuaWonen. Mede op basis van adviezen van fraude- en complianspecialisten is het frauderisicobeleid aangescherpt en is de frauderisicoanalyse eind van het verslagjaar geactualiseerd.
- Het intern controleplan: op basis van een risicoanalyse zijn elementen van bedrijfsprocessen benoemd. Deze worden door de controller onderzocht en per kwartaal worden de bevindingen besproken in de raad.
- Bespreken van de zogenaamde AAA-lijst.
- Het verslag en de conclusies van de door de controller uitgevoerde audit op het aanbestedingsbeleid is met de raad gedeeld en besproken. De actiepunten die hieruit voortvloeien krijgen een plek en worden bewaakt op de AAA-lijst.
- Het actualiseren van de Financieringsstrategie waarbij meer dan voorheen financieel tot de uiterste grenzen te gaan (de interne normen) maar daarin ook beschreven hoe te handelen als we deze grenzen naderen.
- Het Controlplan Privacy en Informatiebeveiligingsbeleid 2023, waarin de adviezen en acties uit het Privacy en Informatiebeveiligingsbeleid een plek hebben gekregen.
- Gesproken is over het besluitvormingsproces bij grote, langjarige projecten en hoe te voorkomen dat besluitvorming in een soort trechter terecht komt en geen andere keuzes meer gemaakt kunnen worden.
- Goedkeuring van bestuursbesluiten met betrekking tot vastgoedprojecten. De fasedocumenten zijn standaard voorzien van een risicoparagraaf zodat risico's inzichtelijk zijn en gewogen kunnen worden. Toetsing vindt plaats aan de hand van een vastgesteld investeringskader.
- Bespreking van de managementrapportages per vier maanden.
- Bespreking van de jaarstukken 2022 met en de bevindingen van de accountant (het accountantsverslag).
- Het Treasuryjaarplan 2023, het Treasurystatuut en de Financieringsstrategie zijn besproken en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad.
- De Kaderbrief 2024, waarin normen en kaders worden benoemd vanuit de financiële sturing, voor investeren, financieren en kastromen.



- De begroting 2024, inclusief beleidsvarianten en economische scenario's, benoemd en uitgewerkt. Op deze wijze worden risico's op voorhand beoordeeld op impact op beleidskeuzes en financiële normenkaders en kan, indien nodig, tijdig worden bijgestuurd.
- Met de raad is gesproken over de oorzaken van het niet volledig realiseren van de begroting nieuwbouw en verduurzaming. En op welke wijze de analyse en sturings- en beheersmaatregelen aandacht krijgen in de managementrapportage en hoe te komen tot een meer realistische investeringsbegroting.
- Brieven van de Autoriteit woningcorporaties met betrekking tot de evaluatie van de cyberaanval, de leidraad voor de Meerjarenbegroting en de toezichtbrief.
- De beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2022 van de Autoriteit woningcorporaties.
- De brief van het WSW waarin de toezichthouder verklaart dat QuaWonen borgbaar is voor de jaren 2023-2025 en waarin het borgingsplafond bepaald wordt. Dit betekent dat de door QuaWonen begrote investeringen geborgd kunnen worden gefinancierd.
- De brief van het WSW waarin de toezichthouder oordeelt dat QuaWonen een financieel stabiele corporatie is met een laag tot gemiddeld risicoprofiel.

#### Regulier onderzoek Autoriteit woningcorporaties

In het verslagjaar heeft de Autoriteit woningcorporaties door middel van een bureauonderzoek en persoonlijke gesprekken met de directeur-bestuurder en de commissarissen, onze corporatie beoordeeld op de governance en het bedrijfsmodel (de financiële continuïteit van de corporatie). Dat betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang werden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW.

Geconcludeerd is dat de bevindingen geen aanleiding geven tot een nader onderzoek en dat de risico inschatting voor onze corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

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

#### **Opdrachtgeverschap externe accountant**

In 2021 heeft de vierjaarlijkse brede evaluatie van het functioneren van de accountant plaatsgevonden en is besloten de samenwerking voor de verslagjaren 2021-2024 voort te zetten. In het verslagjaar is door de raad opdracht verstrekt tot de jaarrekeningcontrole over het boekjaar eindigend op 31 december 2023.

### **9.4 Verslag vanuit de werkgeversrol**

#### **Invulling werkgeversrol voor bestuur**

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

Naast het beoordelen of vooraf afgesproken doelstellingen zijn gerealiseerd, besteedt de raad aandacht aan de relatie met de directeur-bestuurder: goed samenwerken op basis van wederzijds vertrouwen. Daarbij kijkt de raad ook naar de samenwerking in het managementteam en betrokkenheid van medewerkers in de organisatie, een veilige en open sfeer zijn belangrijke randvoorwaarden voor werkplezier en het behalen van onze doelen.

#### Verslag vanuit de remuneratiecommissie

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

- Doelstellingen directeur-bestuurder 2023.
- De herbenoeming van de directeur-bestuurder per 1 april 2024.
- De herbenoeming van 2 leden van de raad per 1 mei 2024.
- Afspraken over structureren van de hr-cyclus directeur-bestuurder.
- Voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatie RvC.

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

### Bestuur, samenstelling en benoeming

Het bestuur van QuaWonen bestaat in 2023 uit:

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

De heer Gerlof heeft vanaf 1 april 2020 de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard.

### Beoordelingskader en beoordeling

De beloning en arbeidsvoorwaarden worden jaarlijks door de remuneratiecommissie, in overleg met de HR adviseur van QuaWonen, getoetst aan dan geldende wet- en regelgeving (WNT). Sprake is van een vast salaris met de mogelijkheid tot 2% structurele groei bij goed functioneren, te bepalen door en na besluitvorming in de raad, tot de maximale norm van de WNT is bereikt. Deze 2% is in het verslagjaar toegekend. De directeur-bestuurder komt niet in aanmerking voor een flexibele (prestatie)beloning.

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

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

In het najaar 2023 is gestart met de voorbereidingen voor de mogelijke herbenoeming van de directeur-bestuurder per 1 april 2024, wegens het bereiken van de eerste maximale zittingstermijn van 4 jaar. Door de remuneratiecommissie zijn gesprekken gevoerd met het managementteam, de ondernemingsraad en de Adviseur Organisatieontwikkeling. De huurderscommissarissen hebben gesproken met de huurdersorganisaties.

Specifiek heeft in deze gesprekken het functioneren van de directeur-bestuurder en de (gewenste) ontwikkeling van de organisatie centraal gestaan. En daarnaast vormt de raad van commissarissen zelf natuurlijk ook een beeld van het functioneren van de directeur-bestuurder en welke rol hij als directeur-bestuurder inneemt, in de RvC-vergaderingen en op basis van behaalde resultaten.

De evaluatie van zijn functioneren was unaniem positief en ondersteund door managementteam, ondernemingsraad en huurdersorganisaties, heeft de raad een voorgenomen besluit tot herbenoeming genomen en is de zienswijze bij de AW aangevraagd.

De afronding van de herbenoemingsprocedure zal in 2024 plaatsvinden.

### Beloningskader en beloning

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

De totale jaarbeloning 2023 voor de heer Gerlof bedraagt € 178.283,56.

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

QuaWonen is, op grond van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie tenminste 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft, ingedeeld in categorie F. Het bezoldigingsmaximum voor deze bezoldigingsklasse is € 187.000. De beloning van de directeur-bestuurder past dan ook binnen de maxima van de WNT en de Ministeriële Regeling.

### Pensioenaanspraken en secundaire arbeidsvoorwaarden

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

De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn conform CAO Woondiensten.

## **Organisatie, cultuur en integriteit**

### Cultuur

De raad is van mening dat cultuur en gedrag zeker onderdeel uitmaakt van professioneel toezicht. Naast alle wet- en regelgeving, statuten en reglementen, zijn aspecten van houding en gedrag essentieel voor het goed functioneren van zowel de raad als het bestuur en de organisatie. En dat alles niet in regels is te vatten, bleek medio 2023 ook uit het Nieuwsuur-onderzoek naar privé woningverhuur bestuurders en commissarissen. Ook al is geconcludeerd dat dit bij QuaWonen niet speelt, uit de landelijke discussie blijkt dat vertrouwen en goed moreel kompas de sleutelwoorden zijn en het onderstreept voor QuaWonen het belang van openheid en actieve meldingsplicht, om te allen tijde (de schijn van) belangenverstrengeling te voorkomen.

De raad heeft in het verslagjaar meerdere keren bij het functioneren van het eigen team stilgestaan, hoe doen wij het als raad op het gebied van houding en gedrag, onderling maar ook richting directeur-bestuurder en organisatie, hoe blijven we betrokken en zichtbaar. Verwezen wordt hierbij ook naar alinea 6.2.

De raad benut de gesprekken met de directeur-bestuurder maar ook met de accountant, het managementteam, de controller, de medewerkers, de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties, om zich een beeld te kunnen vormen over de cultuur in de organisatie. In het verslagjaar is bijvoorbeeld met de accountant gesproken over de cultuur bij QuaWonen en welke invloed dit heeft op het maken van analyses, de vastlegging ervan en het elkaar aanspreken. Ook met de inspecteur van de Autoriteit woningcorporaties is gesproken over de ontwikkeling van de organisatie op dit gebied: meer samenwerken over groepen en afdelingen heen, op basis van eigen verantwoordelijkheid.

In 2022 is door de raad het besluit goedgekeurd om het huidige kantoorpand te gaan verbouwen. Hieraan is in 2023 uitvoering gegeven. Volgens planning nemen we onze intrek in het verbouwde pand begin 2024. Gekozen is voor een verbouwing om de werkomgeving van de medewerkers te laten aansluiten bij de huidige tijdgeest en gewenste cultuur van de organisatie. Gericht op samenwerken en ontmoeten en geschikt voor hybride werken. Gedurende het verslagjaar is de raad op de hoogte gehouden van de vorderingen van de verbouwing maar ook over de ervaringen van de medewerkers bij het werken op de tijdelijke (hybride) werkplekken. De raad benut daarvoor ook de persoonlijke gesprekken met medewerkers, bijvoorbeeld tijdens de eindejaarsbijeenkomst.

Met de controller is afgesproken dat structureel aandacht zal worden besteed aan cultuuraspecten in de interne controle (de zogenaamde soft controls). Inmiddels heeft een 0-meting in de organisatie plaatsgevonden en staan het bespreken van de methode en de uitkomsten van de meting voor een thema in de eerste RvC-vergadering in 2024 genoteerd.

### Integriteit

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

Ook heeft QuaWonen een klokkenluidersregeling. Was deze eerst onderdeel van de integriteitscode, eind 2023 is de regeling in een apart document vastgesteld. Hierin wordt omschreven hoe te handelen bij een vermoeden van een misstand binnen de organisatie. Zo voldoen we aan de nieuwe eisen van de Wet bescherming klokkenluiders.

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

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

De raad denkt vanuit zijn adviserende rol, als klankbord, mee over de maatschappelijke en volkshuisvestelijke dilemma's waar bestuur en organisatie voor staan. De raad hoopt hiermee invalshoeken, ervaringen en perspectieven aan de directeur-bestuurder mee te geven, zonder er vanuit te gaan dat het advies van de raad moet worden overgenomen.

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

Vanuit de klankbordfunctie zijn in 2023 de navolgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Het selectie- en fusietraject BWA. De raad is elke vergadering door de directeur-bestuurder bijgepraat over de stand van zaken, concept stukken en dilemma's zijn gedeeld en besproken, aandacht is geschonken aan de organisatorische integratie en de inbedding van Huurdersbelangenvereniging Samen Beter Wonen, de ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting Krimpenerwaard-breed zijn aan de orde gekomen, etc. Ook hebben de leden van de raad persoonlijk kennis gemaakt en overleg gehad met de directeur-bestuurder en commissarissen van BWA.
- Naar aanleiding van de besluitvorming bij een langjarig investeringsproject, is besproken hoe in een vroeg stadium het besluitvormingsproces dusdanig vorm te geven (door bijvoorbeeld het project in deelfases op te knippen) dat tussentijds alternatieven ter tafel liggen met go/no go momenten. De raad kan op die wijze worden meegenomen en zo enerzijds meedenken en hun rol van sparringpartner vervullen en anderzijds aangeven wat zij nodig hebben om uiteindelijk comfort te voelen in de uiteindelijke besluitvorming.
- Met de directeur-bestuurder en ook met de manager Bedrijfsvoering is regelmatig gesproken over de financiële positie van de corporatie in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave. Daarbij kwam onder andere aan de orde dat, ten opzichte van de financiële normen die door de externe toezichthouders worden opgelegd, QuaWonen nog een afslag hanteert, de zogenaamde vluchtstrook/remweg teneinde te allen tijde flexibel en wendbaar te kunnen blijven. Daarnaast is bediscussieerd duiding te geven aan de criteria/ijkpunten die gehanteerd worden om investeringsbeslissingen te nemen of juist onderscheid te maken tussen investeringen, mocht daar op termijn een financiële noodzaak voor zijn.
- De raad denkt mee over organisatorische aangelegenheden, zoals langdurig ziekteverzuim en het effect daarvan op de organisatie en het behalen van onze doelen.
- We zien dat met name in de commissievergaderingen de invulling van de advies- en klankbordrol meer diepgang krijgt. Na afloop van de commissievergaderingen is er ruimte om daar op te reflecteren.
- Voorafgaand aan de reguliere RvC-vergaderingen wordt tijd ingepland om dieper op bepaalde thema's in te gaan. In samenspraak worden de thema's bepaald en op inhoud geeft dit de raad gelegenheid de adviserende en/of klankbordrol naar de directeur-bestuurder goed te vervullen en kennis te verdiepen.

## 9.6 Samenstelling en functioneren

### Samenstelling

#### Functieprofiel

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

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

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

#### Benoeming en herbenoeming

In verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn, is per 1 juli van het verslagjaar afscheid genomen van mevrouw Van der Steen, voorzitter en lid van de raad op voordracht van de huurdersorganisaties. Om tijdig deze vacature te vervullen is al in 2022 gestart met de procedure werving en selectie en is, in goed overleg met de huurdersorganisaties, een werving- en selectiecommissie samengesteld bestaande uit twee leden van de raad en twee leden van de gezamenlijke huurdersorganisaties. Onder begeleiding van het adviesbureau ERLY is het functieprofiel geactualiseerd en door de raad vastgesteld, zijn advertenties in landelijke en plaatselijke kranten geplaatst en heeft selectie van de kandidaten plaatsgevonden. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een bindende voordracht van de huurdersorganisaties.

De raad waardeert de inzet van de betrokken leden van de huurdersorganisaties in deze: op constructieve en plezierige wijze is de bindende voordracht tot stand gekomen.

De gekozen kandidaat, mevrouw Sijbrandij, voldoet aan de vereisten in het functieprofiel, completeert de raad op het gebied van volkshuisvesting in brede zin maar ook op juridisch gebied, vastgoedontwikkeling en -beheer en governance.

Na de bindende voordracht en de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Aw, is zij per 1 juli 2023 benoemd tot commissaris bij QuaWonen.

In de zomer van 2023 is zij door middel van een introductie voorzien van informatie over onze corporatie en heeft zij nader kennis kunnen maken met de directeur-bestuurder, de leden van het managementteam, de controller, de ondernemingsraad en de bestuurssecretaris.

In het najaar van 2023 is gestart met de herbenoemingsprocedure van mevrouw Van Os en de heer Den Ouden, wegens het bereiken van hun eerste zittingstermijn van 4 jaar. Na een positieve evaluatie van hun functioneren, voor mevrouw Van Os ook desgevraagd bevestigd door de huurdersorganisaties, heeft de raad een voorgenomen besluit tot herbenoeming genomen. Ten tijde van het schrijven van dit jaarverslag, zijn de beide commissarissen voorgedragen voor de toets op geschiktheid en betrouwbaarheid bij de Aw.

In het verlengde van het bovenstaande was de heer De Vries al in 2022 bereid gevonden het voorzitterschap over te nemen per 1 juli 2023. Vanaf die datum is mevrouw Sanders vicevoorzitter. En zijn de zetels in de drie commissies tegen het licht gehouden en herverdeeld (zie paragraaf 9.2).

#### Trainee

De VTW (de beroepsorganisatie voor toezichthouders) organiseert ook in 2023 de leergang "de aankomende commissaris". De raad heeft eerder goede ervaringen opgedaan en heeft daarom besloten om voor deze leergang een stageplek in de raad beschikbaar te stellen. Gedurende het jaar heeft de heer Vlieland deel uitgemaakt van onze raad.

Samenstelling en rooster van aftreden per 31 december 2023

Naam	Functie	Geboortedatum	Beroep/expertise	Deskundigheid	Relevante nevenfuncties	Benoemd sinds
Dhr. Mr. B. de Vries	Voorzitter  Lid Remuneratiecommissie	13-09-1958	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Directeur Finamar BV</li> <li>o Directeur Droomgaard BV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Financiën en control</li> <li>o Volkshuisvesting</li> <li>o Toezicht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Lid RvC Cazas Wonen</li> <li>o Voorzitter RvC Humanitas Huisvesting Rotterdam</li> <li>o Non-executive director Vallianz-holdings</li> <li>o Voorzitter RvC Nederlands Beleggingsfonds voor Zeeschepen</li> <li>o Voorzitter RvC Noord Nederlandse P&amp;I Club</li> <li>o Lid raad van advies Rawabi Holding</li> </ul>	01-01-2019
Mw. Ir. J.B. Sanders	Vice-voorzitter  Voorzitter commissie Maatschappij	20-3-1966	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Directeur ProMan BV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Volkshuisvesting</li> <li>o Vastgoed</li> <li>o Projectontwikkeling</li> <li>o Wonen-zorgwelzijn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Lid RvC Thius</li> <li>o Lid RvC Rhiant H-i-A</li> <li>o Lid bestuur wooncentrum de Driestad Culemborg</li> </ul>	01-01-2019
Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM	Lid Op voordracht huurders  Voorzitter Remuneratiecommissie  Lid commissie Maatschappij	11-04-1962	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Directeur-bestuurder Alerimus Hoeksche Waard</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Wonen-zorgwelzijn</li> <li>o HRM</li> <li>o Management</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Lid RvB SPHW</li> </ul>	01-05-2020
Dhr. drs. D. den Ouden	Lid  Voorzitter Auditcommissie	02-04-1980	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Head of Central Regulations &amp; Policies ABN Amro Bank</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Financiën en control</li> <li>o Management</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Lid RvT &amp; voorzitter Auditcommissie De Pier Groep</li> </ul>	01-05-2020
Mw. Mr. M.A. Sijbrandij-Endert	Lid Op voordracht huurders  Lid Auditcommissie	04-11-1979	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Jurist Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Juridisch</li> <li>o Vastgoedontwikkeling en beheer</li> <li>o Governance</li> <li>o Volkshuisvesting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Lid RvC Veerdienst Schoonhoven BV</li> </ul>	01-07-2023

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de raad voor een periode van ten hoogste vier jaar kan worden benoemd en kan worden herbenoemd. De al dan niet aaneengesloten totale periode waarin een commissaris lid is van de raad van commissarissen is ten hoogste acht jaar. Het rooster van aftreden van de raad is per 31 december 2023 als volgt:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Benoemd sinds</i>	<i>Treedt af</i>	<i>Herbenoembaar (totale periode max 8 jaar)</i>
Dhr. Mr. B. (Bote) de Vries	Lid Voorzitter	01-01-2019	01-01-2027	Nee
Mw. Ir. J.B. (Janine) Sanders	Lid Vicevoorzitter	01-01-2019	01-01-2027	Nee
Mw. B.G.A.M. (Trix) van Os MA HRM	Lid op voordracht huurders	01-05-2020	01-05-2024	Ja
Dhr. drs. D. (Daan) den Ouden	Lid	01-05-2020	01-05-2024	Ja
Mw. Mr. M.A. Sijbrandij-Endert	Lid op voordracht huurders	01-07-2023	01-07-2027	Ja

## **Functioneren**

### Integriteit en onafhankelijkheid

Naar het oordeel van de raad, dragen de leden van de raad onafhankelijk en kritisch bij aan de besluitvorming en handelen de leden integer. Afspraken zijn hierover gemaakt: (nieuwe) nevenfuncties en zaken die mogelijk tot belangenversterving zouden kunnen leiden, worden direct bij (de voorzitter van) de raad gemeld. Er zijn voor het verslagjaar geen nevenfuncties of andere zaken te melden die tegenstrijdig zijn aan het belang van de organisatie.

### Aanspreekbaarheid

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

### Meldingsplicht

Conform de bepalingen in de Woningwet, heeft de raad goede nota genomen van de brede meldingsplicht richting de Autoriteit woningcorporaties. Bij zaken als financiële problemen, twijfel over integriteit of rechtmatigheidskwesties, dient de raad dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2023 zijn er geen zaken geweest die melding bij de Autoriteit nodig maakten.

### Informatievoorziening

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

- Bij de accountant: aan de hand van schriftelijke rapportages maar zeker ook in gesprekken met de accountant.
- Bij de directeur-bestuurder: de raad laat zich door de directeur-bestuurder zowel schriftelijk als mondeling informeren over allerlei relevante onderwerpen. Denk aan managementrapportages, notities/analyses over bepaalde, specifieke onderwerpen die de corporatie aangaan, QuaWonen in de publiciteit etc. De raad agendeert daarbij ook zelf onderwerpen en geeft ook aan welke onderwerpen zij meer thematisch (verdiepend/verbredend) met de directeur-bestuurder willen bespreken.
- Bij de controller en managers: zowel de controller als de managers sluiten regelmatig aan bij de vergaderingen van de raad.
- Bij de bespreking van de managementrapportages: gecheckt wordt, in samenspraak met de bestuurder, of de rapportage voldoet aan de informatiebehoefte van de raad en daar waar nodig wordt de rapportage aangescherpt, uitgebreid of ingedikt. In 2023 is bijvoorbeeld afgesproken om in de managementrapportage een meldingslijst op te nemen van bestuursbesluiten van investeringsbesluiten onder de € 3 miljoen, omdat deze conform de statuten en het herijkte Investeringsstatuut niet langer ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd.
- Met de accountant is, in het kader van het realiseren van de investeringsbegroting, nadrukkelijk stilgestaan bij de informatievoorziening aan de raad. De raad heeft daarbij aangegeven met de

tertiaalrapportage, aangevuld met een review van de controller en de mondelinge bespreking zowel in de auditcommissie als in de raad, over voldoende sturings- en verantwoordingsinformatie te beschikken.

- Bij de bespreking van de investeringsvoorstellen: zijn afwegingen en keuzes voldoende beschreven zodat de raad een weloverwogen besluit kan nemen.
- Bij belanghebbenden: de raad houdt zelf voeling met en haalt informatie op bij belanghouders zoals gemeenten en huurdersorganisaties maar ook binnen de organisatie bij de ondernemingsraad en het managementteam.
- Door educatie en het volgen van seminars en informatie van brancheorganisaties.

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

#### Lidmaatschappen

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

#### Zelfevaluatie

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

De input uit eerdere zelfevaluaties is meegenomen in het functioneren van de raad in 2023. Denk bijvoorbeeld aan het verder bouwen aan het team RvC, het versterken van de onderlinge samenwerking maar ook met de directeur-bestuurder. Maar ook het alert zijn op het behandelen van vergaderstukken op een voldoende strategisch niveau.

Daarnaast heeft de input vanuit de zelfevaluaties voor wat betreft kennis en kunde maar ook diversiteit van de raad, een plek gekregen in het functieprofiel van de huurderscommissaris die per 1 juli 2023 is toetreden tot de raad.

Wat in 2023 nog niet gelukt is, is het opstellen van een opleidingsprogramma voor de raad. Dit staat nu geagendeerd om mee te nemen in de zelfevaluatie die begin 2024 wordt uitgevoerd onder externe begeleiding.

#### Permanente educatie

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

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

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

Naam	Aantal PE-punten behaald in 2023	Overschot/tekort		
		Overschot/tekort 2022	Voldaan	Overschot/tekort 2023
Dhr. Mr. B. de Vries	+19	+4	Ja	+5
Mw. Ir. J.B. Sanders	+4	+5	Ja	+4
Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM	0	+5	Ja	0
Dhr. drs. D. den Ouden	0	+5	Ja	0
Mw. Mr. M.A. Sijbrandij-Endert (naar rato)	+5	-	Ja	+3

Conform het Aedes Reglement Permanente Educatie bestuurders woningcorporaties, geldt voor de directeur-bestuurder een verplichting om 108 PE-punten te behalen in een termijn van drie kalenderjaren. Eind 2023 staat het saldo op 125 punten. Ook onze directeur-bestuurder heeft aan zijn PE-verplichting voldaan.



## 9.7 Bezoldiging

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

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

De honorering van de raad is in de basis een afgeleide van het bezoldigingsmaximum van de directeur-bestuurder in de grootteklasse waar QuaWonen is ingedeeld, namelijk € 187.000 (bezoldigingsklasse F, zie ook paragraaf 9.4). De honorering van de voorzitter van de raad mag volgens de WNT maximaal 15% van het voor de directeur-bestuurder geldende bezoldigingsmaximum zijn en van de individuele leden maximaal 10%.

Conform de VTW-adviesregeling bedraagt het geadviseerde bezoldigingsmaximum voor een RvC-voorzitter 12% van het voor de directeur-bestuurder geldende bezoldigingsmaximum, voor QuaWonen € 22.440. Voor een RvC-lid is dat 8%, of wel € 14.960. Geadviseerd wordt de totale honorering van een RvC niet meer te laten zijn dan 52%, in het geval van QuaWonen € 97.240.

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

In totaal zijn in 2023 de navolgende vergoedingen uitgekeerd: de voorzitter van de raad € 22.440 en de leden € 14.960 bruto, exclusief btw. De trainee heeft een vergoeding ontvangen ter hoogte van € 3.900 bruto, exclusief btw. In totaal voor de gehele RvC, inclusief trainee, € 86.180.

De toegekende bezoldiging aan alle commissarissen blijft daarmee onder de geldende WNT-normen en volgt de maxima van de Adviesregeling VTW.

De honorering van de leden van de raad kent geen variabele, resultaatafhankelijke component, geen vaste onkostenvergoeding en geen mogelijkheid van een vergoeding die relatie houdt met de beëindiging van het lidmaatschap. Van de mogelijkheid kosten en/of kilometers te declareren is in 2023 geen gebruik gemaakt. De kosten voor opleidingen/seminars, bezocht door individuele leden, worden voor zover passend binnen het vastgestelde budget, door QuaWonen betaald.

## 9.8 Vergadering en overleg

### Vergaderingen raad van commissarissen

De raad heeft in 2023 in totaal zes keer regulier vergaderd met de directeur-bestuurder. Zonder de directeur-bestuurder heeft de raad gesproken met de controller en de accountant en voorafgaand aan elke reguliere vergadering neemt de raad kort de tijd om de vergadering in beslotenheid voor te bereiden.

Daarnaast is de raad bijeen geweest voor een sessie in het kader van het Koersplan, de themasessie/excursie in het najaar en het gesprek met de Autoriteit woningcorporaties.

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

In het verslagjaar 2023 verrichtte de raad de volgende statutaire werkzaamheden:

- Vaststelling Reglement raad van commissarissen.
- Benoemen mevrouw M.A. Sijbrandij tot lid van de raad van commissarissen op voordracht van de huurders.
- Benoemen voorzitter en leden van de commissies.
- Voorgenomen besluit herbenoeming directeur-bestuurder QuaWonen per 1 april 2024.
- Voorgenomen besluit herbenoeming mevrouw B.G.A.M. van Os en de heer D. den Ouden per 1 mei 2024.
- Goedkeuring besluit Koersplan 2023-2026.
- Goedkeuring voorgenomen besluit verkenning fusie QuaWonen – Woningbouwvereniging "Beter Wonen" Ammerstol.
- Goedkeuring besluit intentie tot fusie QuaWonen - Woningbouwvereniging "Beter Wonen" Ammerstol.
- Goedkeuring voorgenomen fusiebesluit QuaWonen – Woningbouwvereniging "Beter Wonen" Ammerstol.

- Goedkeuring besluit tot vaststellen van het Treasuryjaarplan 2023.
- Goedkeuring besluit (ongewijzigd) Treasurystatuut.
- Goedkeuring besluit Financieringsstrategie 2023.
- Goedkeuring besluit Investeringsstatuut.
- Goedkeuring besluit bod, vertaald naar prestatieafspraken, gemeente Krimpen aan den IJssel 2023-2026.
- Vaststellen van de jaarstukken 2022 (inclusief Energie BV).
- Goedkeuring besluit Kaderbrief 2024.
- Goedkeuring besluit tot vaststellen van het jaarplan/begroting 2024 (inclusief Energie BV).
- Goedkeuring besluit fasedocument Prijs en Contract nieuwbouwproject Centrum-Zuid blok D Krimpen aan den IJssel.
- Goedkeuring besluit opstalrecht Eneco project Centrum-Zuid Krimpen aan den IJssel.
- Goedkeuring besluit aanvullend budget aankoop koopwoningen project Lorentzweg Lekkerkerk.
- Goedkeuring besluit fasedocument Definitie sloop/nieuwbouwproject Schildersbuurt-Zuid Krimpen aan den IJssel.
- Goedkeuring besluit fasedocument Prijs en Contract nieuwbouwproject Koningin Julianastraat Krimpen aan de Lek.
- Goedkeuring besluit fasedocument Definitie herontwikkeling K5-locatie Lekkerkerk.

#### Besluitvorming

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

#### Overige onderwerpen

De raad nam ook besluiten met betrekking tot:

- De doelstellingen 2023 van de directeur-bestuurder.
- Invulling zelfevaluatie raad van commissarissen 2023.
- De opdracht controle jaarrekening 2023 accountant Deloitte.
- De procedure herbenoeming directeur-bestuurder en twee leden van de raad.

#### **Overleg met de huurdersvertegenwoordiging**

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

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

In het verslagjaar is onder andere gesproken over:

- De totstandkoming van de prestatieafspraken, zowel in de gemeente Krimpen aan den IJssel als in de gemeente Krimpenerwaard.
- De inbedding van de huurdersorganisatie van voormalig Woningbouwstichting "Samenwerking", Huurders Organisatie Samenwerking (HOS), in de participatiestructuur van QuaWonen, na de fusie van QuaWonen met WBSS.
- De inbedding van de huurdersorganisatie van BWA, Huurdersbelangenvereniging Samen Beter Wonen, na effectuering van de fusie, op vergelijkbare wijze als de hiervoor genoemde HOS.
- Het wanneer en hoe communiceren naar de huurdersorganisaties bij nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.
- Het nieuwe Koersplan en op welke wijze daar blijvend aandacht aan kan worden geschonken.
- De voorgenomen herbenoeming van de directeur-bestuurder per 1 april 2024.
- Afsproken is dat de huurderscommissarissen een keer bij een lokaal overleg van de diverse huurdersorganisaties zullen aansluiten. Eind 2023 is hiermee gestart en dit krijgt een vervolg in 2024.

De waardevolle bijdrage van de huurdersorganisaties en de altijd constructieve en open wijze waarop het gesprek wordt gevoerd, worden door de raad zeer gewaardeerd.

#### **Overleg met de ondernemingsraad**

Een afvaardiging van de raad spreekt structureel twee keer per jaar met de ondernemingsraad. De directeur-bestuurder is bij deze overleggen niet aanwezig. Voor de raad een zinvol overleg om de

toezichtrol goed te kunnen vervullen: wat speelt er in de organisatie en bij de medewerkers en hoe acteert de directeur-bestuurder. De verkregen input wordt gedeeld met de voltallige raad en ook meegenomen door de remuneratiecommissie in het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder en in het verslagjaar in het kader van de op handen zijnde herbenoeming van de directeur-bestuurder.

In 2023 is onder andere gesproken over:

- De algemene gang van zaken bij QuaWonen, het beeld van de ondernemingsraad op de organisatie, de directeur-bestuurder, het managementteam en overige personele aangelegenheden.
- Het nieuwe Koersplan en de impact daarvan bijvoorbeeld op het gebied van capaciteit.
- De (mogelijke) herbenoeming van de directeur-bestuurder per 1 april 2024.
- De (positieve) ervaringen met het hybride werken en de verbouwing van het kantoorpand.
- De uitwerking van het werken met verantwoordelijkheden laag in de organisatie.
- De Cao-onderhandelingen en de consequenties daarvan voor de medewerkers.

De raad waardeert de plezierige gesprekken met en de openhartige en positief kritische houding van de ondernemingsraad. Een betrokken ondernemingsraad is belangrijk voor de raad om goed voeling te kunnen houden met de organisatie.

### **Overleg met overige belanghouders**

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

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

Tijdens de excursie/het werkbezoek in het najaar van 2023 heeft de raad een bezoek gebracht aan een nieuwbouwproject en heeft het middagedeelte in het teken gestaan van het sociaal beheer. Bij deze gelegenheid heeft de raad kunnen spreken met zowel belanghouders als medewerkers, betrokken bij het betreffende project en bij het sociaal beheer.

## **9.9 Tot slot**

### Vooruitblik

Wat ons als corporatie te doen staat de komende tijd, hebben we helder verwoord in ons Koersplan: alles zal erop zijn gericht om de beschreven ambities waar te maken en de geformuleerde doelen te behalen. Geen eenvoudige opgave overigens, we zullen daarvoor onze medewerkers én onze belanghouders hard nodig hebben.

### Dankwoord

Op deze plaats allereerst nogmaals een woord van dank voor mevrouw Van der Steen, voor haar inzet voor de corporatie en de raad van commissarissen de afgelopen acht jaar.

En uiteraard wil de raad ook een woord van dank richten tot de directeur-bestuurder, het management en de medewerkers van QuaWonen. De verhuizing naar tijdelijke werkplekken en nieuwe manieren van werken, zal ongetwijfeld extra druk hebben gegeven op het goed blijven uitvoeren van alle werkzaamheden. Mooi te zien dat de veranderingsgezindheid er is en het belang van samenwerken onderkend wordt om samen die grenzen, genoemd in ons Koersplan, daadwerkelijk te kunnen verleggen. Het verbouwde pand zal hieraan in 2024 zeker ook gaan bijdragen. Dank voor een ieders inzet!

### Slotverklaring

Het bestuur van QuaWonen heeft de jaarstukken 2023 opgesteld. Accountant Deloitte heeft de jaarstukken beoordeeld en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De raad van commissarissen is van mening dat de jaarstukken een juiste weergave zijn van het functioneren en de financiële positie van QuaWonen en heeft de jaarstukken 2023 in de vergadering van 19 juni 2024 vastgesteld.

Vastgesteld door de raad van commissarissen van QuaWonen  
Bergambacht, 19 juni 2024

B. de Vries  
Voorzitter

## 10. Financieel Kengetallen

Boekjaar	2023	2022	2021	2020
<b>Aantal verhuureenheden</b>				
Woningen in verhuur	8.551	8.573	8.548	8.541
. daeb	8.423	8.441	8.412	8.397
. niet daeb	128	132	136	144
Woningen op voorraad i.v.m verkoop	4	7	8	13
Onzelfstandige woningen	-	-	-	-
Woonwagens (incl standplaats)	2	2	2	2
Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG)	24	24	25	24
Bedrijfsmatig Onroerend Goed (BOG)	12	11	17	18
Intramurale zorg (eenheden)*	205	205	205	205
Parkeerplaatsen/garages	380	380	391	392
Bergingen	50	50	50	50
<b>Totaal</b>	<b>9.228</b>	<b>9.252</b>	<b>9.246</b>	<b>9.245</b>
* Intramurale zorgcontracten	13	13	13	13

<b>Mutaties in het woningbezit:</b>				
1) Aantal opgeleverde huurwoningen	44	40	63	132
2) Aantal aangekocht	4	3	1	4
3) Aantal verkocht (bestaand bezit)	-14	-11	-12	-13
4) Mutatie woningen op voorraad per 31-12	-3	-1	5	-6
5) Aantal gesloopt	-59	0	-37	-194

<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>				
Goedkoop	757	802	939	877
Betaalbaar	6.479	6.401	6.635	5.823
Duur tot toeslaggrens	1.190	1.238	838	1.624
> huurtoeslaggrens	125	132	136	217
<b>Totaal</b>	<b>8.551</b>	<b>8.573</b>	<b>8.548</b>	<b>8.541</b>

<b>Prijs en kwaliteit</b>				
Aantal reparatieverzoeken / woning	1,23	1,19	1,12	1,14
Gemiddelde aantal punten WWS (daeb woningen)	162,0	161,6	158,9	158,7
Gemiddelde netto huurprijs	579	582	568	568
Huur in % maximaal redelijke huurprijs	59,4%	65,9%	67,0%	68,3%
Huur / WOZ-waarde	2,41%	2,62%	3,23%	3,38%

<b>Het verhuren van woningen</b>				
Aantal nieuwe verhuringen	434	446	497	621
Mutatiegraad	4,9%	5,0%	5,0%	5,3%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,40	0,34	0,30	0,29
Huurderving in % jaarhuur	0,59	1,12	1,02	1,51

	2023	2022	2021	2020
<b>Financiële continuïteit</b>				
<i>Continuïteitsratio's:</i>				
Solvabiliteit obv marktwaarde	75,5%	76,8%	74,6%	72,0%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	49,4%	58,4%	48,9%	39,9%
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	1,6%	1,7%	1,9%	2,2%
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,9%	4,1%	2,6%	1,6%
Loan to value (beleidswaarde)	46,9%	38,2%	48,4%	58,1%
Loan to value (marktwaarde)	21,9%	20,7%	23,1%	25,5%
Direct rendement (beleidswaarde)	4,5%	3,4%	3,1%	3,1%
Direct rendement (marktwaarde)	2,1%	1,8%	1,5%	1,4%
Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten	9,4%	9,5%	11,3%	12,6%
<i>Discontinuïteitsratio's:</i>				
. Dekkingsratio	21,6%	18,8%	27,4%	32,3%
. Onderpandsratio	21,6%	18,8%	27,3%	32,1%
<b>Balans en resultatenrekening per woning</b>				
Eigen vermogen	141.821	151.269	137.119	116.770
Jaarresultaat	-9.838	14.550	20.444	10.433
Exploitatieresultaat	3.806	3.458	2.646	2.119
Rentedragende schuld	40.373	39.727	41.286	39.522
Beleidswaarde	85.096	102.778	84.326	67.997
Marktwaarde	181.966	189.759	176.596	154.687
Verhuur- en beheeractiviteiten	438	397	364	360
Onderhoudsactiviteiten	2.540	2.276	2.705	2.963
WOZ-waarde	288.643	266.565	211.019	195.362
Balans totaal	187.952	198.067	183.914	162.118
Rentelasten	651	660	767	860
Leefbaarheid	199	131	105	120
<b>Medewerkers</b>				
Aantal medewerkers	97	93	95	92
Aantal vrouwen	49	48	48	52
Aantal mannen	47	45	47	40
Aantal Fte	88,0	85,2	86,2	83,4
Aantal Fte per 100 woningen	1,03	1,01	1,01	0,98
Aantal VHE per fte	97,21	100,67	99,22	102,41
Personeelskosten per fte	80.639	77.637	73.399	77.134
Personeelskosten per woning	829	771	740	753
Gemiddelde leeftijd	48,7	47,9	47,6	47,3

# **JAARREKENING 2023**

## 11. Balans per 31 december 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
		* € 1.000	* € 1.000
<b>Actief</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>	19.1	637	799
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
Daeb vastgoed in exploitatie	19.2	1.519.987	1.588.896
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	19.2	36.005	37.909
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.2	36.440	39.177
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.2	1.136	4.207
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.593.568</b>	<b>1.670.189</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.3	4.741	4.029
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>4.741</b>	<b>4.029</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvorderingen	19.4	1.654	4.777
Overige vorderingen	19.4	2.435	2.544
<b>Totaal van financieel vaste activa</b>		<b>4.089</b>	<b>7.321</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>1.603.035</b>	<b>1.682.338</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	19.5	798	1.275
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	19.5	-	-
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>798</b>	<b>1.275</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	19.6.1	126	107
Overheid	19.6.2	245	6
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19.6.3	4	12
Overige vorderingen	19.6.4	36	38
Overlopende activa	19.6.5	48	93
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>459</b>	<b>256</b>
<b>Liquide middelen</b>	19.7	2.886	5.588
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>4.143</b>	<b>7.119</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>1.607.178</b>	<b>1.689.457</b>

<b>Passief</b>	Ref.	<b>31-12-2023</b> * € 1.000	<b>31-12-2022</b> * € 1.000
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserves	19.8	922.823	1.013.094
Overige reserves	19.8	289.885	283.735
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>1.212.708</b>	<b>1.296.829</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	19.9	4.419	3.011
Overige voorzieningen	19.9	301	270
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>4.720</b>	<b>3.281</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	19.10	87	102
Schulden aan banken	19.10	344.280	324.627
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.10	34.214	36.937
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>378.581</b>	<b>361.666</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	19.11	128	43
Schulden aan banken	19.11	846	17.338
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	19.11	3.036	3.332
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	19.11	2.454	2.600
Overige schulden	19.11	441	259
Overlopende passiva	19.11	4.264	4.109
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>11.169</b>	<b>27.681</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>1.607.178</b>	<b>1.689.457</b>



## 12. Winst- en verliesrekening over 2023

	Ref.	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		* € 1.000	* € 1.000
Huuropbrengsten	20.1	62.247	61.925
Opbrengsten servicecontracten		954	902
Lasten servicecontracten		-985	-929
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	20.2	-3.742	-3.266
Lasten onderhoudsactiviteiten	20.3	-21.718	-19.511
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20.4	-4.212	-9.188
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>32.544</b>	<b>29.933</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	20.5	-	1.355
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	20.5	-	-155
<b>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>1.200</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.6	5.056	7.983
Toegerekende organisatiekosten	20.6	-134	-114
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	20.6	-3.557	-5.853
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.365</b>	<b>2.016</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	20.7	-26.370	-8.047
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	20.7	-75.701	111.892
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20.7	-37	767
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-102.108</b>	<b>104.612</b>
Opbrengst overige activiteiten	20.8	404	327
Kosten overige activiteiten	20.8	-279	-282
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>125</b>	<b>45</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	20.9	<b>-3.384</b>	<b>-2.946</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	20.10	<b>-1.704</b>	<b>-1.410</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		22	304
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		102	21
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.11	171	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.11	-5.564	-5.661
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-5.269</b>	<b>-5.328</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>-78.431</b>	<b>128.122</b>
Belastingen	20.12	-5.699	-3.393
Resultaat uit deelnemingen	20.13	9	8
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-5.690</b>	<b>-3.385</b>
		<b>-84.121</b>	<b>124.737</b>

### 13. Kasstroomoverzicht over 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	* € 1.000	* € 1.000
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	61.960	61.688
Vergoedingen	942	975
Overige bedrijfsontvangsten	778	639
Ontvangen interest	165	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>63.844</b>	<b>63.303</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	1	1
Betalingen aan werknemers	7.229	6.666
Onderhoudsuitgaven	20.012	16.619
Overige bedrijfsuitgaven	10.356	8.441
Betaalde interest	5.697	5.961
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	529	219
Verhuurdersheffing	-	5.310
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	277	202
Vennootschapsbelasting	2.905	1.329
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>47.007</b>	<b>44.748</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>16.837</b>	<b>18.555</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.192	8.214
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	287
Verkoopontvangsten grond	-	1.065
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<b>5.192</b>	<b>9.566</b>
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur	13.949	8.316
Verbeteruitgaven	9.487	5.432
Aankoop	1.232	786
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.217	709
Sloopuitgaven	711	180
Investerings overig	1.379	51
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<b>27.975</b>	<b>15.474</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-22.784</b>	<b>-5.908</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Nieuw te borgen leningen	21.000	17.500
<b>Uitgaven</b>		
Aflossing geborgde leningen	17.740	28.223
Aflossing ongeborgde leningen	15	14
Mutatie waarborgsommen	-	-
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.245</b>	<b>-10.737</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-2.701</b>	<b>1.910</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.588	3.678
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.886	5.588

## 14. Grondslagen voor waardering

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### 14.1 Activiteiten

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

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

Het KvK-nummer van QuaWonen is 24107420.

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

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

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

### 14.2 Toelichting daeb/niet daeb opgenomen

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

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

#### Grondslag voor scheiding

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

#### Posten in gescheiden verantwoording

Balans:

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

Winst- en verliesrekening:

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

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten verhuur en servicecontracten
- Desinvesteringskasstromen

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de daeb en niet-daeb activiteiten op basis

Winst- en verliesrekening:  
- Lasten servicecontracten

van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

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

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

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

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de daeb/ niet-daeb tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in daeb/ niet-daeb  
De hierbij gehanteerde verdeling daeb/ niet-daeb is: 97%/3%

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

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

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

De jaarrekening is opgesteld conform de continuïteitsveronderstelling.

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

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

### 14.4 Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

Ook in het opstellen van de belastinglatenties maakt QuaWonen schattingen. Voor het afschrijvingspotentieel worden schattingen gemaakt van het verschil tussen de fiscale waarde en de

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

#### **14.5 Deelnemingen**

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

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

De WNT is van toepassing op QuaWonen. QuaWonen is op grond van het aantal eenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie minstens 20% van haar verhuureenheden in eigendom heeft, ingedeeld in categorie F. Het bezoldigingsmaximum voor deze bezoldigingsklasse is € 187.000.

## 15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

#### 15.1 Verwerking verplichtingen

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

#### 15.2 Immateriële vaste activa

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

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

#### 15.3 Vastgoedbeleggingen

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

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808.06 (2022: € 763.47). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

*Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *15.3.2.1 Inschakeling taxateur*

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

### **15.3.3 Onderhoud en verbetering**

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

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

### **15.3.4 Afschrijvingen**

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

### **15.3.5 Buitengebruikstelling als gevolg van sloop**

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

### **15.3.6 Algemene uitgangspunten**

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

### **15.3.7 Verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

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

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

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten evenals transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoedbeleggingen noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente is 1,0% (2022: 1,0%).

### **15.3.8 Herclassificatie**

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

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

### **15.3.9 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.



De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na her classificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van her classificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

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

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

### **15.4 Materiële vaste activa**

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

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

##### *Onderhoud*

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

### **15.5 Financiële vaste activa**

#### **15.5.1 Deelnemingen**

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

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

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

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

### **15.5.2 Latente belastingvorderingen**

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet (1,63%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het nominale belastingtarief (ad 25,8%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter.

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

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

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

### **15.5.3 Overige vorderingen**

#### 15.5.3.1 Kopen naar Wens

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

#### 15.5.3.2 Overige vorderingen

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

Uitgezonderd hiervan is de waardering van de parkeergarage aan de Secretaris Schipperstraat in Bergambacht. Dit pand is in 2013 opgeleverd en door middel van een erfpacht akte aan de gemeente Bergambacht overgedragen. De erfpacht is in 1 keer voor 50 jaar afgekocht: resteert een bloot eigendom van de opstal te waarde € 1, zijnde de contante waarde van de grondopbrengst verminderd met sloopkosten na 50 jaar.

### **15.6 Voorraden**

#### **15.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

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

Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten,

de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### **15.6.3 Overige voorraden**

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

### **15.7 Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Hierbij worden de vorderingen met een actieve contractrelatie voor 50% als oninbaar gewaardeerd en voor 75%, als er geen actieve contractrelatie (vertrokken huurders) is.

### **15.8 Liquide middelen**

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

### **15.9 Herwaarderingsreserve**

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt, zonder rekening te houden met enige afschrijving, waardevermindering of belastingen, een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### **15.10 Voorzieningen**

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

#### **15.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake het DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig 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.

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

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

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

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

#### **15.10.2 Latente belastingverplichtingen**

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 15.5.2 Latente belastingvorderingen.

#### **15.10.3 Overige voorzieningen**

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

#### **15.10.4 Voorziening pensioenen**

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

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

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

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

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

Ultimo 2023 (en 2022) waren er voor QuaWonen geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

### **15.11 Langlopende schulden**

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

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

#### **15.11.1 Schulden aan overheid en aan banken**

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

Voor de derivaten is kostprijs hedge-accounting toegepast. Zie hiervoor hoofdstuk 18 Financiële Instrumenten en Risicobeheersing.

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

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

### **15.12 Kortlopende schulden**

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

## 16. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

Presentatiewijziging, de lasten van de buurtkamers worden met ingang van 2023 verantwoord onder de post kosten omtrent leefbaarheid. De vergelijkende cijfers van 2022 zijn hierop aangepast.

	Jaarrekening 2022	Aanpassing	Aangepast saldo 2022
Huuropbrengsten	61.778	147	61.925
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.405	139	-3.266
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.647	286	29.933
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.124	-286	-1.410

### 16.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1% (2022 2,3%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### 16.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

### 16.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

### 16.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

## **16.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

- Onroerendezaakbelasting
- Verhuurderheffing (tot en met 2022)
- Verzekeringskosten

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

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

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

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

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

## **16.8 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **16.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

Andere bestanddelen kunnen zijn:

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

### **16.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

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

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

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

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

#### **16.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

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

#### **16.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

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

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

#### **16.12 Pensioenlasten**

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

#### **16.13 Overige organisatiekosten**

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

#### **16.14 Kosten omtrent leefbaarheid**

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

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

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

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief 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.

### **16.16 Belastingen**

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

#### *Acute vennootschapsbelasting:*

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

Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

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

De Europese Unie heeft besloten om de reikwijdte in de Europese Richtlijn over Pillar 2 uit te breiden naar groepen die slechts binnenlandse activiteiten hebben. Deze uitbreiding van de reikwijdte is gevolgd in de implementatie van deze Europese richtlijn in de Nederlandse wet. Dit betekent dat ook zuiver binnenlands opererende partijen als woningcorporaties onder de Nederlandse implementatie van Pillar 2 kunnen vallen. In de jaarrekening 2023 is gebruikgemaakt van de verplichte uitzondering inzake de verwerking van latente belastingvorderingen en -verplichtingen die verband houden met Pillar 2-winstbelastingen en een toelichting van de verwachte effecten van Pillar 2-wetgeving. QuaWonen heeft overigens geenszins de verwachting de komende jaren onder de reikwijdte van Pillar 2 te vallen. Stichting QuaWonen en QuaWonen Energie B.V. kennen een jaarlijkse omzet (inclusief ongerealiseerde waardeveranderingen) die tezamen ruim onder de grens van € 750 mln. uitkomt.

### **16.17 Resultaat deelnemingen**

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

### **16.18 Toerekening baten en lasten**

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

## 17. Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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

## 18. Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

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

### Doelstellingen risicobeheer

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

#### 18.1 Prijsrisico

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

#### 18.2 Valutarisico

QuaWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

#### 18.3 Renterisico

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

#### 18.4 Kredietrisico

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

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

#### 18.5 Liquiditeitsrisico

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

	<b>31-12-2023</b>
	<i>* € 1 mln</i>
Bankschuld (lening portefeuille)	341,1
Niet opgenomen deel van de roll overs	12,0
Kredietlimiet	2,0
Borgingsplafond brief WSW 17 april 2023 € 353,1 miljoen, nog niet benutte borgingsruimte WSW	0,2

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

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

## 19. Toelichting op de balans

### 19.1 Immateriële vaste activa

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.587	1.670
Cumulatieve afschrijvingen	-787	-718
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	799	952
Investeringsen	-	-
Desinvesteringen	-19	-83
Afschrijvingen	-162	-153
Afschrijvingen desinvesteringen	19	83
<b>Totaal mutaties</b>	-162	-153
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.585	1.587
Cumulatieve afschrijvingen	-948	-787
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<u>637</u>	<u>799</u>

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

## 19.2 Vastgoedbeleggingen

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

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-daeb vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkelin g bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	634.649	22.744	15.305	9.281	681.979
Cumulatieve herwaardering	972.492	16.730	23.872	-	1.013.094
Cumulatieve bijzondere waardevermindering	-18.245	-1.565	-	-5.074	-24.884
<b>Marktwaarde 1 januari 2023</b>	<b>1.588.896</b>	<b>37.909</b>	<b>39.177</b>	<b>4.207</b>	<b>1.670.189</b>
<i>Mutaties:</i>					
Investeringen	10.326	73	-	15.366	25.765
Oplevering nieuwbouw	9.171	206	-	-9.377	-
Aankoop	732	-	-	-	732
Desinvesteringen, sloop	-10.000	-	-	-	-10.000
Desinvesteringen	-	-	-	-6	-6
Desinvesteringen, verkopen	-1.128	-252	-1.010	-	-2.390
<i>Herclassificeringen:</i>					
Mutatie van VoV => daeb	622	-	-622	-	-
Mutaties van daeb ⇔ niet daeb	1.006	-1.006	-	-	-
Mutatie naar voorraad	-405	-	-250	-	-655
<i>Waardeveranderingen:</i>					
Aanwending voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-1.453	-	-	-9.054	-10.507
Na investering	-2.962	-5	-	-	-2.967
Waardeverandering voor herclassificatie/bij terugkoop	-	282	24	-	306
Mutatie marktwaarde	-74.818	-1.201	-879	-	-76.898
Overige mutaties	-	-	-	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-68.908</b>	<b>-1.904</b>	<b>-2.738</b>	<b>-3.071</b>	<b>-76.621</b>
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	653.746	22.670	14.630	14.043	705.090
Cumulatieve herwaardering	886.041	14.972	21.810	-	922.823
Cumulatieve bijzondere waardevermindering	-19.800	-1.637	-	-12.907	-34.344
<b>Marktwaarde 31 december 2023</b>	<b>1.519.987</b>	<b>36.005</b>	<b>36.440</b>	<b>1.136</b>	<b>1.593.568</b>

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 8.726 (2022: 8.744) verhuureenheden opgenomen. In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 306 (2022: 309) verhuureenheden opgenomen.

De WOZ-waarde bedraagt €2,5 miljard, waarde peildatum 1 januari 2022 (2022: € 2,3 miljard, waarde peildatum 1 januari 2021).

De boekwaarde op basis van historische kostprijs (zonder afschrijvingen) van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt € 676 miljoen (2022: € 657 miljoen).

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

Over 2023 bedroeg het verlies als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde € 71 miljoen (2022 winst € 112 miljoen). Deze waardevermindering kwam tot stand door toepassing van het waarderingshandboek 2023.

De totale marktwaarde is in 2023 gedaald met €71 miljoen.

De belangrijkste oorzaken van de waardedaling zijn:

	<b>Marktwaarde 2022</b>	<b>1.626.805</b>
a. Voorraadmutaties	-2.084	
b. Mutaties objectgegevens	90.073	
c. Methodische wijzigingen handboek en software	-38.328	
d. Parameteraanpassingen agv validatie handboek	-66.500	
e. Parameteraanpassingen agv marktontwikkelingen	-54.053	
f. Verbetering	79	
		<u>-70.813</u>
	<b>Marktwaarde 2023</b>	<b>1.555.992</b>

- a. Verkoop, nieuwbouw, woningen naar voorraad en herclassificatie van niet daeb naar daeb hebben de marktwaarde laten stijgen met 2,1 miljoen
- b. De gemiddelde WOZ waarde is gestegen van € 223.375 naar € 253.025 een stijging van 13,27%. Dit resulteert in een stijging van de marktwaarde van € 73 miljoen. Het aantal leegstaande eenheden is gestegen van 51 naar 75, dit had een stijgend effect op de marktwaarde van 1,7 miljoen. De gemiddelde contract huur is gedaald van € 583,04 naar € 581,23 (-0,3%), met als gevolg dat de marktwaarde daalt met 4,1 miljoen. Door achterstallig onderhoud daalt de marktwaarde met 7 miljoen en door stijging van de gemiddelde maximale huur van € 844,96 naar € 930,15 (+10%), stijgt fr marktwaarde met 26,6 miljoen.
- c. Tarief van de overdrachtsbelasting is aangepast per 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%, effect marktwaarde minus 36,7 miljoen. Aanpassing indexatie bog marktontwikkeling veroorzaakt een daling van de marktwaarde van 1,6 miljoen.
- d. De gemiddelde markthuur van de woningen is agv de validatie van het handboek gedaald, effect op de marktwaarde is minus 25 miljoen.  
De gemiddelde disconteringsvoet na validatie van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen, met als gevolg dat de marktwaarde met 41 miljoen daalt.
- e. \* De historische leegwaardestijging van eenheden is gedaald van 6.04% naar 1,97% (-4,08 %), en de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is gestegen van 1,71% naar 2,0%. Totaal effect op de marktwaarde een daling van 14,7 miljoen.  
\* Effecten huur: De reguliere huurstijging is gedaald tov van voorgaand jaar ( MW 26 mln) . De markthuur is gestegen van €985.85 naar €1.050,28 ( MW + 60 mln), samen met de gewijzigde liberaliserings- grens (MW +/- 8,1 mln) heeft dit op de marktwaarde een stijgend effect van 78 miljoen.  
\* Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van eenheden is gestegen van 1.693,89 naar 1.771,47 (+4,58%) en het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van eenheden is gedaald van 973,02 naar 978,76 (-0,59%). Totaal is door de stijging onderhoud de marktwaarde met 19 miljoen gedaald.  
\* Effect van de disconteringsvoet op de marktontwikkelingen heeft in totaal een waarde verlagend effect van 83 miljoen  
\* Effect macro economische parameters bedraagt -14 miljoen  
\* De overige marktontwikkelingen zoals: beheerkosten, belasting en verzekering, verkoopkosten splitsingskosten etc hebben een marktwaarde verlagend effect van ruim 1,3 miljoen.
- f. Kleine toename van de marktwaarde door twee verbeterprojecten in uitvoering

### 19.2.1 Marktwaarde

Zowel het DAEB als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde, die

als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

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

### 19.2.2 Complexindeling

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

### 19.2.3 Macro economische parameters

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

	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouw- en onderhoudsinflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaarde-ontwikkeling Krimpen a.d. IJssel (Corop Groot-Rijnmond)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaarde-ontwikkeling Krimpenerwaard (Corop Oost-Zuid-Holland)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex gereguleerde woningen	5,80%	5,60%	2,90%	2,50%	2,50%
Huurindex geliberaliseerde woningen	4,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
	<b>2024</b>				
Mutatiekans bij doorexpluiten en uitponden	Per complex bepaald en jaarlijks tussen de 4,0% en 50,0%				
Disconteringsvoet	5,15%-6,74%				
Norm instandh.onderhoud / vhe EGW	€818-€2.205				
Norm instandh.onderhoud / vhe MGW	€726-€2.315				
Beheernorm / vhe EGW	€509				
Beheernorm / vhe MGW	€499				
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%				
Gemeentelijke OZB	0,0896% Gemeente Krimpen aan den IJssel, 0,0858% Gemeente Krimpenerwaard				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,07%				
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,00%				

In het door exploitersscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager



dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 (2022: €555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting (10,4%) alsmede notaris- en registratiekosten (1%) bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

#### 19.2.3.1 Parameters MOG en ZOG

	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€8,36 per m <sup>2</sup> bvo MOG en €11,11 voor ZOG				
Mutatieonderhoud	€13,97 per m <sup>2</sup> bvo				
Marketing	14,0% van de markthuur				
Beheerkosten BOG	3,0% van de markthuur				
Beheerkosten MOG en ZOG	2,0% van de markthuur voor MOG en 2,5% voor ZOG				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,2796% Gemeente Krimpen aan den IJssel, 0,2641% Gemeente Krimpenerwaard				
Disconteringsvoet	Afhankelijk van het bouwjaar en type verhuureenheid 7,82%-9,73%				

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

#### 19.2.3.2. Parameters garageboxen en parkeergelegenheden

	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€213,72 per jaar garageboxen en €63,48 parkeerplaatsen				
Beheerkosten parkeren	€43,38 per jaar garageboxen en €31,74 parkeerplaatsen				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,23 %				
Disconteringsvoet	7,43% garageboxen en 7,34% parkeerplaatsen				

### 19.2.4 Waardering volgens full-variant op het bedrijfsroerend goed

#### Inschakeling taxateur

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

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

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

	Basisversie	Taxateur (full versie)
Instandhoudingsonderhoud per m2	€ 6,88	€ 6,88
Exit yield	n.v.t	5,15%-12,00%
Markthuurstijging	2,81%	2,81%
Disconteringsvoet	8,82% – 9,07%	4,75% - 9,25%

### *Instandhoudingsonderhoud per m2*

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

### *Exit yield*

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

### *Markthuurstijging*

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

### *Disconteringsvoet*

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

Voor de overige parameters wordt uitgegaan van het waarderingshandboek.

### *Beleidswaarde en WOZ-waarde*

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

	<b>31-12-2023</b>			<b>31-12-2022</b>		
	<b>Totaal</b>	<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>	<b>Totaal</b>	<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>
WOZ-waarde	2.468.185	2.415.905	52.280	2.285.260	2.235.121	50.139
Marktwaarde	1.555.992	1.519.987	36.005	1.626.805	1.588.896	37.909
Beleidswaarde	727.655	701.587	26.068	881.117	852.473	28.644

### **19.2.5 Bepaling beleidswaarde**

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 702 miljoen. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 26 miljoen.

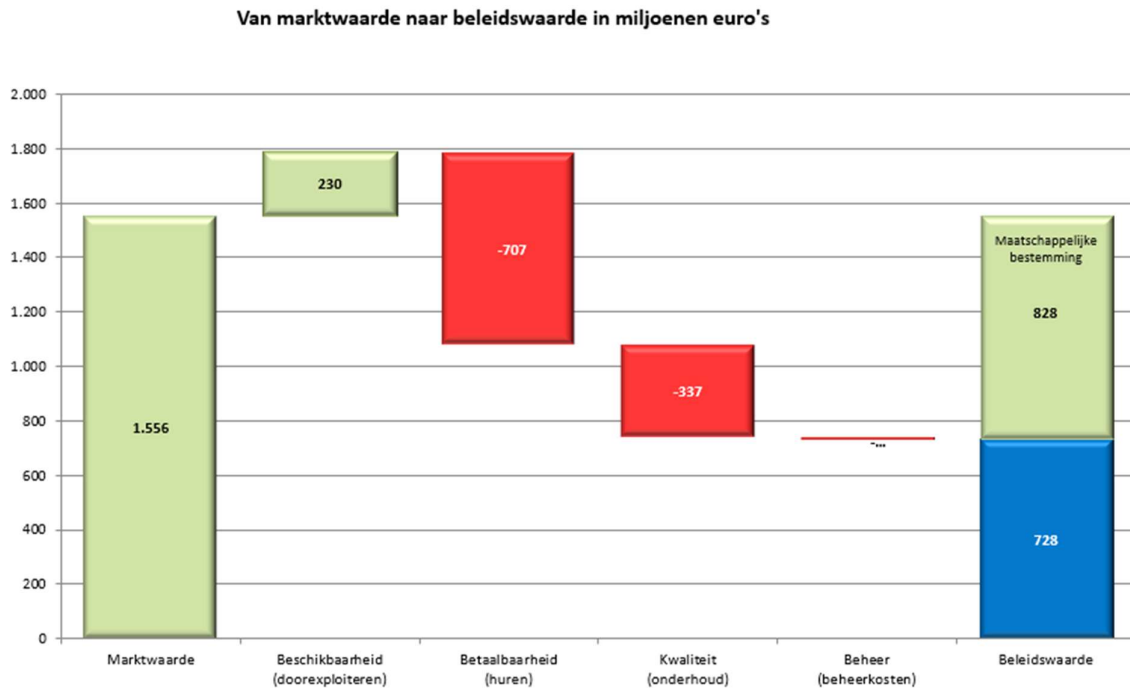
Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde.

Deze aspecten zijn:

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

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

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



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

	Totaal		daeb		niet-daeb	
	€	%	€	%	€	%
<b>Marktwaarde per 31 december 2023</b>	<b>1.555.992</b>	<b>100%</b>	<b>1.519.987</b>	<b>100%</b>	<b>36.005</b>	<b>100%</b>
Opslag wegens beschikbaarheid (door exploitatie scenario)	229.972	15%	225.311	15%	4.661	13%
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur/streefhuur/gewenste )	-706.756	-45%	-695.216	-46%	-11.540	-32%
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-337.110	-22%	-333.764	-22%	-3.346	-9%
Afslag wegens beheer (beheerkosten)	-14.443	-1%	-14.731	-1%	288	1%
<b>Beleidswaarde per 31 december 2023</b>	<b>727.655</b>	<b>47%</b>	<b>701.587</b>	<b>46%</b>	<b>26.068</b>	<b>72%</b>

### Sensitiviteitsanalyse

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

<b>Uitgangspunt voor:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Disconteringsvoet woningen	6,04%	5,33%
Gemiddelde streefhuur woningen per maand	€661	€637
Norm beheer	€894	€816
Norm onderhoud per jaar	€2.912	€2.595

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

<b>Effect op de beleidswaarde (* €1.000)</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde</b>
Laten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 31.050	€ 100 lager	€ 31.050
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 31.323	€ 100 lager	€ 31.323
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 47.855	€ 25 lager	-€ 44.484
Disconteringsvoet gemiddeld per woning	0,5% hoger	-€ 38.854	0,5% lager	€ 46.085

#### 19.2.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De waardeverandering houdt verband met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2023. De positie kent ultimo 2023 nog 131 woningen, verdeeld naar 27 MGE en 104 koopgarant. (2022: 138: 28 MGE, 110 koopgarant).

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

#### 19.2.7 Activa in ontwikkeling

De activa in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs. In 2023 is er voor € 15,3 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw (van planvorming tot en met uitvoering van sloop met vervangende nieuwbouw).

### 19.3 Materiële vaste activa

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

	<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.040
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	<u>-2.011</u>
<b>Boekwaarde 1 januari 2023</b>	4.029
Investerings	1.608
Desinvesteringen	-1.554
Waardeverandering	-
Afschrijvingen	-139
Afschrijving desinvesteringen	<u>797</u>
<b>Totaal mutaties</b>	712
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.094
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	<u>-1.353</u>
<b>Boekwaarde 31 december 2023</b>	<u>4.741</u>

Specificatie boekwaarde:

	<b>Afschrijving Lineair</b>	<b>Afschrijving gemiddeld</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Kantoorruimten	50 jaar	1,83%	3.742	3.013
Inventaris	5-25 jaar	12,99%	832	850
Overige zaken	50 jaar	1,86%	158	162
Vervoermiddelen	5 jaar	20,0%	9	4
<b>Totaal</b>			<u>4.741</u>	<u>4.029</u>

### 19.4 Financiële vaste activa

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

	<b>Latente belasting vordering</b>	<b>Overige vorderingen</b>	<b>Totaal</b>
<b>Boekwaarde 31 december 2022</b>	4.777	2.544	7.321
<b>Mutaties</b>			
Aflossing	-3.123	-131	-3.254
Waardemutatie	-	22	22
<b>Totaal mutaties</b>	<u>-3.123</u>	<u>-109</u>	<u>-3.232</u>
<b>Boekwaarde 31 december 2023</b>	<u>1.654</u>	<u>2.435</u>	<u>4.089</u>
Looptijd < 1 jaar	1.128	-	1.128

De deelnemingen betreffen:

	<b>Vestigings plaats</b>	<b>Aandeel</b>	<b>Waarde 31-12-2023</b>
QuaWonen Energie BV	Bergambacht	100.00%	-

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

#### **19.4.1 Kopen naar Wens**

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

In 2023 zijn er geen woningen met deze regeling verkocht (2022: geen). De gemiddelde nominale waarde van de vordering is € 39 duizend (2022: € 39 duizend). De geïndexeerde waarde is gemiddeld ultimo boekjaar € 74 duizend (2022 € 73 duizend)

De koper bepaalt zelf wanneer het bedrag terugbetaald wordt, echter uiterlijk bij verkoop van de woning. In 2023 zijn twee vorderingen (2022: vier) volledig ontvangen. Ultimo 2023 staan er nog 33 vorderingen open.

#### **19.4.2 Erfpacht parkeergarage Secretaris Schipperstraat**

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

### 19.4.3 Latente belastingvordering

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vastgoed in exploitatie, afschrijvingen	629	963
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	1.025	3.814
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<u>1.654</u>	<u>4.777</u>

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

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Vastgoed in exploitatie	1.555.992	1.329.544	226.448	-58.424	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	-	665	629	103	526
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	-	-	-	1.037	<u>1.025</u>	<u>1.025</u>	-
					<u>1.654</u>	<u>1.128</u>	<u>526</u>

De passieve latentie (2022: passieve latentie) voor het waarderingsverschil vastgoed van -€ 58,4 miljoen, (2022: € -78,9 miljoen) is op nihil gewaardeerd omdat dit verschil naar verwachting niet binnen afzienbare termijn wordt gerealiseerd.

Het totaal bedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt ultimo 2023 € 4,0 miljoen.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen de netto rente en bestaat uit de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet (1,63%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het nominale belastingtarief (ad 25,8%).

### 19.5 Voorraden

De voorraden betreffen woningen en grond beschikbaar voor verkoop.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Koopgarant teruggekocht	250	315
Koopwoningen bestaand bezit	548	960
<b>Totaal boekwaarde</b>	<u>798</u>	<u>1.275</u>

Er is één teruggekochte koopgarant woningen op voorraad (2022: 1). Ultimo boekjaar zijn er vier woningen te koop uit het bestaand bezit (2022: 7).

## **19.6 Vorderingen**

### **19.6.1 Huurdebiteuren**

In de vorderingen zijn huurdebiteuren voor een nominaal bedrag van €252 duizend opgenomen (2022: €215 duizend). Hierop is een voorziening voor oninbaarheid van € 126 duizend getroffen (2022: €108 duizend).

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,55% van de bruto jaarhuur (2022: 0,44%).

### **19.6.2 Vorderingen op overheid**

De vordering op de gemeente Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel is €245 duizend (2022: €6 duizend).

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

De rekening-courant met QuaWonen, QuaWonen Energie BV bedraagt ultimo boekjaar € 4 duizend (2022: € 12 duizend).

### **19.6.4 Overige vorderingen**

De overige vorderingen bestaan uit vorderingen op voormalige huurders en overige debiteuren niet huurders voor een nominaal bedrag van € 115.000 (2022: €95.000). Hierop is een voorziening voor oninbaarheid van € 79.000 getroffen (2022: €57.000).

### **19.6.5 Overlopende activa**

De post overlopende activa bestaat uit gestorte depots voor € 13 duizend (2022: €13 duizend) en overige transitoria voor € 35 duizend (2022: € 80 duizend), voornamelijk vooruitbetaalde facturen.

## **19.7 Liquide middelen**

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.



## 19.8 Eigen vermogen

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

	<b>Overige reserves</b>	<b>Herwaarderingsreserve</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand 31 december 2022</b>	283.735	1.013.094	1.296.829
Resultaatbestemming boekjaar	6.150	-90.271	-84.121
<b>Stand 31 december 2023</b>	289.885	922.823	1.212.708

### *Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023*

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat van het boekjaar 2023 ten bedrage van - €-84.121 duizend als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 6.150 duizend ten gunste van de overige reserves te brengen en het niet gerealiseerde resultaat ad -€ 90.271 duizend ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

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

### *Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022*

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Stand 1 januari</b>	283.735	264.054
Resultaat boekjaar	-84.121	124.737
Realisatie herwaardering	10.811	2.415
Mutatie herwaarderingsreserve	79.460	-107.471
Totaal	6.150	19.681
<b>Stand 31 december</b>	289.885	283.735

### 19.8.1 Herwaarderingsreserve

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

	<b>Onroerende zaken in exploitatie</b>	<b>Onroerende zaken VoV</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand 31 december 2022</b>	989.222	23.872	1.013.094
<b>Mutaties 2023</b>			
Mutatie door herclassificatie:	448	-448	-
Realisatie door verkoop	-1.307	-734	-2.041
Realisatie door sloop	-9.052		-9.052
Realisatie door herclassificatie	282		282
Mutatie door herwaardering	-78.581	-879	-79.460
<b>Totaal</b>	<b>-88.210</b>	<b>-2.062</b>	<b>-90.271</b>
<b>Stand 31 december 2023</b>	<b>901.013</b>	<b>21.810</b>	<b>922.823</b>
	<b>Onroerende zaken in exploitatie</b>	<b>Onroerende zaken VoV</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand 31 december 2021</b>	887.815	20.224	908.039
<b>Mutaties 2022</b>			
Mutatie door herclassificatie:	393	-393	-
Realisatie door verkoop	-2.066	-465	-2.531
Realisatie door sloop	-	-	-
Realisatie door herclassificatie	116	-	116
Mutatie door herwaardering	102.964	4.506	107.470
<b>Totaal</b>	<b>101.407</b>	<b>3.648</b>	<b>105.055</b>
<b>Stand 31 december 2022</b>	<b>989.222</b>	<b>23.872</b>	<b>1.013.094</b>

## 19.9 Voorzieningen

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

	<b>Onrendabel investering nieuwbouw en herstructure ring</b>	<b>Voorziening loopbaanver plichting</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand 1 januari 2023</b>	3.011	270	3.281
<b>Mutaties 2023</b>			
Dotatie	12.819	53	12.872
Vrijval	-903	-6	-909
Uitgaven	-10.508	-16	-10.524
<b>Totaal</b>	1.408	31	1.439
<b>Stand 31 december 2023</b>	4.419	301	4.720
< 1 jaar	4.419	301	4.720
< 5 jaar			
> 5 jaar			

### 19.9.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

De voorziening wordt aangewend door onrendabele investeringen die plaatsvinden in het DAEB en niet-DAEB bezit. Dit betreft nieuwbouwprojecten. In 2023 is er voor nieuwbouwprojecten €10,4 miljoen aangewend van de voorziening.

Ultimo boekjaar is er voor de volgende projecten een voorziening:

	<b>31-12-2023</b>
<i>Nieuwbouw</i>	
Centrum Zuid Blok B Marschall Krimpen aan den IJssel	6
Centrum Zuid Blok C Pearson Krimpen aan den IJssel	533
Centrum Zuid Blok D Bleuland Krimpen aan den IJssel	1.376
Koningin Julianastraat Krimpen aan de Lek	2.504
	<b>4.419</b>

## 19.10 Langlopende schulden

### 19.10.1 Schulden aan overheid en banken

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Schulden aan overheid en banken:</b>		
Overheid	117	131
Banken	336.247	348.470
Agio Vestia lening	4.218	4.315
<b>1 januari 2023</b>	<b>340.582</b>	<b>352.916</b>
Bij: Nieuwe leningen	21.000	17.500
Af: aflossingen	-16.353	-29.834
<b>Totaal mutaties boekjaar</b>	<b>4.647</b>	<b>-12.334</b>
Overheid	102	117
Banken	341.006	336.246
Agio Vestia lening	4.121	4.219
<b>31 december 2023</b>	<b>345.229</b>	<b>340.582</b>
<i>Looptijd &lt; 5 jaar</i>	<i>40.955</i>	<i>43.348</i>
<i>Looptijd &gt; 5 jaar</i>	<i>304.274</i>	<i>293.016</i>

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

<b>Schulden aan overheid</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overheid	102	117
Aflossing komend boekjaar	-15	-15
<b>Totaal langlopende schulden overheid</b>	<b>87</b>	<b>102</b>
<b>Schulden aan banken</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Banken	341.006	336.246
Agio Vestia lening	4.121	4.219
Aflossing komend boekjaar	-749	-15.740
Aflossing komend boekjaar Vestialening	-98	-98
<b>Totaal langlopende schulden banken</b>	<b>344.280</b>	<b>324.627</b>

*Nog niet opgenomen deel roll over leningen*

Ultimo boekjaar zijn er twee roll over leningen ter hoogte van € 15 miljoen, waarvan 12 miljoen niet is opgenomen.

*Leningruil Vestia*

QuaWonen heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.777.456 en een rente van 0.535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.777.456, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4.86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 7.092.277. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

### *Marktwaaarde*

De totale leningenportefeuille van € 341 miljoen is verkregen onder borging van het WSW. Ultimo boekjaar zijn er geen complexen hypothecair bezwaard door derden.

De marktwaaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 336 miljoen. De marktwaaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

### *Aflossingsverplichtingen`*

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 0,862 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### *Nog te ontvangen leningen*

Op balansdatum zijn er geen leningen afgesloten met een stortingsdatum in de toekomst.

### *Gemiddelde rentevoet*

De gemiddelde rentevoet van de lening portefeuille ultimo boekjaar is 1.634 %.

### *Duration*

De duration van de lening portefeuille is 12,37 jaar.

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

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

	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Totaal</b>
Reguliere aflossingen	764	640	657	495	402	2.959
Aflossing Agio Vestia lening	98	99	99	100	100	496
Eindaflossingen	-	13.000	6.000	6.000	12.500	37.500
Renteconversies leningen	10.000	-	-	-	-	10.000
Renteconversies roll-overs	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	75.000
Herz. opslag basisrente/ roll over	5.000	-	-	-	-	5.000
Renterisico	<u>30.862</u>	<u>28.739</u>	<u>21.756</u>	<u>21.595</u>	<u>28.002</u>	<u>130.955</u>
Roll over leningen	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	75.000
Gehedged	-	-	-	-	-	-
Renterisico	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>75.000</u>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Stand 1 januari</b>	36.937	34.528
<b>Mutaties</b>		
Mutaties teruggekocht	-1.718	-1.495
Terugkoop komend boekjaar	-187	-
Waardeverandering	-818	3.904
<b>Subtotaal</b>	-2.723	2.409
<b>Stand 31 december</b>	<u>34.214</u>	<u>36.937</u>

Ultimo 2023 zijn er nog 131 woningen onder Koopgarant (2022: 138) waarvan ultimo boekjaar één aanvraag tot terugkoop in behandeling is genomen waarvan het transport in 2024 wordt verwacht. De schuld van deze terugkoop is verantwoord onder kortlopende schulden.

## 19.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. QuaWonen heeft bij de BNG een kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Ultimo 2023 is er geen geld opgenomen van de kredietfaciliteit.

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

De overige schulden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Schulden aan de overheid</b>		
<i>Gemeente Krimpen a/d IJssel</i>		
. kortlopend deel langlopende schulden	14	14
. overig	113	25
<i>Gemeente Krimpenerwaard</i>		
. kortlopend deel langlopende schulden	1	1
. overig	-	3
<b>Totaal</b>	<b>128</b>	<b>43</b>
<b>Schulden aan banken</b>		
Kortlopend deel langlopende schulden	846	17.338
<b>Totaal</b>	<b>846</b>	<b>17.338</b>
<b>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>		
Handelscrediteuren	3.036	3.333
<b>Totaal</b>	<b>3.036</b>	<b>3.333</b>
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioen</b>		
Omzetbelasting	2.020	1.862
Loonbelasting en sociale premies	334	313
Pensioenpremie	82	77
Vennootschapsbelasting	18	348
<b>Totaal</b>	<b>2.454</b>	<b>2.600</b>
<b>Overige schulden</b>		
Terugkoop woning verkocht onder voorwaarden	187	-
Nog af te rekenen stook en/of servicekosten met (oud) huurders	254	259
<b>Totaal</b>	<b>441</b>	<b>259</b>
<b>Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente	2.896	2.932
Vooruit ontvangen huren en overig	538	619
Nog uit te betalen vakantierechten	303	261
Nog te betalen opleidingskosten uit eindejaarsuitkering	3	7
Nog te betalen inzake onroerende zaken in ontwikkeling	508	83
Overig	16	207
<b>Totaal</b>	<b>4.264</b>	<b>4.109</b>

## 19.12 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

### 19.12.1 WSW-obligoverplichting

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

De obligolening ultimo 2023 heeft een hoofdsom van € 9.042.000 hetgeen overeenkomt met 2,6 % van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten.

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

### 19.12.2 Juridische zaken

In maart 2022 is QuaWonen, samen met zeven andere corporaties, getroffen door een cyber-aanval via haar ICT-dienstverlener. De financiële afwikkeling hiervan, via een collectieve claim, zal naar alle waarschijnlijkheid in 2024 plaatsvinden. Of de claim daadwerkelijk zal leiden tot een schade-uitkering is momenteel nog niet bekend, de partijen zijn in goed overleg met elkaar over het treffen van een minnelijke oplossing.

### 19.12.3 Lijst van gehouden belangen

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

### 19.12.4 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 16,5 miljoen (2022: €29 miljoen). Voor materieel vaste activa is de restant verplichting €163 duizend.

### 19.12.5 Onderhoudsverplichtingen

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2023 € 0,2 miljoen (2022: 0,2 miljoen).

### 19.12.6 Leasecontracten

De schuld inzake afgesloten operational leasecontracten bedraagt gedurende de resterende looptijd € 375 duizend. Hiervan heeft € 92 duizend een looptijd korter dan één jaar en het restant ad € 283 duizend een looptijd tot 5 jaar.

Soort verplichting	Einde contract	Verplichting per jaar	Verplichting tot 1 jaar	Verplichting 1-5 jaar	Totaal
Huren kantine	31-01-2024	26.350	2.196	-	2.196
Huur frankeermachine	31-08-2024	6.295	4.197	-	4.197
Bedrijfsauto's (leaseplan)	01-05-2028	70.476	70.476	234.920	305.396
Leaseauto (Leaseplan)	08-03-2028	15.258	15.258	48.316	63.574
<b>Totaal</b>		<b>118.379</b>	<b>92.126</b>	<b>283.236</b>	<b>375.363</b>



### **19.13 Gebeurtenissen na balansdatum**

#### **Intentieovereenkomst fusie QuaWonen en Woningbouwvereniging Beter Wonen Ammerstol**

In de eerste helft van 2023 is een fusie intentieovereenkomst afgesloten met Woningbouwvereniging Beter Wonen Ammerstol. Wij zouden graag als QuaWonen een fusie aangaan omdat uitbreiding van onze volkshuisvestelijke activiteiten in de kern Ammerstol zou passen binnen onze doelstellingen als corporatie. Een fusie zou ons bezit in Ammerstol met 265 eenheden laten toenemen. Dat kan tot een efficiëntere bedrijfsvoering leiden. De fusie heeft plaatsgevonden op 31 januari 2024. De impact van de fusie op QuaWonen is beperkt. Bij de fusie is slechts sprake van een overdracht van volkshuisvestelijke taken met de daarbij behorende verplichtingen. Er zullen twee medewerkers meekomen en het bestuur en de RVC van Beter Wonen Ammerstol zullen geen aanspraak maken op een positie in de governance van de fusieorganisatie. Daarnaast zal de fusieorganisatie verdergaan onder de naam QuaWonen en zullen de werkprocessen en de automatisering van QuaWonen leidend zijn bij de integratie van beide organisaties.

## 20. Toelichting op de winst- en verliesrekening

### 20.1 Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	60.244	59.981
Onroerende zaken niet zijnde woningen	697	682
	<u>60.941</u>	<u>60.663</u>
Af: huurderving wegens leegstand	218	302
huurderving wegens tijdelijke verhuur	111	229
huurderving wegens oninbaarheid, dotatie vz dubieuze debiteuren	13	8
	<u>60.599</u>	<u>60.124</u>
<i>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
<b>Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	1.390	1.390
Onroerende zaken niet zijnde woningen	282	436
	<u>1.672</u>	<u>1.825</u>
Af: huurderving wegens leegstand	24	24
Huurderiving wegens oninbaarheid, dotatie vz dubieuze debiteuren	-	-
	<u>1.648</u>	<u>1.801</u>
<i>Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<u><u>62.247</u></u>	<u><u>61.925</u></u>

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2023 was 2,6% (2022: 2,3%).

De mutatie van de te ontvangen netto huur van € 125 duizend is voornamelijk toe te rekenen aan de jaarlijkse huurverhoging (€ 1.171 duizend), huurverlaging (€ -811 duizend) de oplevering van nieuwbouw (€ 128 duizend), harmonisatie (€ 250 duizend), desinvestering, sloop en verkoop (-€ 650 duizend) en overig (€ 37 duizend).

### 20.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	959	908
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	5	6
	<u>954</u>	<u>902</u>
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>		

### 20.2 Lasten servicecontracten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	985	929
	<u>985</u>	<u>929</u>
<b>Totaal servicecontracten</b>		

## 20.2 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Toerekende personeelslasten	2.420	2.170
Toegerekende lasten	1.085	727
Contributie landelijke federatie	86	96
Overige kosten t.b.v. de verhuur	151	273
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<u>3.742</u>	<u>3.266</u>

De lasten verhuur en beheer zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar, een stijging van € 476 duizend (+15 %) is voornamelijk toe te delen aan de toegerekende (personeels)lasten.

## 20.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	10.621	9.731
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	8.502	7.748
<b>Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<u>19.123</u>	<u>17.479</u>
Toegerekende kosten	2.595	2.032
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<u>21.718</u>	<u>19.511</u>

De toegerekende kosten bestaan voor € 1,8 miljoen uit personeelskosten en voor € 0,8 miljoen uit overige beheerskosten.

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Planmatig onderhoud (cyclisch)	6.424	5.955
Planmatig onderhoud tijdens renovatie projecten (cyclisch)	2.034	1.924
Contractonderhoud (cyclisch)	2.163	1.852
Mutatie-onderhoud (niet cyclisch)	2.794	2.761
Reparatieonderhoud (niet cyclisch)	5.708	4.987
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<u>19.123</u>	<u>17.479</u>

Het planmatig onderhoud kent jaarlijks fluctuaties in verband met de aard van de werkzaamheden die gedaan worden en welke complexen er opgepakt worden.

Het gevelonderhoud (schilderwerk en kozijnen) kent een grote mate van voorspelbaarheid omdat deze werkzaamheden binnen het RGS vallen. Voor deze werkzaamheden zijn meerjarig scenario's bepaald en ingerekend in de MJOB. Jaarlijks ligt dat bedrag rond de € 4 miljoen. Het planmatig onderhoud is niet volledig conform begroting uitgevoerd, voornamelijk als gevolg van afhankelijkheid van de gemeente.

Het planmatig onderhoud tijdens renovatie projecten is voor een groot deel niet uitgevoerd in 2023 daar de uitvoering van de projecten later zijn gestart of dat er een strategiewijziging heeft plaats gevonden van renovatie naar sloop-nieuwbouw.

De stijging van de uitgaven van het contractonderhoud is toe te wijzen aan aanpassing van de contracten.

#### 20.4 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Verhuurderheffing	-	5.310
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	32	20
Zakelijke lasten	3.623	3.481
Verzekeringen	243	212
Erfpacht	1	1
VvE bijdrage woningen	194	176
Mutatie voorziening overige debiteuren	22	-14
Overige kosten exploitatie bezit	97	2
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<u>4.212</u>	<u>9.188</u>

De daling van de overige kosten exploitatie bezit wordt voornamelijk veroorzaakt door het vervallen van de verhuurdersheffing.

#### 20.5 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

*Omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Opbrengst verkopen	-	1.355
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	155
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling</i>	-	1.200
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<b>Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling</b>	<u>-</u>	<u>1.200</u>

In 2023 is geen grond of nieuwbouw koopwoning verkocht (2022 is een perceel grond aan de Dr. Thijsselaan te Krimpen aan den IJssel ten behoeve van het project Natuurlijk Centrum Zuid verkocht en de laatste nieuwbouw koopwoning uit het project Sint Eloystraat in Schoonhoven). De toegerekende organisatiekosten aan verkocht vastgoed in ontwikkeling bedraagt nihil (2022: nihil).

#### 20.6 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Opbrengst verkopen	5.143	8.087
Af: Boekwaarde	-3.557	-5.853
Af: Verkoopkosten	-87	-104
<b>Subtotaal verkoopresultaat</b>	<u>1.499</u>	<u>2.130</u>
Toegerekende organisatiekosten	-134	-114
<b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit</b>	<u>1.365</u>	<u>2.016</u>

Nadere toelichting op het verkoopresultaat

De verkopen uit bestaand bezit betroffen in 2023 9 woningen uit exploitatie en 7 uit voorraad. (2022: 19 woningen). Van de terug gekochte koopgarantwoningen zijn in 2023 3 woningen verkocht (2022: 2) en geen BOG of MOG panden (2022: 7 BOG panden, 1 MOG pand en 11 parkeerplekken) verkocht.

## 20.7 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Het onrendabele deel op nieuwbouw en herstructurering waarover in het verslagjaar besluitvorming heeft plaatsgevonden en de herwaardering als gevolg van taxaties van grondposities worden hier verantwoord.

<b>Overige waardeverandering vastgoed</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Waardeverandering nieuwbouw huur	-11.249	-268
Waardeverandering renovatie/verbetering	-2.775	-2.900
<i>Waardeverandering projectmatige investeringen</i>	-14.025	-3.168
Waardeverandering sloop vastgoedportefeuille	-10.000	-
Waardeverandering grondexploitatie	-667	-3.078
Afgeboekte projectkosten van projecten die geen doorgang vinden	-33	-88
Waardeverandering overig, resultaat projectontwikkeling	-1.645	-1.713
<b>Totaal overige waardeverandering</b>	<b>-26.370</b>	<b>-8.047</b>

De waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille laat zich als volgt specificeren:

<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB-vastgoedportefeuille	-74.818	110.780
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB-vastgoedportefeuille	-1.201	996
Niet-gerealiseerde waardeverandering herclassificatie	318	116
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering</b>	<b>-75.701</b>	<b>111.892</b>

De waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie wordt gevoed door ontwikkelingen in de markt (stijging van leegwaarde en markthuur), de kwaliteitsverbeteringen van groot onderhoud en renovatie en door huurstijgingen.

<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Niet-gerealiseerde waardeverandering VoV vastgoed	-855	4.670
Niet-gerealiseerde waardeverandering VoV terugkoopplicht	818	-3.903
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering verkocht onder voorwaarden</b>	<b>-37</b>	<b>767</b>

## 20.8 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Opbrengst overige activiteiten</b>		
VvE beheervergoedingen	127	124
Huuropbrengsten verhuur van dak tbv telecommunicatie	74	71
Qua Wonen Energie BV	12	12
Opbrengst zonnepanelen	191	120
<b>Subtotaal opbrengsten overige activiteiten</b>	404	327
<b>Kosten overige activiteiten</b>		
Beheerkosten VvE	-255	-258
Beheerkosten verhuur dak tbv telecommunicatie	-13	-13
Qua Wonen Energie BV	-11	-11
<b>Subtotaal kosten overige activiteiten</b>	-279	-282
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<u>125</u>	<u>45</u>

Op verzoek van een aantal telecom bedrijven heeft QuaWonen op zes complexen het dak ter beschikking gesteld voor het plaatsen van een zendmast. Het beheer van de exploitatie is uitbesteed aan een externe partij.

## 20.9 Overige organisatiekosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bestuur en management	1.013	1.127
Raad van Commissarissen	113	98
Personeel en organisatie	711	536
Jaarverslaggeving & control	896	859
Treasury	121	107
Toezicht Autoriteit woningcorporaties	49	49
Obligo WSW	481	170
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<u>3.384</u>	<u>2.946</u>

De stijging van € 0,4 miljoen (+15%) van de overige organisatiekosten wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de uitgaven P&O en een bijna verdriedubbeling van de obligo WSW.

Onder de toegerekende kosten jaarverslaggevingsactiviteiten zijn de kosten van de werkzaamheden in het boekjaar (ongeacht op welk boekjaar de werkzaamheden betrekking hebben) van de accountantsorganisatie Deloitte opgenomen. Deze post bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Honorarium controlerend accountant Deloitte</b>		
Controle jaarrekening	155	187
Andere controle opdrachten	21	11
<b>Totaal</b>	<u>176</u>	<u>198</u>

## 20.10 Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
<b>Directe kosten leefbaarheid</b>		
Toegerekende personeelskosten complex-buurtbeheer	506	427
Vergoeding huismeester uit servicekosten	-213	-214
Buurtkamers	253	286
Buurt en leefbaarheidsinitiatieven	36	113
Onderhoud	35	43
Overig leefbaarheid	131	27
<b>Subtotaal</b>	<b>748</b>	<b>682</b>
Toegerekende kosten overig	956	728
<b>Totaal</b>	<b>1.704</b>	<b>1.410</b>

## 20.11 Financiële baten en lasten

	2023	2022
<b>Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa</b>		
Vordering kopen naar wens	22	304
<b>Subtotaal</b>	<b>22</b>	<b>304</b>
<b>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren</b>		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	102	21
<b>Subtotaal</b>	<b>102</b>	<b>21</b>
<b>Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Overige rentebaten	171	8
<b>Subtotaal</b>	<b>171</b>	<b>8</b>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rentelasten schulden aan overheid en banken	-5.431	-5.542
Rentelasten rekening-courant	-	-11
Borgstellingsvergoeding	-91	-88
Bemiddelingskosten	-17	-
Bereidstellingsprovisie	-23	-17
Overige rentelasten	-2	-3
<b>Subtotaal</b>	<b>-5.564</b>	<b>-5.661</b>
<b>Totaal</b>	<b>-5.269</b>	<b>-5.328</b>

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (zowel DAEB-vastgoed als niet-DAEB-vastgoed) € 102 duizend (1%) (2022: € 21 duizend, 0,2%) aan bouwrente geactiveerd.

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille bedraagt 1.634 % (2022: 1.612%).

## 20.12 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Het vennootschapsbelastingtarief dat wordt gehanteerd voor de berekening bedraagt 25,8%. De belasting over het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Acute belasting over boekjaar	-2.494	-1.666
Correctie acute belasting voorgaand boekjaar 2021	-13	-
Correctie acute belasting voorgaand boekjaar 2022	-68	-
<b>Mutaties in actieve latentie:</b>		
Waarderingsverschil Vestia lening	-	-550
Waarderingsverschil afschrijvingen	-334	-20
Ingerekende verliesverrekening	-2.789	-1.157
<b>Totaal</b>	<u><u>-5.699</u></u>	<u><u>-3.393</u></u>

De latente vennootschapsbelastingpositie is contant gemaakt tegen 1,209% (2022: 1,195%). Dit is de gemiddelde rente op de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting. De effectieve belastingdruk is 7,26% (2022: 2,65%).

De aansluiting tussen het commerciële en fiscale resultaat kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Commerciële resultaat voor VPB	-78.431	128.122
Resultaat deelneming	9	8
<b>Subtotaal</b>	<u>-78.422</u>	<u>128.130</u>
<b>Aanpassingen naar fiscale waardering</b>		
Verkoopresultaat vastgoed	468	-2.676
Afschrijvingen op materiële vaste activa	65	-1.537
Waardeverandering materiële vaste activa	23.645	6.746
Lasten onderhoud	518	316
Overige bedrijfslasten	-53	-928
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	75.738	-112.659
Rentelasten	-115	-79
Volkshuisvestelijke bijdrage vestiadeal	-	-2.158
<b>Subtotaal</b>	<u>100.266</u>	<u>-112.975</u>
<b>Extracomptabele verschillen:</b>		
Aftrekbeperking gemengde kosten	20	19
Herinvesteringsreserve	-1.998	-2.713
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	-12
ATAD	-	1.396
<b>Subtotaal</b>	<u>-1.978</u>	<u>-1.310</u>
<b>Totaal</b>	<u><u>19.866</u></u>	<u><u>13.845</u></u>

Als gevolg van de invoering van ATAD per 1 januari 2019 is hier terecht door QuaWonen rekening mee gehouden bij het bepalen van de fiscale positie. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst – indien hiertoe de mogelijkheid bestaat – alsnog te verrekenen. In



basis is hier sprake van een tijdelijk te waarden verschil. Gezien de hoge onzekerheid dat verrekening zal plaats vinden is hier vanuit voorzichtigheid geen latentie voor gevormd.

Het fiscale resultaat kan worden verrekend met in het verleden gerealiseerde fiscale verliezen. De verliesverrekening bedraagt in 2023 € 10.149.298. Hierdoor komt het belastbaar bedrag uit op € 9.717.488 en de acute belasting over het boekjaar 2023 op € 2.493.512. Per eind 2023 heeft QuaWonen nog een totaal compensabel verlies van € 4.021.155.

De aangifte vennootschapsbelasting 2021 is in 2023 ingediend. De aangifte vennootschapsbelasting 2022 wordt in 2024 ingediend.

### **20.13 Resultaat deelnemingen**

Het resultaat op de deelneming in QuaWonen Energie BV bedraagt € 9 duizend (2022: € 8 duizend).

## 21. Overige toelichtingen

### 21.1 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lonen en salarissen	5.470	5.075
Ontvangen ziekengeld	-25	-26
<b>Subtotaal</b>	<u>5.445</u>	<u>5.049</u>
Sociale lasten	1.019	917
Pensioenlasten	671	645
Inleen personeel	774	437
Overige personeelskosten	662	497
<b>Totaal</b>	<u><u>8.571</u></u>	<u><u>7.545</u></u>

De personeelslasten zijn als volgt verdeeld.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bestuursondersteuning (Bestuur, P&O, Communicatie, Control, Secretariaat)	1.136	991
Bedrijfsvoering (Financiën, ICT, facilitair)	1.589	1.445
Strategie en Participatie	577	455
Vastgoed (Beheer en Ontwikkeling)	2.375	1.997
Wonen (Verhuur, Klantenservice, Sociaal Beheer, VvE beheer, Verkoop)	2.894	2.657
<b>Totaal</b>	<u><u>8.571</u></u>	<u><u>7.545</u></u>

Ultimo boekjaar waren er 97 werkzame werknemers (2022: 93), berekend op fulltime basis 88.20 fte (2022:84,24 fte). Het gemiddeld aantal fte over 2023 is 87.95 (2022: 85,16). Er zijn geen medewerkers van QuaWonen buiten Nederland werkzaam.

De verdeling van het gemiddeld aantal werknemers op full time basis, naar activiteiten is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bestuursondersteuning (Bestuur, P&O, Communicatie, Control, Secretariaat)	6,24	6,30
Bedrijfsvoering (Financiën, ICT, facilitair)	17,33	16,32
Strategie en Participatie	4,86	4,88
Vastgoed (Beheer en Ontwikkeling)	23,36	22,55
Wonen (Verhuur, Klantenservice, Sociaal Beheer, VvE beheer, Verkoop)	36,16	35,11
<b>Totaal</b>	<u><u>87,95</u></u>	<u><u>85,16</u></u>

Ultimo 2023 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 131,5 % (2022: 133,7%). De vereiste minimum dekkingsgraad is 127,1 %. Ultimo boekjaar voldoet het SPW aan de vereiste dekkingsgraad.

## 21.2 Overige organisatiekosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Personeelskosten	8.571	7.545
Overige bedrijfslasten	8.685	13.049
<b>Totaal</b>	<u>17.256</u>	<u>20.594</u>
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
<i>Beheerkosten:</i>		
Algemene beheerskosten	1.058	1.203
Automatiseringskosten	1.546	1.206
Bestuurs- en toezichtkosten	112	98
Huisvestingskosten	532	299
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	<u>3.248</u>	<u>2.806</u>
<i>Heffingen:</i>		
Belastingen	3.625	3.481
Verzekeringen	167	142
Contributies	86	97
Saneringsheffing	-	-
Verhuurderheffing	-	5.310
Verhuurderbijdrage	32	20
Obligo WSW	481	170
Heffing Autoriteit woningcorporaties	48	49
<i>Subtotaal heffingen</i>	<u>4.439</u>	<u>9.269</u>
<i>Overige bedrijfslasten:</i>		
Diverse bedrijfslasten	998	973
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	<u>998</u>	<u>973</u>
<b>Totaal</b>	<u>8.685</u>	<u>13.049</u>

## 21.3 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa ten dienste van

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activa ten dienste van de bedrijfsvoering	135	272
Activa ten dienste van de bedrijfsvoering, desinvestering	757	-
Software ERP systeem	162	153
<b>Totaal</b>	<u>1.054</u>	<u>425</u>

De stijging van de afschrijving van de activa ten dienste van de bedrijfsvoering wordt voornamelijk veroorzaakt door de desinvestering als gevolg van de totale verbouwing van ons kantoorpand.

## 21.4 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB activiteiten

### 21.4.1 Gescheiden balans

<b>Activa</b>	<b>31-12-2023</b>	
	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>
	<b>* € 1.000</b>	<b>* € 1.000</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>	618	19
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.519.987	-
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	36.005
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.651	26.788
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.136	-
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.530.775</b>	<b>62.793</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.558	183
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>4.558</b>	<b>183</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	38.886	
Latente belastingvordering	1.582	72
Overige vorderingen	1.475	959
<b>Totaal van financieel vaste activa</b>	<b>41.944</b>	<b>1.031</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.577.895</b>	<b>64.026</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	548	250
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>548</b>	<b>250</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	126	
Overheid	245	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		4
Overige vorderingen	36	
Overlopende activa	48	
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>455</b>	<b>4</b>
<b>Liquide middelen</b>	2.729	157
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>3.733</b>	<b>411</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>1.581.628</b>	<b>64.437</b>

	<b>31-12-2023</b>	
	DAEB	niet-DAEB
<b>Passiva</b>	* € 1.000	* € 1.000
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	894.663	28.159
Overige reserves	318.044	10.727
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>1.212.708</b>	<b>38.886</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	4.419	-
Overige voorzieningen	291	10
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>4.710</b>	<b>10</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	87	-
Schulden aan banken	344.280	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.689	25.525
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>353.056</b>	<b>25.525</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	128	-
Schulden aan banken	847	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.036	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.454	-
Overige schulden	425	16
Overlopende passiva	4.262	-
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>11.154</b>	<b>16</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>1.581.628</b>	<b>64.437</b>

	<b>31-12-2022</b>	
	DAEB	Niet-DAEB
<b>Activa</b>	* € 1.000	* € 1.000
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>	775	24
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.588.896	-
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	37.909
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.584	28.593
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.207	-
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.603.687</b>	<b>66.502</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.913	116
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>3.913</b>	<b>116</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	41.004	-
Latente belastingvordering	4.622	155
Overige vorderingen	1.585	959
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>47.211</b>	<b>1.114</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.655.586</b>	<b>67.756</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	960	315
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>960</b>	<b>315</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	107	-
Overheid	6	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	12
Overige vorderingen	38	-
Overlopende activa	93	-
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>244</b>	<b>12</b>
<b>Liquide middelen</b>	5.431	157
<b>Som van de vlottende activa</b>	<b>6.635</b>	<b>484</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>1.662.220</b>	<b>68.240</b>

	<b>31-12-2022</b>	
	DAEB	Niet-DAEB
<b>Passiva</b>	* € 1.000	* € 1.000
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	981.992	31.103
Overige reserves	314.837	9.901
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>1.296.829</b>	<b>41.004</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.011	-
Voorziening latente belastingen	262	8
Overige voorzieningen	<b>3.273</b>	<b>8</b>
<b>Totaal van voorzieningen</b>		
<b>Langlopende schulden</b>	102	-
Schulden aan overheid	324.627	-
Schulden aan banken	9.726	27.211
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<b>334.455</b>	<b>27.211</b>
Overige schulden		
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		
<b>Kortlopende schulden</b>	43	-
Schulden aan overheid	17.338	-
Schulden aan banken	3.332	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.600	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	242	18
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.109	-
Overige schulden	<b>27.664</b>	<b>18</b>
Overlopende passiva		
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		
<b>Totaal van passiva</b>	<b>1.662.220</b>	<b>68.240</b>

## 21.4.2 Gescheiden winst- en verliesrekening

	<b>DAEB 2023</b>	<b>Niet DAEB 2023</b>
	* € 1.000	* € 1.000
Huuropbrengsten	60.598	1.648
Opbrengsten servicecontracten	920	34
Lasten servicecontracten	-950	-34
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.593	-149
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.359	-359
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.092	-120
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>31.524</b>	<b>-1.020</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Toegerekende organisatiekosten		
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.222	1.834
Toegerekende organisatiekosten	-85	-49
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.943	-1.613
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.193</b>	<b>172</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-26.323	-47
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-74.782	-919
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	46	-84
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-101.058</b>	<b>-1.050</b>
Opbrengst overige activiteiten	327	76
Kosten overige activiteiten	-167	-111
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>160</b>	<b>-35</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.298</b>	<b>-86</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.704</b>	<b>-</b>
Wijzigingen in de waarde van financieel vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	21	1
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	101	1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.051	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.565	-1.879
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-3.392</b>	<b>-1.877</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-76.575</b>	<b>-1.856</b>
Belastingen	-5.429	-270
Resultaat deelnemingen	-2.117	9
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-7.546</b>	<b>-261</b>
	<b>-84.121</b>	<b>-2.117</b>



	<b>DAEB 2022</b>	<b>Niet DAEB 2022</b>
	* € 1.000	* € 1.000
Huuropbrengsten	60.123	1.802
Opbrengsten servicecontracten	870	31
Lasten servicecontracten	-897	-32
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.141	-124
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.160	-351
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.072	-116
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>28.723</b>	<b>1.210</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.065	291
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-156
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>1.065</b>	<b>135</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.691	3.292
Toegerekende organisatiekosten	-68	-46
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.916	-2.938
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.708</b>	<b>308</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-7.977	-70
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	110.767	1.125
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	226	541
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>103.016</b>	<b>1.596</b>
Opbrengst overige activiteiten	242	86
Kosten overige activiteiten	-170	-113
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>72</b>	<b>-27</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	-2.864	-82
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	-1.410	-
Wijzigingen in de waarde van financieel vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	200	105
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	21	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.399	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.662	-5.391
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-42</b>	<b>-5.286</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>130.268</b>	<b>-2.146</b>
Belastingen	-3.380	-14
Resultaat deelnemingen	-2.152	8
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-5.532</b>	<b>-6</b>
	<b>124.736</b>	<b>-2.152</b>

### 21.4.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2023

(volgens de directe methode)

	<b>DAEB 2023</b>	<b>Niet DAEB 2023</b>
	* € 1.000	* € 1.000
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	60.304	1.656
Vergoedingen	896	46
Overige bedrijfsontvangsten	681	97
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	165	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>62.045</b>	<b>1.799</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	1	-
Betalingen aan werknemers	6.898	331
Onderhoudsuitgaven	19.681	331
Overige bedrijfsuitgaven	9.919	436
Betaalde interest	5.697	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	529	-
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	277	-
Vennootschapsbelasting	2.719	186
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>45.722</b>	<b>1.284</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>16.323</b>	<b>514</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom:</b>		
Verkoopontvangsten bestaand huur	3.595	2.843
Verkoopontvangsten nieuwbouw		
Verkoopontvangsten grond		
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<b>3.595</b>	<b>2.843</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom:</b>		
Nieuwbouw huur	13.844	105
Verbeteruitgaven	9.422	65
Aankoop	2.238	240
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	197	1.020
Sloopuitgaven	711	-
Investerings overig	1.332	47
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<b>-27.743</b>	<b>-1.478</b>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-24.149</b>	<b>1.365</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	1.879	-
Uitgaven verbindingen	-	-1.879
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>1.879</b>	<b>-1.879</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-22.269</b>	<b>-514</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw te borgen leningen	21.000	-
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	17.740	-
Aflossing ongeborgde leningen	15	-
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.245</b>	-
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-2.701</b>	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.431	157
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.729	157

(volgens de directe methode)

	<b>DAEB 2022</b>	<b>Niet DAEB 2022</b>
	* € 1.000	* € 1.000
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	59.885	1.804
Vergoedingen	929	46
Overige bedrijfsontvangsten	533	105
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	1	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>61.348</b>	<b>1.955</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	1	-
Betalingen aan werknemers	6.356	310
Onderhoudsuitgaven	16.369	250
Overige bedrijfsuitgaven	8.082	359
Betaalde interest	5.961	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	219	-
Verhuurdersheffing	5.310	-
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	202	-
Vennootschapsbelasting	1.329	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>43.829</b>	<b>919</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>17.519</b>	<b>1.036</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom:</b>		
Verkoopontvangsten bestaand huur	4.843	5.203
Verkoopontvangsten nieuwbouw	1.065	-
Verkoopontvangsten grond	-	287
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<b>5.908</b>	<b>5.490</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom:</b>		
Nieuwbouw huur	8.316	-
Verbeteruitgaven	5.426	6
Aankoop	1.799	820
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	401	308
Sloopuitgaven	180	-
Investerings overig	49	1
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<b>16.171</b>	<b>1.135</b>
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-10.263</b>	<b>4.355</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	5.391	-
Uitgaven verbindingen	-	5.391
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>5.391</b>	<b>-5.391</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-4.872</b>	<b>-1.036</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw te borgen leningen	17.500	-
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	28.223	-
Aflossing ongeborgde leningen	14	-
Mutatie waarborgsommen	-	-
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-10.737</b>	<b>-</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>1.910</b>	<b>-</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.521	157
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.431	157

#### **21.4.4 Nadere toelichting op individuele jaarrekeningposten van daeb en niet-daeb**

##### *21.4.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen*

De niet-daeb-tak is te beschouwen als eigendom van de daeb-tak. Daarom wordt de nettovermogenswaarde van de niet-daeb op de balans van de daeb gewaardeerd. Het resultaat van de niet-daeb ad. -€ 2,1 miljoen is toegevoegd aan het eigen vermogen van de daeb. Ultimo boekjaar bedraagt de nettovermogenswaarde € 38,8 miljoen.

##### *21.4.4.2 Nadere toelichting op de aard van de niet-daeb-activiteiten*

In de niet-daeb-tak exploiteren we 128 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Van de geliberaliseerde woningen zijn er 48 woningen aangemerkt om na mutatie over te gaan naar de daeb-tak.

Daarnaast verhuren we 166 parkeergelegenheden en 12 bedrijfsmatige eenheden.

Met de niet-daeb bedienen we een klein deel van de marktbehoefte in het middensegment (van woningen met een huurprijs tot € 950 per maand). Het hogere rendement van de niet-daeb komt volledig ten goede van de daeb.

## 21.4.5 Wet Normering Topinkomens (WNT)

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

Bedragen x € 1,-	D.F.A. Gerlof
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 157.184,44
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.099,12
<i>Subtotaal</i>	€ 178.283,56
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 187.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 178.283,56</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>	
Bedragen x € 1,-	D.F.A. Gerlof
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 148.123,68
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.795,48
<i>Subtotaal</i>	€ 166.919,16
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 181.000,00
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 166.919,16</b>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1,-	S.A. van der Steen	B. de Vries	B. de Vries	J.B Kleijwegt-Sanders
			Lid, voorzitter audit	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter QW	Voorzitter QW	cie.QW	Lid QW
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01/01 - 30/06	01/07- 31/12	01/01- 30/06	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	€ 11.220	€ 11.220	€ 7.480	€ 14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.909,7	14.140,2	€ 9.273,15	€ 18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 11.220</b>	<b>€ 11.220</b>	<b>€ 7.480</b>	<b>€ 14.960</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>				
Bedragen x € 1,-	S.A. van der Steen		B. de Vries	J.B Kleijwegt-Sanders
			Lid, voorzitter audit	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter QW		cie.QW	Lid QW
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01/01- 31/12		01/01- 31/12	01/01- 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	€ 21.720		€ 14.480	€ 14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.150		€ 18.100	€ 18.100

Bedragen x € 1,-	B.G.A.M. van Os	D. den Ouden	M.A. Sijbrandij -Endert
<b>Functiegegevens</b>	<i>Lid QW</i>	<i>Lid QW</i>	<i>Lid QW</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging	€ 14.960	€ 14.960	€ 7.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.700	€ 18.700	9.426,85
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 14.960</b>	<b>€ 14.960</b>	<b>€ 7.480</b>
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.
<b>Gegevens 2022</b>			
Bedragen x € 1,-	B.G.A.M. van Os	D. den Ouden	M.A. Sijbrandij -Endert
<b>Functiegegevens</b>	<i>Lid QW</i>	<i>Lid QW</i>	<i>n.v.t</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	n.v.t
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging	€ 14.480	€ 14.480	n.v.t
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.100	€ 18.100	n.v.t

Overigens zijn er geen andere gegevens die op basis van de WNT gepubliceerd moeten worden.

## 22. Ondertekening

Origineel getekend te Bergambacht, 19 juni 2024

### **Opmaken van de jaarrekening**

Bestuur QuaWonen:

.....  
De heer Ir. D.F.A Gerlof  
Directeur-bestuurder

### **Vaststellen van de jaarrekening**

Raad van Commissarissen QuaWonen:

.....  
De heer Mr. B. de Vries  
Voorzitter

.....  
Mevrouw Ir. J.B. Sanders  
Vicevoorzitter

Niet aanwezig

.....  
Mevrouw B.G.A.M. van Os MA HRM

.....  
Mevrouw Mr. M.A. Sijbrandij-Endert

.....  
De heer drs. D. den Ouden



## **OVERIGE GEGEVENS**

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van QuaWonen is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hier is de controleverklaring van onze onafhankelijke accountant opgenomen.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting QuaWonen

### Verklaring over de in het jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting QuaWonen te Bergambacht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting QuaWonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting QuaWonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 36.300.000. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.200.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT- informatie verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

## Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting QuaWonen en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de paragraaf Governance, risicobeheersing en integriteit, waarin het bestuur de beheersing rond frauderisico's nader toelicht.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van dit frauderisico is gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om dit risico te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting QuaWonen.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, de financiële administratie, controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

## **Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting QuaWonen door inlichtingen in te winnen bij Stichting QuaWonen en het lezen van notulen en rapporten van de controller alsook op basis van onze kennis van de huishouding.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting QuaWonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting QuaWonen en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

## **Controle-aanpak continuïteit**

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling wordt beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.

- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Het analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 8.1 'visie en beleid' van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.

- Het evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle, inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting QuaWonen om haar continuïteit te handhaven.

## **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

### ***Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie***

#### Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.556 miljoen wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting QuaWonen. Stichting QuaWonen past voor het overgrote deel (€ 1.554 miljoen) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 70 en 71 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting QuaWonen. Het definitieve handboek is op 31 januari 2024 vastgesteld.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2023. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

#### Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting QuaWonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 87 tot en met 90 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille analyse uit te voeren.



Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting QuaWonen geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

## Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting QuaWonen de waardering van het vastgoed in exploitatie op juiste wijze heeft berekend op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

### ***Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie***

## Omschrijving

Op pagina 90 tot en met 92 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting QuaWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting QuaWonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat effect heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

## Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 92 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

## Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het Bestuursverslag
- De Overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2023) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2017 benoemd als accountant van Stichting QuaWonen en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Rotterdam, 19 juni 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA