



Jaarverslag 2024

Woningstichting SWZ

swz

**welkom
thuis**

Datum vastgesteld: 16 juni 2025

www.swz.nl

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG 2024	3
1 Samenvatting	3
2 Doelen voor 2024 en resultaten daarvan	6
2.1 Uitbreiden van het aanbod	6
2.2 Bijdragen aan een beter milieu	8
2.3 Wonen op maat voor verschillende bijzondere doelgroepen	11
2.4 Betaalbaar houden van het wonen	12
2.5 Zorgen voor goede woningen en een prettige woonomgeving	14
2.6 Verbeteren van de kwaliteit van de dienstverlening	15
2.7 Regionale Klachtenadviescommissie en Huurcommissie	16
2.8 De organisatie	18
2.9 Prestatie indicatoren financieel	20
3 Belanghouders	21
3.1 De Woonkoepel	21
3.2 Gemeente Zwolle	21
3.3 Andere belanghouders	22
4 Risicomanagement/Interne controle	23
4.1 Risicomanagement	23
4.2 Risicotabel	28
4.3 Interne controle	28
4.4 Integriteit	29
5 Governance	30
5.1 Bestuur	30
5.2 Raad van commissarissen	31
6 Verslag van de raad van commissarissen	32
6.1 Taak	34
6.2 Toezichtsvisie	34
6.3 Toezichts- en toetsingskader	35
6.4 Inhoudelijk toezicht	35
6.5 Werkgeversrol	36
6.6 Over de raad van commissarissen	38
7 Financiële continuïteit	41
7.1 Algemeen	41
7.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde	41
7.3 Resultaatontwikkeling 2024	44
7.4 Ontwikkeling kasstromen	46
7.5 Doorkijk naar de toekomst	47
7.6 Treasury	51
JAARREKENING 2024	52
8 Balans per 31 december 2024 (na voorgestelde resultaatbestemming)	52
9 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2024	54
10 Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)	56
11 Toelichting op de waarderingsgrondslagen	58
11.2 Algemene toelichting	58
11.3 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	60
11.4 Grondslagen voor het bepalen van het resultaat	70
11.5 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	75
12 Toelichting op de balans	76
12.1 Vastgoedbeleggingen	76
12.2 Materiële vaste activa	84
12.3 Financiële vaste activa	84
12.4 Voorraden	87

12.5	Vorderingen & overlopende activa	87
12.6	Liquide middelen	88
12.7	Eigen vermogen	88
12.8	Voorzieningen	89
12.9	Langlopende schulden	89
12.10	Kortlopende schulden en overlopende passiva	92
12.11	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	92
13	Financiële instrumenten	97
14	Toelichting winst- en verliesrekening	99
14.1	Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	99
14.2	Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	103
14.3	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103
14.4	Nettoresultaat overige activiteiten	104
14.5	Overige organisatiekosten	104
14.6	Kosten omtrent leefbaarheid	104
14.7	Financiële baten en lasten	104
14.8	Belastingen	105
15	Afzonderlijke primaire overzichten	109
16	Verklaring bestuur en raad van commissarissen	115
	OVERIGE GEGEVENS	117
17	Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat	117
18	Controleverklaring	118
	BIJLAGEN	128
	Bijlage 1: Kengetallen	128
	Bijlage 2: Winst- en verliesrekening Categorieaal	129
	Bijlage 3: Verslag van de ondernemingsraad	130
	Bijlage 4: Verslag van HBV De Woonkoepel	135
	Bijlage 5: Maatschappelijke belanghouders	139
	Bijlage 6: Deelnemingen en verbindingen	141

BESTUURSVERSLAG 2024

1 Samenvatting

Dit jaarverslag geeft een terugblik op de prestaties van SWZ in 2024. Het afgelopen jaar heeft SWZ hard gewerkt om zowel de korte- als middellange termijndoelstellingen te behalen. Over het algemeen kunnen we tevreden terugkijken op onder meer de positieve huurderswaarderingen en de lage huurderving en lage huurachterstanden. We zijn ook aanzienlijke stappen dichterbij gekomen wat betreft het verduurzamen van ons bezit. Bovendien hebben we, na de nodige personeelwisselingen in de jaren na corona, de bezetting in 2024 weer grotendeels op orde gekregen. Dit zal leiden tot lagere kosten voor inleenkrachten het komende jaar.

Woningnood steeds groter

In Nederland raakt de steeds verder doorzettende woningcrisis alle doelgroepen, met toenemende maatschappelijke onrust ten gevolg. De groep die niet (meer) kan kopen, maar wel te veel verdient voor de sociale huur, groeit nog steeds. Ook de instroom van migranten ging door, evenals de uitstroom vanuit zorginstellingen. Allemaal groepen mensen met lage inkomens, die vrijwel volledig afhankelijk zijn van de sociale huur.

Nieuwbouw (zeker binnenstedelijk) lastig te realiseren

Het jaar begon met een woningvoorraad van 7.648 woningen en eindigde met 7.663 woningen: er zijn in totaal 20 woningen toegevoegd en 5 woningen verkocht. Woningbouw en -ontwikkeling staan steeds meer financieel onder druk door de stijging van loonkosten, materialen, inflatie en rente. SWZ heeft in 2024 minder woningen opgeleverd dan verwacht. Toch is de tegenvallende nieuwbouw niet financieel ingegeven. De belangrijkste reden van de vertraging is de stroperigheid in planprocedures, die veel kanten heeft. Ook kiest de gemeente Zwolle voor binnenstedelijk bouwen; dat is complexer dan buitenstedelijk (nieuwe wijkjes in onbebouwd gebied).

We hebben de eerste inventarisatie afgerond naar de binnenstedelijke mogelijkheden (verdichten/optoppen) binnen ons eigen bezit; dat leidt tot 10 kansrijke binnenstedelijke projecten. Dit moet leiden tot een zogenoemde 'Stadsdeal' met de gemeente Zwolle, als bijlage bij de prestatieafspraken. De planning is om voor de zomer 2025 de staddeal met de gemeente Zwolle en collega-corporaties rond te hebben.

Voor komende jaren staan veel nieuwprojecten op de rol, de uitdaging hierbij is tweeledig: het tempo van de ontwikkeling omhoog krijgen en de betaalbaarheid waarborgen ondanks door de hoge bouwkosten en eisen die worden gesteld aan het binnenstedelijk bouwen.

Financiële uitdagingen voor sector woningcorporaties

SWZ is nog steeds goed in staat om uit de kasstromen van huuropbrengsten aan haar lopende verplichtingen te voldoen. Op basis van haar financiële gezondheid kan ze voldoende investeren in nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming en vernieuwing. Dat dit financieel comfort eindig is, wordt echter wel steeds reëler. Het is denkbaar dat SWZ, om een goede financiële balans te behouden, in de loop van dit decennium terughoudender moet worden

met investeringen zoals nieuwbouw en verduurzaming. Dit is een probleem in de hele sector. De stijging van lonen en bouw- en materiaalkosten, de toegenomen inflatie, de gestegen rente op de kapitaalmarkt, de oplopende kosten door VPB en ATAD... Dat alles drukt op het financiële plaatje van corporaties. Het voordeel dat er had moeten zijn doordat corporaties per 2023 geen Verhuurderheffing meer hoeven te betalen, is door al deze factoren al meer dan teniet gedaan.

Huurverhoging

Na de verplichte huurbedrijving en -verlaging in 2021 en gematigde huurverhoging van ca. 2% in 2022 en 2023, voerde SWZ in 2024 een gemiddelde huurverhoging van 5,3% door (dit percentage is het resultaat van landelijke afspraken tussen Aedes, VNG, Woonbond en ministerie). Goed om te weten: omdat SWZ aftopt op de streefhuren is de effectief gerealiseerde huurverhoging beduidend lager, namelijk 4,54%.

Ook voerde SWZ de inkomensafhankelijke huurverhoging door, waarbij SWZ aftopt op de grenzen van maximale huur en middenhuur. Ergo: de inkomensafhankelijke huurverhoging is aan de bovenkant begrensd en komt terecht op schouders die dat zouden moeten kunnen dragen.

De Woonkoepel, prestatieafspraken

In de 2e helft 2024 startte het gesprek met onze Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel over de beoogde huurverhoging in 2025. Vanuit dezelfde landelijke prestatieafspraken als hiervoor benoemd, lag een voor de sociale huur ongewoon hoge huurverhoging van 6,2% als voorstel op tafel. Na acties van De Woonbond, waarin ook onze voorzitter van De Woonkoepel participeert, is dat uiteindelijk 4,5% geworden. Enigszins opgelucht heeft SWZ dat percentage gevolgd voor 2025, zoals bijna de hele sector deed.

Ook voor overige aandachtsgebieden en prestatieafspraken zijn De Woonkoepel en SWZ goed met elkaar in gesprek. Het is prettig te mogen constateren dat de constructieve houding aan beide kanten standhoudt, ook als we het niet met elkaar eens zijn.

Kwaliteit van dienstverlening

De tevredenheid over onze dienstverlening groeide in 2024. De huurders waarderen onze dienstverlening beter dan afgelopen jaar. We zien dus dat het programma Van Goed Naar Beter haar vruchten begint af te werpen. Een mooi resultaat van de organisatie.

De waardering voor de woningen en de woonomgeving blijft stabiel ondanks het verslechterende maatschappelijk klimaat. Dit dankzij de aandacht van de wijkbeheerders voor de bewoners en woonomgeving en de aandacht voor de woningen (onderhoud, verbeteringen en verduurzaming) van de technische afdeling.

Verduurzaming bezit

We ervaren steeds meer gevolgen van klimaatverandering. Huurders van SWZ krijgen meer en meer te maken met hittestress en wateroverlast. SWZ maakte hier het afgelopen jaar beleid op en paste ons programma van eisen op bepaalde onderdelen aan.

Waar staan we? Ruim 300 woningen zijn in 2024 verduurzaamd door energetische verbetering en duurzame installatie en 284 woningen zijn voorzien van zonnepanelen. In totaal heeft SWZ nu op 3.599 woningen zonnepanelen geplaatst, zowel collectief als individueel. Dat is bijna de

helpt van ons bezit. In 2024 zijn 56 voortuinen aangepakt in samenwerking met de Straatboer. Ook zijn bij mutaties enkele tuinen aangepakt en vergroend en zijn tegels verwijderd.

Personeel en organisatie

In 2023 stelde SWZ de nieuwe Toekomstvisie 2024+ vast en in 2024 het Portefeuilleplan. Daarmee kan SWZ de realisatie van gestelde doelen en uitgevoerde activiteiten nu ook goed monitoren. In het kader van 'inzicht en monitoren' heeft de organisatie ook hard gewerkt aan het verbeteren van de plannenstructuur en het updaten van de inhoud ervan.

Het ziekteverzuim is weer licht gedaald: van 5,23% in 2023 naar 4,86% in 2024. Vanaf 2024 werken we met Zorg Zeker (voorheen Zorg van de Zaak) en dat gaat goed. Het verzuim hebben we goed in beeld en we besteden veel aandacht aan re-integratie. Helaas ligt herstel en re-integratie van mensen met verzuim niet altijd in onze invloedssfeer.

Op 31 december 2024 telde SWZ 98,4 fte (2023: 89,3 fte).

Organisatieontwikkeling (Van Goed naar Beter)

Organisatieontwikkeling bleef ook in 2024 een belangrijk speerpunt. Zo heeft iedereen binnen SWZ deelgenomen aan een training over sociale veiligheid die SWZ breed is georganiseerd met als doel het gesprek over dit onderwerp op gang te brengen en het belang te onderstrepen dat wij hechten aan een veilig werkklimaat. Ook was er binnen de teams van Vastgoed en Wonen veel aandacht voor teamontwikkeling.

Zwolle, 16 juni 2025

Wiepke van Erp Taalman Kip
directeur-bestuurder

2 Doelen voor 2024 en resultaten daarvan

2.1 Uitbreiden van het aanbod

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- **Doel 1:** SWZ wil jaarlijks netto 150-180 sociale huurwoningen toevoegen in de komende 7 jaar. Rond 2030 exploiteert SWZ ruim 8.500 sociale huurwoningen.
- **Doel 2:** SWZ wil eind 2030 circa 400 huishoudens met middeninkomen gehuisvest hebben. De realisatie van woningen met een middenhuur schort echter op wanneer een gezonde exploitatie niet mogelijk is.

Prestatie-indicator voorraadontwikkeling 2024		2023	Resultaat eind 2024	Norm 2024
DAEB	Netto aantal huurwoningen DAEB	7.493	7.506	7.514
	<i>Nieuw toegevoegd</i>		15	42
	<i>Sloop</i>			
	<i>Verkoop</i>		2	
	<i>Waarvan nieuwbouw flexwoningen</i>		5	32
Niet-DAEB	Netto aantal huurwoningen niet-DAEB	155	157	155
	<i>Nieuw toegevoegd</i>		5	4
	<i>Verkoop</i>		3	

Projecten 2024	Begroot 2024	Resultaat 2024
Breezicht Noord Reede	6	6
Breezicht Noord Reede niet-DAEB	4	4
Chalets Breezicht Noord Reede	4	4
Flexwoningen Nijverheidsstraat	27	-
(Flex)woningen Paradijsvogels	5	5
Hoge huis, transformatie kantoor naar woning	0	1
Totaal	46	20

We hebben het aantal tot doel gestelde woningen (DAEB) niet gehaald in 2024. De belangrijkste oorzaak daarvan is dat het project voor 27 flexwoningen aan de Nijverheidsstraat ernstige vertraging heeft opgelopen door:

- De planning van de nutsbedrijven.
- De leveringen van de units door de fabrikant.

In 2025 worden deze woningen wel opgeleverd.

In 2024 zijn 3 nieuwbouwplannen van start gegaan met een verwachte oplevering in 2025:

- 5 woningen veld X1 De Tippe
- 27 Flexwoningen Nijverheidsstraat
- 88 appartementen De Waterlelie gelegen aan de Zwartewaterallee (gedeeltelijk in 2025)

We hebben in 2024 in totaal 5 niet-DAEB woningen gerealiseerd. Daarmee hebben we wel ons doel voor 2024 behaald. In 2024 zijn 2 niet-DAEB nieuwbouwplannen van start gegaan met een verwachte oplevering in 2025:

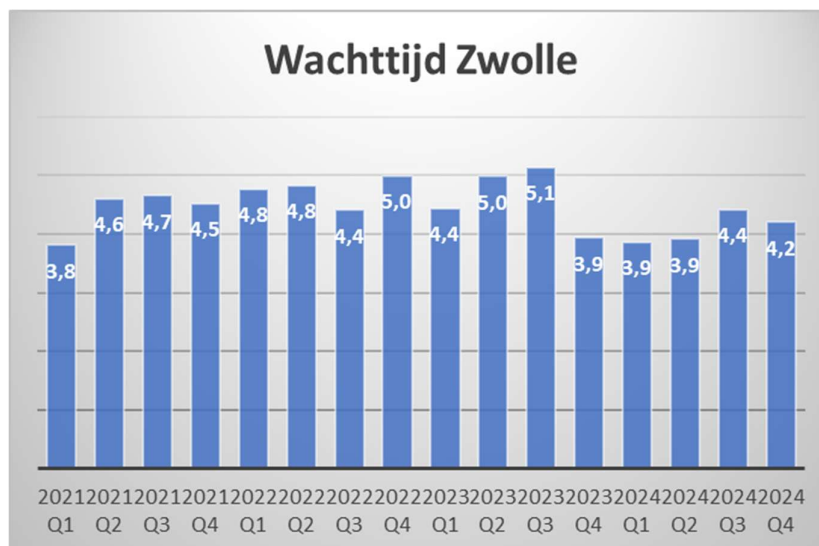
- 12 woningen veld X1 De Tippe
- 27 woningen Reede, Breezicht-Noord

Stadsdeal

We hebben de eerste inventarisatie afgerond naar de mogelijkheden (verdichten/optoppen) binnen ons eigen bezit. Dit bespreken we in de Stadsdeal met de gemeente Zwolle, een bijlage bij de prestatieafspraken. Komende periode werken we de Stadsdeal verder uit. De grootste uitdaging zit hem in het maken van concrete afspraken ten aanzien van de weging van de beleidsvelden met de gemeente. Er zijn nu 10 kansrijke complexen in beeld, die we verder gaan verkennen. We starten met het meest kansrijke complex. De planning is om voor de zomer 2025 de Stadsdeal met de gemeente en collega-corporaties te ondertekenen. Voordat we ondertekenen, wordt De Woonkoepel om advies gevraagd. De concept Stadsdeal wordt medio april verwacht.

In 2024 zijn geen sloopbesluiten genomen. Wel heeft de voorbereiding plaatsgevonden voor de sloop van 88 appartementen Kop van Oost. De sloopwerkzaamheden zullen in 2025 van start gaan.

De uitbreiding van de woningvoorraad is als doel geformuleerd in onze Toekomstvisie 2024+. Maar het onderliggende doel is eigenlijk het verlagen van de wachttijden voor woning in de sociale huur. Daarom laten we in onderstaande tabel zien hoe de wachttijd in jaren in de loop van de tijd verandert.



2.2 Bijdragen aan een beter milieu

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- **Doel 3:** Onze woningen zijn in 2040 fossielvrij. Daartoe zijn ze allemaal voldoende geïsoleerd, voorzien van een fossielvrije warmtebron en hebben zij – indien technisch mogelijk – zonnepanelen.
- **Doel 4:** In 2040 heeft SWZ al haar mogelijkheden benut om de effecten van klimaatverandering (hitte- en wateroverlast) voor de huurders zoveel mogelijk te beperken.
- **Doel 5:** In 2025 hebben we een circulariteitsprogramma, waarin we aangeven in welke mate we circulair kunnen zijn in 2040.

Prestatie-indicator milieu	2023	Resultaat eind 2024	Norm 2024; aantallen jaarplan
Aantal woningen met E, F en G labels (excl. sloopwoningen en monumenten).	234 in bezit (51 in VvE)	11 verbeterd (223 in portefeuille).	Max. 224 nog in portefeuille (waarvan 51 in VvE).
Aantal woningen met open verbrandingstoestellen.	32 in bezit	7 verbeterd (25 in portefeuille).	Max. 25 nog in portefeuille.
Woningen energetisch verbeteren (incl. E, F en G labels).	1.390	303 verbeterd (1.087 in portefeuille).	Max. 1.000 nog in portefeuille.
Aantal woningen met een gasloze installatie (all-electric).	333	140 (473 totaal).	Min. 556.
Aantal woningen met een hybride installatie (warmtepomp + cv-ketel).	24	5 (29 totaal).	Min. 89.
Aantal woningen plug-and-play warmtenet.	442	0 (442 totaal).	Min. 506.
Aantal woningen voorzien van zonnepanelen.	3.315	284 (3.599 totaal).	Min. 3.815.

Voor een groot deel van de prestatie-indicatoren hebben we de norm voor 2024 niet gehaald. Dit is grotendeels veroorzaakt door de schaarste aan materialen en arbeidskrachten bij onze aannemers. We hebben zowel renovatieprojecten (totaal bijna 100), als energetische verbeteringsprojecten (bijna 90) moeten doorschuiven naar 2025. Bij het vervangen van installaties (naar gasloze- of hybride installaties) speelt hetzelfde. Het reguliere onderhoud gaat wel op volle kracht verder. We hebben in 2024 aan maar liefst 3.569 woningen reguliere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Andere meldenswaardige ontwikkeling binnen het thema klimaat zijn:

Warmtenet

Bij het opstellen van warmteplannen zijn we afhankelijk van de voortgang van de gemeente Zwolle. De beoogde warmtebron per wijk is bepalend voor het type installatie dat wij plaatsen in de woningen. Als dit leidt tot te langdurende onzekerheid, bepalen we onze eigen koers voor het plaatsen van nieuwe installaties in de woningen. Stand van zaken tot nu toe:

- Gemeente Zwolle en SWZ hebben besloten om zelfstandig door te gaan. De gemeente levert in juli 2025 een bussinesscase + tarievenblad voor warmte-eiland 1 (koppelen van SWZ-complexen aan elkaar). Bij een passend aanbod verwachten we voor de kerst 2025 een raamovereenkomst aan te gaan met het gemeentelijk warmtebedrijf dat medio juli is opgericht.
- Warmtebedrijf Zwolle zal bij De Waterlelie als eerste de warmte gaan leveren. Naar verwachting per 1 december 2025.

Medewerking van bewoners (70% criterium)

In veel projecten hebben we de 70% medewerking van de bewoners gehaald. In 1 project hebben we aan de voorkant de 70% deelname niet gehaald. Hierdoor hebben we de renovatie niet bij 100% van de woningen kunnen uitvoeren. We hadden dit kunnen voorkomen door wellicht nog intensiever aan de voorkant in gesprek kunnen gaan met de bewoners om te achterhalen wat er precies in de wijk speelt. Met name rondom zaken die in het verleden hebben gespeeld. Hierop hadden we dan nog beter kunnen anticiperen. De deelname die uiteindelijk gehaald is, is alsnog 70%, echter kon dit niet meer juridisch worden ingezet om het gehele complex aan te pakken. Er zijn in tweede instantie namelijk nog bewoners geweest die alsnog mee wilden doen, nadat ze de ervaringen hadden gehoord van bewoners die mee hebben gedaan. Ook is bij dit project duidelijk geworden dat nieuwe duurzame installaties niet altijd gezien worden als verbetering.

Klimaatadaptieve maatregelen

Onttegen, tuinen vergroenen resultaten:

Over het gehele jaar zijn er 56 voortuinen aangepakt in samenwerking met de Straatboer. Bij mutatie zijn enkele tuinen aangepakt(vergroend) en tegels verwijderd.

Groene daken en hemelwaterafvoer:

In de diverse renovatieprojecten dit jaar hebben we diverse maatregelen toegepast; o.a. het project de renovatie van de Botlek (R24120) passen we klimaatadaptieve maatregelen toe als sedumdaken en het afkoppelen van hemelwaterafvoeren.

Zonnepanelen

284 woningen zijn dit jaar voorzien van zonnepanelen. Totaal hebben we op 3.599 woningen zonnepanelen geplaatst. Zowel collectief als individueel.

Bij hoogbouw complexen bepalen we per complex vooraf of het individueel of collectief wordt aangesloten of in sommige gevallen beide. In 2025 gaan we hiermee verder. We zien dat de deelnamegraad terugloopt door alle perikelen rondom het salderen.

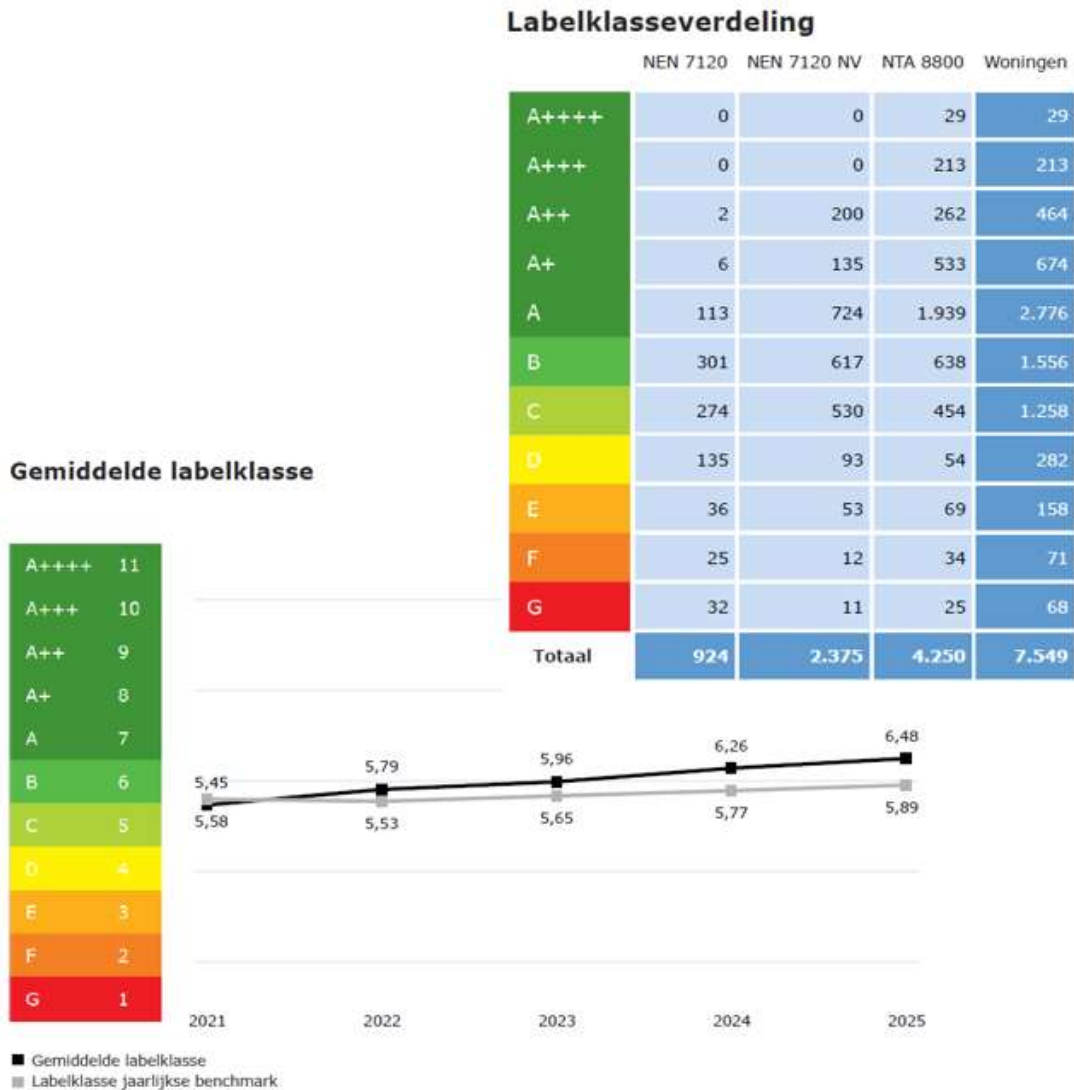
Beleid

De programma's klimaatadaptatie en circulariteit zijn concept gereed en worden in 2025 vastgesteld en/of verder uitgewerkt.

Investering in energiemaatregelen (Energetische maatregelen)

Duurzaamheid is een van de belangrijke aandachtspunten van SWZ. Dit vanuit het streven naar betaalbaarheid, beperking van de woonlasten, terugbrengen van CO2-uitstoot en verhogen van comfort.

Onderstaande tabel en grafiek geven weer waar SWZ staat, als het gaat om de labels van het bezit, zowel in absolute aantallen, als ten opzichte van de benchmark.



2.3 Wonen op maat voor verschillende bijzondere doelgroepen

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- *Doel 6: Onze bijzondere doelgroepen wonen in een SWZ-woning die past bij hun mogelijkheden, met juiste ondersteuning van derden (hulp, zorg, services, etc.).*

Vroomemarke

Aan De Vroomemarke hebben we in 2024 twaalf appartementen aangewend voor het opzetten van een wooncommunity met 8 cliënten van zorgpartijen Limor en GewoonZes, en 3 zogeheten meewoners. 1 appartement doet dienst als gemeenschappelijke ruimte. De cliënten en meewoners hebben allen de huurovereenkomst op eigen naam. De cliënten kunnen bij de meewoners terecht voor alledaagse hulpvragen. Voor zorggerelateerde kwesties kunnen de cliënten terecht bij Limor en GewoonZes.

Woonunits

Eind 2024 zijn 5 woonunits opgeleverd en verhuurd. Deze zijn bestemd voor mensen die het niet lukt te wonen in een reguliere woonomgeving. Zij wonen in een beschutte setting, met ondersteuning van Limor, Leger des Heils of RIBW. Zij hebben allen de huurovereenkomst op eigen naam.

De Waterlelie

In 2024 is SWZ van start gegaan met de bouw van 88 appartementen De Waterlelie gelegen aan de Zwartewaterallee. 26 appartementen en een ontmoetingsruimte worden verhuurd aan Omega Groep, die begeleiding biedt aan mensen met een verstandelijke en/of psychische beperking.

Kadera

In samenwerking met Kadera (aanpak huiselijk geweld) en de gemeente Zwolle hebben we een aanvraag voorbereid voor de 11 gemeenten in de regio IJsselland om bij te dragen aan een grondige verbouwing van de opvanglocatie. Het gaat hierbij primair om een transformatie van collectieve ruimtes en gedeelde voorzieningen naar individuele appartementen met eigen voorzieningen.

Zorggeschikt wonen

Vereen, IJsselheem en SWZ hebben in 2024 met elkaar geconstateerd dat de wens bestaat om een themabijeenkomst te organiseren. Hierin willen wij met elkaar de complexe opgave en belemmeringen rondom het realiseren van de benodigde zorggeschikte woningen tegen het licht houden. We willen gezamenlijk verkennen in hoeverre onze opgaven elkaar overlappen, in hoeverre er hiaten zijn en hoe we er uiteindelijk uitvoering aan kunnen gaan geven.

Deze bijeenkomst heeft in januari 2025 plaatsgevonden en vervolgstappen zullen worden gezet.

2.4 Betaalbaar houden van het wonen

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- *Doel 7: De woonlasten van onze huurders zijn passend bij de inkomensklasse, de wettelijke kaders en de toewijzingsregels.*

Prestatie-indicator betaalbaarheid	Resultaat eind 2024	Norm 2024
Aandeel vrijgekomen woningen met huur tot kwaliteitskortingsgrens (kkg).	22%	5 - 10 %
Aandeel vrijgekomen woningen met huur tussen kkg en eerste aftoppingsgrens.	52%	56 - 65 %
Aandeel vrijgekomen woningen met huur tussen eerste en tweede aftoppingsgrens.	13%	9 - 21 %
Aandeel vrijgekomen woningen met huur tussen tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.	14%	15 - 18 %

De afwijkingen in bovenstaande tabel zijn het gevolg van het feit dat er momenteel veel woningen worden verhuurd volgens de leegstandwet. Daardoor is er een forse afwijking van de norm. Zonder deze woningen zijn de percentages: 7%, 59%, 16% en 17%. Dit blijft ook in 2025 zo.

De huurverhoging 2024 was, net als in 2023, gebaseerd op de stijging van de gemiddelde CAO-loonontwikkeling in het voorgaande jaar. Dit betekende dat de huursom van SWZ mocht stijgen met 5,3%, dit was ook de reguliere huurverhoging voor de meeste huurders. Vanuit betaalbaarheid heeft SWZ wel diverse uitzonderingen bij de huurverhoging. Zo wordt bij de reguliere huurverhoging afgetopt op de streefhuur en krijgen woningen met een E, F of G label geen huurverhoging. De gemiddelde huursomstijging is met 4,5 % daarom ook lager dan 5,3%.

Op 1 juli is de wet Betaalbare huur ingegaan. Door de wet is het gereguleerde segment uitgebreid en is tussen de sociale huur en de vrije sector het segment middenhuur toegevoegd. Voor SWZ heeft dit verder geen gevolgen.

In 2024 is besloten om het aanbod voor jongvolwassenen te verhogen door maximaal 9 woningen per jaar met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens te verhuren met huurkorting aan jongvolwassenen tot en met 22 jaar.

Maandlasten verlichting door energiebesparende maatregelen

In diverse complexen hebben we ledverlichting toegepast in algemene ruimten, galerijen e.d. Daarnaast hebben we dit jaar in enkele meergezinscomplexen (appartementen) zonnepanelen aangesloten op de algemene meter. We verlagen op deze manier de energie (het stroomverbruik). Gemiddeld kunnen we de energielasten hiermee tussen de 20 en 30% verlagen.

Prestatie-indicator	Resultaat eind 2024	Norm 2024
Aandeel toegewezen woningen huurders met inkomen onder de Europese grens.	97,2%	Min. 85%
Aandeel huurtoeslaggerechtigden aan wie passend is toegewezen.	99%	Min. 95%
Stijging huur volgens huursombenadering (berekend op 1-1-2025).	4,5%	5,3 %
Mutatiegraad totale bezit cumulatief.	6,0%	7,0%
Reële wachttijd (Zwolle) (tijd die verstrijkt tussen eerste reactie en toewijzing).	4,2 jr.	4,5 jr.
Huurderving.	0,48%	0,6%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat we ruim voldoen aan de regels voor passend toewijzen indicator 1 en 2). Een mooi resultaat is dat de huurderving ook dit jaar weer zeer laag is. De actieve inzet voorkomt huurachterstanden en de bijbehorende problemen voor huurders en onszelf. De reële wachttijd schommelt al jaren tussen de 4 en de 5 jaar. Ook dit jaar weer.

2.5 Zorgen voor goede woningen en een prettige woonomgeving

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- *Doel 8: De huurdersoordelen voor de woning en woonomgeving zijn vanaf 2027 minimaal een 7,5.*

Prestatie-indicator tevredenheid	2024	Resultaat eind 2024	Norm 2024
Waardering huurders voor hun woning.	7,3	Meting in Q1	7,3
Waardering huurders voor hun woonomgeving.	7,3	Meting in Q1	7,3

De beoordeling van de woning is net als vorig jaar een 7,3. Een mooi resultaat in de huidige context van onze samenleving. Opvallend zijn wel de verschillen in beoordeling wat betreft leeftijd van de huurder. Ouderen zijn over het algemeen positiever. Hierbij is het niet altijd duidelijk of jongeren kritischer zijn dan ouderen of dat jongeren vaak in relatief slechtere woningen wonen. Opvallend is de score van complex 2.14 Palestrinalaan. Deze is na de renovatie van gemiddeld een 5,5 naar een 7,8 is gegaan.

Ook onze dienst OoV (Onderhoud op Verzoek - keuken, badkamer en/of toilet vernieuwing) draagt bij aan het verhogen van de tevredenheid. De bewoners die recht hebben op een nieuwe badkamer, toilet en/of keuken zijn aangeschreven. Er is in ruim 100 woningen de keuken, badkamer en/of toilet vernieuwd. In Q4 zijn de opdrachtnemers gestart met de werkzaamheden. Enkele woningen lopen over naar 2025. Dit jaar hebben we het proces van OoV verbeterd om meer en beter grip te krijgen op de uitvoering. De dienst heeft daarvoor tijdelijk stilgelegen.

We hebben dit jaar veel energie gestoken in het handhaven van nieuwe, landelijke wetgeving op het gebied van brandveiligheid. In gangen, trappenhuisen, galerijen en gemeenschappelijke ruimtes mogen geen brandgevaarlijke objecten meer staan, wat betekent dat zitjes, decoraties, weggeefkastjes etc. verwijderd moesten worden. Veel huurders begrijpen en accepteren dit, sommige zijn teleurgesteld of weigeren de instructies op te volgen. In een enkel geval hebben wij spullen verwijderd en de kosten verhaald op de huurder.

In twee complexen hebben we camera's laten plaatsen in de strijd tegen vernieling, vervuiling en/of een gevoel van onveiligheid.

We hebben ook weer bijgedragen aan verschillende positieve projecten, waaronder een waterspeelplaats in Holtenbroek en door bewoners geschilderde binnenmuren in complex De Samaritaan.

2.6 Verbeteren van de kwaliteit van de dienstverlening

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- **Doel 9:** Het huurdersoordeel voor onze dienstverlening is vanaf 2027 op alle onderdelen minimaal een 8,0.

Prestatie-indicator	2023	Q1	Q2	Q3	Q4	Norm 2024
Waardering huurders voor onze dienstverlening is op alle onderdelen.	≥ 7,8	7,9	7,9	8,1	8,1	≥ 7,8

De waardering voor onze dienstverlening is gestegen. Het blijkt dat onze interne verbeteringen haar vruchten afwerpt. Vanuit het programma Van Goed naar Beter zijn er in 2024 een aantal acties uitgevoerd. Deze acties zagen enerzijds toe op de verbetering van interne processen en anderzijds op de onderlinge samenwerking. De acties hebben met elkaar gemeen dat ze uiteindelijk een positieve invloed hebben op de beoordeling van onze dienstverlening. De directe mate van invloed zal per actie verschillen. Hieronder volgt een opsomming van de acties in 2024:

- Verbetering van de Intrawis-applicatie.
- Verbetering van het proces rond reparatieverzoeken.
- Verbetering van de samenwerking tussen teams, o.a. door verbetering/verduidelijking van processen, kennisbankinformatie, etc.
- Training effectief vergaderen.
- High Tea's voor verbetering onderlinge samenwerking.
- Bijwonen van elkaars werkoverleggen om zodoende meer op de hoogte te zijn van elkaars werkzaamheden.

In onderstaande tabel worden de scores op de afzonderlijke delen van de dienstverlening weergegeven. Het gaat om een voortschrijdend jaargemiddelde.

Te realiseren	Norm 2024	Q1	Q2	Q3	Q4
Tevredenheid nieuwe huurders.	Min.7,8	7,8	7,9	8,2	8,1
Tevredenheid vertrokken huurders.	Min 8,0	7,2	7,5	7,5	7,8
Tevredenheid huurder over reparatieverzoeken.	Min.8,4	8,2	8,3	8,3	8,4
Tevredenheid huurder over uitvoering planmatig onderhoud.	Min.7,0	7,2	7,2	7,5	7,5
Tevredenheid huurder over onderhoud op verzoek.	Min.8,2	7,8	7,7	7,5	7,5

We constateren verbeteringen van op de meeste tevredenheidsscores. Alleen bij onderhoud op verzoek is de score lager geworden. Dit is waarschijnlijk het gevolg van het tijdelijk opschorten van deze mogelijkheid. Inmiddels is dit proces op een aantal onderdelen geoptimaliseerd, waardoor het de verwachting is dat deze score weer zal stijgen.

2.7 Regionale Klachtenadviescommissie en Huurcommissie

Regionale Klachtencommissie

De klachtenadviescommissie is bevoegd om te adviseren over klachten die gericht waren tegen de volgende woningcorporaties:

- Beter Wonen IJsselmuiden
- deltaWonen
- Openbaar Belang
- SallandWonen
- Woonstichting Vechthorst
- Vechtdal Wonen
- Wetland Wonen
- Oost Flevoland Woondiensten
Mercatus
- Patrimonium
- SWZ

Het externe secretariaat is uitgevoerd door Secretary Solutions uit Holten. De klachtenadviescommissie adviseert met toepassing van het Reglement Klachtenadviescommissie.

Per 1 juli 2024 zijn 3 woningcorporaties toegetreden tot de regionale klachtenadviescommissie. Dit zijn Mercatus (Emmeloord), Patrimonium (Urk) en Oost Flevoland Woondiensten (Dronten).

Samenstelling commissie

De commissie heeft in 2024 met zes leden gewerkt: de heer mr. F.P. Lomans (voorzitter), de heer J.W. Kanis (vicevoorzitter) en de overige leden mevrouw V.T.M. Nijenstein, mevrouw M. Knigge, de heer A. Deuten, mevrouw T. Otter.

In verband met het einde van de termijn voor twee leden per 1 januari 2025, is er een sollicitatieprocedure gestart om 2 nieuwe leden te werven. Per 1 januari 2025 worden de volgende leden benoemd ter vervanging van mevrouw V.T.M. Nijenstein en mevrouw M. Knigge, wiens termijn eindigt: mevrouw A. Kolenaar en mevrouw H. Polak.

Ontvangen klachten

In 2024 heeft de klachtenadviescommissie 9 klachten over SWZ ontvangen. De klachten gingen onder meer over de technische staat van de woning, overlast, toewijzing, huuropzegging, huurbetaling en afrekening stookkosten. 5 klachten zijn niet in behandeling genomen vanwege niet-ontvankelijkheid. De overige 4 klachten zijn intern door SWZ afgehandeld. Daarover bracht de commissie het advies uit om de klachten ongegrond te verklaren.

In 2023 heeft de klachtenadviescommissie 16 klachten over SWZ ontvangen, waarvan 3 klachten niet in behandeling zijn genomen vanwege niet-ontvankelijkheid. 7 klachten zijn door SWZ intern afgehandeld. De klachtenadviescommissie behandelde 4 klachten tijdens een hoorzitting. Daarover

bracht de commissie het advies uit om de klachten ongegrond te verklaren. 2 klachten werden in 2024 behandeld in een hoorzitting. De commissie bracht het advies uit om de klachten ongegrond te verklaren.

Voor een verdere toelichting verwijzen we naar het jaarverslag van de Klachtenadviescommissie op www.swz.nl.

Huurcommissie 2024

De Huurcommissie beoordeelt geschillen tussen huurders en verhuurders over zaken zoals huurprijzen, gebreken en huurverhogingen. Ze geven bindende adviezen en besluiten op basis van de Wet huurprijzen woonruimte en het Handboek Huurcommissie. Alle besluiten worden genomen volgens de geldende wet- en regelgeving.

In 2024 zijn er 12 klachten ingediend bij de Huurcommissie tegen SWZ. Hiervan zijn 8 zaken afgerond. In 2024 vond 1 online hoorzitting plaats, 4 zaken zijn nog in behandeling en worden meegenomen naar 2025. De verwachting is dat deze klachten in de eerste helft van 2025 worden afgehandeld.

Tegen SWZ ingediende klachten per categorie in 2024:

- Gedraging van de verhuurder: 4*
- Gebrekengeschil: 5
- Huurverhogingsgeschil: 2
- Servicekostengeschil: 1

Bij alle afgeronde klachtprocedures in 2024 werd de huurder in het ongelijk gesteld door de Huurcommissie.

In 2023 waren er 10 Huurcommissiezaken ingediend tegen SWZ. Er vonden 3 hoorzittingen plaats. In 8 zaken luidde de uitspraak van de Huurcommissie dat het verzoek ongegrond dan wel onredelijk was. In 1 zaak werd de huurder in het gelijk gesteld. In 1 geval werd het dossier voortijdig gesloten bij uitblijven van gevraagde bewijsstukken van de huurder.

** De 4 klachten zijn ingediend door 2 huurders en dezelfde klacht is in 2 procedures behandeld. Een reden hiervoor is dat klachten over gedragingen van de verhuurder eerst voorgelegd dienen te zijn aan een geschillencommissie.*

2.8 De organisatie

Doel uit Toekomstvisie 2024+

- *Doel 10: De organisatie heeft in 2027 de juiste structuur, omvang, cultuur, kennis en competenties in huis om de ambities waar te maken.*

Prestatie-indicator	2023	Resultaat eind 2024	Norm 2024
Ziekteverzuim.	5,21%	4,89 %	Max. 5%
Inleenkosten.	€1.099.987	€794.512	Max. € 700.000
Aantal fte's.	89,3	98,4	94,1
Medewerkers Tevredenheidsonderzoek.	n.v.t.	Meting in 2025	
Elke medewerker heeft deelgenomen aan een opleiding om bij te blijven op vakgebied.	79	100%	Min. 1 opleiding per medewerker
Percentage vacatures dat wordt ingevuld door mensen met als doel een inclusiever en diverser personeelsbestand.	In verband met de privacy van de medewerkers rapporteren we niet op dit doel.		
Aantal activiteiten georganiseerd om mensen kennis te laten maken met het werk van een collega van een andere afdeling.	1	2	Min. 2

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is licht gedaald (2023: 5,23%). Vanaf 2024 werken we met Zorg Zeker (voorheen Zorg van de Zaak) en dat gaat goed. Het verzuim hebben we goed in beeld en we besteden veel aandacht aan de reïntegratie van de mensen die verzuimen. Ter aanvulling geeft onderstaande tabel een overzicht van de duur categorieën.

Verzuim naar duurcategorie	Norm 2024	Kort <7	Mid. 7-42	Lang >42	Totaal
Resultaat eind 2024.	< 5%	1,19 %	0,64 %	3,03	4,86%
Aandeel in % in totale verzuim.		24	13	62	100

Inleenkosten

De inleen bij Vastgoed is flink gedaald in 2024 t.o.v. 2023, maar nog steeds fors. Eind 2024 is de inleen flink teruggedrongen. Dit komt omdat in Q3 en Q4 openstaande vacatures zijn ingevuld. De verwachting is nu dat de inhuur in 2025 fors beperkt kan worden als het gaat om inhuur voor projecten. Bij de Servicedienst start per 1 april een nieuwe leidinggevende. Voor deze afdeling wordt deze rol nog tot 1 april interim ingevuld.

INLEENKRACHTEN 2024		
Afdeling	Jaarplan	Realisatie
Planontwikkeling & realisatie		€ 505.882
Servicedienst		€ 111.570
Bedrijfsvoering		-
Staf		€ 6.582
Verhuur		€ 100.419
Sociaal beheer		€ 70.059
Totaal	€ 700.000	€ 794.512

Aantal fte's

Op 31-12-2024 heeft SWZ 98,4 fte. In Q4 2024 is al geanticipeerd op vertrekkende collega's in 2025. Dat verklaart dat we boven de norm zitten. Per 1-1-2025 zijn 5 medewerkers (4,05 fte) uit dienst gegaan (2 pensioen, 1 WIA, 1 functie elders, 1 einde tijdelijk contract).

Opleidingen

Naast verschillende trainingen om de ontwikkelingen op de vakgebieden bij te houden is er ook aan teamontwikkeling gedaan binnen teams van Vastgoed en Wonen. Daarnaast heeft iedereen binnen SWZ deelgenomen aan een training over sociale veiligheid met als doel het gesprek over dit onderwerp op gang te brengen en het belang te onderstrepen dat wij hechten aan een veilig werkklimaat.

Ook zorgen we door reguliere werkprocessen dat de organisatie in 2027 de juiste structuur, omvang, cultuur, kennis en competenties in huis heeft om de ambities waar te maken.

2.9 Prestatie indicatoren financieel

Prestatie-indicatoren	Norm 2024	Resultaat
Bedrijfslasten per VHE, conform berekeningswijze Aedes-benchmark (SWZ-norm)	< € 890	€ 744
Loan-to-value o.b.v. WSW-beleidswaarde	Maximaal 70%	43,9%
Solvabiliteit o.b.v. WSW-beleidswaarde	Minimaal 30%	51,4%
ICR (DAEB)	Minimaal 1,4	2,40
ICR (niet-DAEB)	Minimaal 1,8	5,25
Onderpandratio	Maximaal 70%	26,6%
Dekkingsratio marktwaarde	Maximaal 70%	26,3%
Huurderving bestaand bezit (SWZ-norm)	Maximaal 0,6%	0,48%
Huurachterstand (SWZ-norm)	Maximaal 0,5%	0,28%

Korte toelichting op deze resultaten

Het percentage huurachterstand is uitstekend. Op 31 december 2023 bedroeg deze 0,30%. In 2024 is er, net als in 2023, 1 ontruiming geweest. In voorgaande jaren was het aantal ontruiming hoger. Het aantal behaalde ontruimingsvonnissen in 2024 is 11. Dit is 3 meer dan in 2023. Het aantal behaalde betaalvonnissen (vonnis om beslag op inkomen of uitkering te kunnen leggen) is 12. Dit is 1 meer dan in 2023.

De overige resultaten worden vanaf Hoofdstuk 7 verder toegelicht.

3 Belanghouders

SWZ beschouwt de huurdersbelangenvereniging (De Woonkoepel) en de gemeente Zwolle als haar voornaamste belanghouders. Met hen is geregeld formeel en informeel overleg.

3.1 De Woonkoepel

De Woonkoepel behartigt de belangen van de huurders van SWZ. Afspraken over de onderlinge samenwerking zijn vastgesteld in een samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst zijn ook de onderwerpen benoemd (conform de Wet op het overleg huurders verhuurder) waarover De Woonkoepel informatierecht, instemmingsrecht en adviesrecht heeft. Een belangrijk onderwerp voor De Woonkoepel was de uitwerking jaarschijf 2024. Belangrijk aandachtspunt was de Stadsdeal. Daarnaast was De Woonkoepel actief betrokken bij de onderwerpen Betaalbaarheid en Wonen en zorg. Ook was De Woonkoepel betrokken bij het opstellen van de jaarschijf 2025.

Het afgelopen jaar zijn er 5 overlegvergaderingen tussen SWZ en De Woonkoepel geweest en aparte overleggen over een thema (huurverhoging en brandpreventie). Op 13 april 2024 hebben De Woonkoepel en SWZ gezamenlijk een huurdersdag gehouden. Het was een leuke en geslaagde dag met veel bezoekers. Op 16 mei 2024 was de ALV van De Woonkoepel. Deze wordt vanaf 2024 één keer per jaar gehouden. Formeel is De Woonkoepel om advies gevraagd over de huurverhoging. Zij heeft negatief geadviseerd en een lager percentage voorgesteld. SWZ heeft het advies niet overgenomen

Ook is De Woonkoepel betrokken geweest bij de aanstelling van twee nieuwe leden van de Raad van Commissarissen.

Aan de ondersteuning van de activiteiten van De Woonkoepel is in 2024 een bedrag van ongeveer € 45K. besteed. Voor de inhoud van de activiteiten wordt verwezen naar het eigen verslag van De Woonkoepel, dat is opgenomen als bijlage 4 in dit jaarverslag.

3.2 Gemeente Zwolle

2024 was het eerste jaar van de Prestatieafspraken 2024-2027. De kaderafspraken worden op onderdelen jaarlijks geconcretiseerd in een jaarschijf. Bij de uitwerking van de jaarschijf 2024 vielen een paar punten op.

De realisatie van de Stadsdeal heeft vertraging opgelopen. De Stadsdeal bevat onder meer een afspraak tussen gemeente en woningcorporaties over het extra en snel toevoegen van woningen op eigen grond en gebouwen. De ondertekening was gepland in Q2 2024 maar dat wordt pas medio 2025. Ook het lopende nieuwbouwprogramma geeft in brede zin zorgen over het behalen van de afgesproken doelstellingen. Dit komt door vertragingen en uitval van projecten om diverse redenen; het gegeven dat Zwolle louter binnenstedelijk woningen wil toevoegen, is niet helpend. In 2025 wordt gekeken of versnelling van bestaande projecten en/of het naar voren halen van zachte plannen mogelijk is.

De raamovereenkomst geothermie is niet afgesloten. Het uitwerken van het programma Beter Benutten, over onder andere doorstroom, loopt nog door in 2025.

In 2024 vond 6 keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de bestuurders van de drie Zwolse corporaties en de wethouder Wonen. Bij twee overleggen sloten ook de huurdersorganisaties aan en is de voortgang van de jaarschijf 2024 besproken en zijn afspraken gemaakt over de nieuwe jaarschijf 2025. Daarnaast waren er diverse bestuurlijke overleggen en twee ALV's van het platform WWZ038; de directeur-bestuurder van SWZ zit hier in het bestuur. Ook waren er bijeenkomsten over grote verstedelijkingsprojecten en de energietransitie, waarbij de manager Vastgoed vertegenwoordigd was.

Op wijk- en buurtniveau zijn er diverse en intensieve contacten tussen SWZ en instellingen op het gebied van zorg en welzijn. SWZ vervult een signalerende rol, de zorg- en welzijnspartijen bieden een passend ondersteuningsaanbod. In goede afstemming proberen we samen adequaat te handelen in situaties van overlast of huurschuld; bij persoonlijke problematiek verwijzen we door. Ook dit jaar hebben we in een aantal situaties – in het belang van omwonenden die ernstige overlast ervaren – de rechter om een ontruimingsvonnis gevraagd. Deze verzoeken zijn toegewezen.

De contacten met de andere twee woningcorporaties in Zwolle zijn goed. Op bestuurlijk niveau richten de contacten zich vooral op strategische en beleidsmatige zaken. De contacten op medewerkersniveau hebben betrekking op de uitvoering van de prestatieafspraken, de woonruimteverdeling, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de verdere digitalisering. SWZ participeert in het NoWoZo-overleg van corporaties in Noord- en West-Overijssel, en is lid van Aedes en van de Groene Huisvesters. Daarnaast is SWZ lid van de Smart Zwolle Alliantie, van Platform WWZ038 en van het Concilium.

3.3 Andere belanghouders

In bijlage 5 staat een overzicht van de belanghouders van SWZ. Met elk van deze partijen hebben we op verschillende niveaus en al naar gelang de omstandigheden contact.

4 Risicomanagement/Interne controle

SWZ heeft vanuit haar maatschappelijke taak een risicomijdende grondhouding bij het realiseren van haar doelstellingen. Dat zien we terug in de beheersing van risico's, die zijn vastgelegd in het interne controleplan van 2024+. In september 2024 heeft SWZ een fraude-risicoanalyse geactualiseerd, die zowel in het MT als met de accountant is besproken. Het doel van deze bijeenkomst was het continu bewust blijven van de mogelijke risico's die ervoor kunnen zorgen dat we onze doelstellingen niet behalen. Dit werd gedaan aan de hand van verschillende praktijkvoorbeelden. Daarnaast werd gekeken naar de reeds geïdentificeerde risico's (en mogelijke nieuwe risico's), het risicoprofiel en de getroffen beheersmaatregelen.

In 2023 is het beleid rondom risicomanagement geactualiseerd. Denk hierbij aan de opzet en werking van het huidige risicomanagementmodel en aansluiting met Toekomstvisie2024+ en jaarplan 2024-2033.

In deze paragraaf wordt zowel het risicomanagement, als de interne controle binnen SWZ nader toelicht.

4.1 Risicomanagement

SWZ beschikt over een risicomanagementbeleid waarin is vastgelegd hoe ze haar risico's beheersbaar wil houden bij de realisatie van haar doelen. De risico's binnen SWZ zijn ingedeeld naar strategische, tactische en operationele risico's.

Voor de beheersing van de strategische en tactische risico's vormen de strategische en tactische kaarten, opgenomen in het risicomanagementbeleid, een belangrijk hulpmiddel.

Met het toepassen van risicomanagement streeft SWZ de volgende doelstellingen na:

- Voldoen aan wet- en regelgeving.
- Realiseren van de strategische doelstellingen door het inzichtelijk maken van de risico's die het realiseren van deze doelstellingen in gevaar kunnen brengen.
- Mitigeren van benoemde risico's met het doorvoeren van beheersmaatregelen.
- Stimuleren en vergroten van het risicobewustzijn (van medewerkers) in de organisatie.
- Maken van verantwoorde keuzes met betrekking tot het al dan niet nemen van risico's.
- Voorkomen en/of verkleinen van financiële tegenvallers.

SWZ hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- Risicomanagement draagt bij aan de realisatie van de doelstellingen van SWZ.
- Risicomanagement maakt integraal deel uit van alle processen van de organisatie.
- Risicomanagement vormt de basis voor goede keuzes en maakt deel uit van de besluitvorming.

Strategische risico's

De door het management en de raad van commissarissen benoemde Top 5 van de vijftien belangrijkste strategische risico's zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig boekjaar. Dit zijn risico's die ervoor kunnen zorgen dat SWZ haar doelstellingen uit het ondernemingsplan niet kan realiseren.

1. **Bouwkostenstijging:** doordat prijsstijgingen van bouwmaterialen, grondstoffen en arbeid als gevolg van schaarste vele malen hoger zijn dan de jaarlijkse huursomstijging, bestaat het risico dat er steeds minder financiële ruimte is met als gevolg minder en duurdere nieuwbouw (en niet kunnen voldoen aan de Nationale prestatieafspraken), renovatie en onderhoud (achterstallig onderhoud).

De maatregelen die SWZ neemt om dit externe risico, waar SWZ beperkt invloed op heeft, te mitigeren zijn o.a.: vaste prijsafspraken maken met aannemers, inrekenen scenario's in de begroting, investering moet voldoen aan de gewenste voorbeeldrendementen, een gedegen projecten planning om onnodig verlenging van de doorlooptijd te voorkomen en gebruik maken van subsidies voor huisvesting speciale doelgroepen en woonvormen.

2. **Tekort aan bouwlocaties:** door een tekort aan bouwlocaties bestaat het risico dat SWZ niet kan voldoen aan de prestatieopgaven van de gemeente Zwolle die een onderdeel zijn van de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties als het gaat om de nieuwbouwopgave.

De beheersmaatregelen die SWZ neemt om dit externe risico, waar SWZ beperkt invloed op heeft, te mitigeren zijn o.a.: herbestemming bestaande gebouwen (transformaties), inbreiding en verdichting, deelname aan netwerkorganisaties zoals het Concilium Zwolle, in goed bestuurlijk contact staan met de gemeente Zwolle.

3. **Duurzaamheidsinvesteringen:** om onze woonvoorraad energieneutraal te maken zijn deze onrendabele investeringen (er staat immers geen huurverhoging tegenover) nodig. Duurzaamheidsinvesteringen kunnen leiden tot vermogensverlies met als risico dat op termijn de financiële borging van onze investeringen steeds moeilijker wordt.

De beheersmaatregelen die SWZ neemt om dit risico te mitigeren zijn o.a.: afwegingen maken vanuit de portefeuille strategie en de prestatie-monitor, investering 'langs de lat' van de gewenste voorbeeldrendementen leggen, gebruik maken van speciale subsidies voor duurzaamheidsinvesteringen.

4. **Betaalbaarheid:** mede door inflatie en prijsstijgingen anderszins wordt een huurwoning voor een steeds groter deel van onze doelgroepen onbetaalbaar. Hier bestaat het risico op oplopende huurachterstanden en/of niet incasseerbare huur.

De beheersmaatregelen die SWZ neemt om dit risico te mitigeren zijn o.a.: het opstellen van huurbeleid, gemeentelijke prestatieafspraken maken, actief monitoren op huurachterstanden en een humaan incassobeleid.

5. **Leefbaarheid:** het risico bestaat dat door de toenemende sociale problematiek en armoede de overlast toeneemt met als gevolg het wegvallen van de sociale cohesie in buurten en wijken.

De beheersmaatregelen die SWZ neemt om dit risico te mitigeren zijn o.a.: het beschikken over een goed gekwalificeerd team dat toeziet op het veilig en schoonhouden van complexen

en de directe woonomgeving, samenwerking met ketenpartners (sociale wijkteams, zorginstellingen, buurtbemiddeling) en in goed contact staan met gemeente en politie.

De hierboven genoemde strategische risico's worden in het MT-overleg besproken bij het behandelen van: investeringsvoorstellen, beleidsstukken, jaarplannen, kwartaalrapportages, vijf vragenanalyses en bij het opstellen van het jaarverslag. De top-5 strategische risico's zijn benoemd in onderstaande risicotabel (paragraaf 7.3.2).

Vijf vragenanalyseformulier

De hierboven genoemde strategische risico's en de beheersbaarheid hiervan worden vastgelegd in een 'vijf vragenanalyseformulier'. Op dit formulier wordt door de risico-eigenaar inzichtelijk gemaakt wat de omschrijving is van het risico, de impact, welke beheersmaatregelen reeds zijn genomen, wanneer men tevreden is over de mate van beheersing, of de huidige beheersmaatregelen voldoende zijn en zo nee, welke acties nog moeten volgen. Onderstaand ter illustratie het vijf vragenanalyseformulier van het tactische risico 'Aanbesteding'.

Vijf vragenanalyse risico 'Huurdersoordeel woonomgeving'
Risico-eigenaar: Manager Wonen
Risicoprofiel: Midden
Besproken op 1-11-2024
<p><u>Vraag 1: Wat is de omschrijving van het risico?</u></p> <p>Intolerantie en segregatie in onze samenleving nemen toe. Deze ontwikkelingen kunnen een negatieve invloed hebben op het algehele gevoel van welbevinden van burgers, en dus ook op dat van onze huurders.</p> <p><u>Het risico</u></p> <p>Door een dalend gevoel van welbevinden kunnen onze bijdragen aan een prettige woonomgeving, tenietgedaan worden. Ons doel dat huurders hun woonomgeving in 2027 met minimaal een 7,5 waarderen, kan buiten bereik raken.</p> <p><u>Vraag 1a: Wat is de impact van het risico?</u></p> <p>Door een dalend gevoel van welbevinden kunnen onze bijdragen aan een prettige woonomgeving, tenietgedaan worden. Ons doel dat huurders hun woonomgeving in 2027 met minimaal een 7,5 waarderen, kan buiten bereik raken.</p> <p><u>Vraag 1b: Is er sprake van een intern en/of extern risico</u></p> <p>Er is hierbij sprake van een extern risico. De invloed van SWZ op dit risico is beperkt.</p>
<p><u>Vraag 2: Welke beheersmaatregelen zijn reeds genomen?</u></p> <p>De getroffen beheersmaatregelen zijn:</p> <ol style="list-style-type: none">1. We hebben een voldoende groot en gekwalificeerd team Sociaal Beheer van wijkconsulenten die toezien op het schoon, heel en veilig houden van de complexen (inclusief de directe woonomgeving), en die snel en goed kunnen acteren bij overlast- en zorgmeldingen. Daarbij helpen:

- De samenwerking met ketenpartners (o.a. sociale wijkteams, zorginstellingen, welzijnsorganisaties, buurtbemiddeling, politie en gemeente), en de afspraken uit het convenant complexe woonoverlast;
- De welkomstgesprekken van onze wijkconsulenten met nieuwe huurders; hiermee bouwen we bekendheid en krediet op; en
- Onze kantoren in wijken met veel huurders; hiermee creëren we zichtbaarheid en zijn we laagdrempelig benaderbaar.

Onze lijn is om bewoners enerzijds zoveel mogelijk aan te spreken op eigen verantwoordelijkheid/ zelfredzaamheid, en om tegelijkertijd in voorkomende gevallen de helpende hand te reiken. En om zoveel mogelijk te zoeken naar oplossingen die de harmonie herstellen, maar door te pakken als een situatie onhoudbaar is.

2. We zetten in op het stimuleren en ondersteunen van bewonersinitiatieven en het realiseren van ontmoetingsruimtes. Daarmee willen we de sociale cohesie in buurten versterken.

3. We zetten in op de verfraaiing van de woonomgeving. Te denken valt aan bijvoorbeeld vergroening en muurschilderingen, maar ook aan meer praktische zaken zoals een goede fietsenstalling, waarmee verloedering van de directe woonomgeving tegengegaan wordt.

4. We grijpen onderhouds- en renovatieprojecten aan om bewoners met een bepaalde mate van inspraak (nader) te betrekken bij hun complex en/of buurt, en daarmee bij elkaar.

Vraag 3: Wanneer is SWZ tevreden over de beheersing van het risico?

Als we merken dat de genoemde inzet effect sorteert, dus als het lukt om veel overlastsituaties te helpen oplossen, als het lukt om bewonersinitiatieven tot wasdom te laten komen, etc. Uiteindelijk willen we zien dat huurders hun woonomgeving positief waarderen. We meten deze waardering in een jaarlijks tevredenheidsonderzoek.

Vraag 4: Is de huidige beheersing afdoende: ja/nee?

Ja. In 2024 hebben we de norm voor de waardering van de woonomgeving op 7,3 gesteld, en die norm hebben we gehaald. In 2023 was de score 7,1, dus er is zelfs sprake van een (lichte) stijging. Dat is mooi en geeft vertrouwen in onze aanpak.

Vraag 5: Welke aanvullende maatregelen moeten worden genomen?

Aanvullende maatregelen liggen nu niet voor de hand, maar helder is wel dat we niet kunnen verslappen, en dat het bereiken van de score 7,5 in 2027 absoluut geen sinecure is. Zeker niet in een tijd waarin polarisatie toeneemt en verdraagzaamheid ten opzichte van minderheden afneemt. Het is dus zaak om het team Sociaal Beheer in kwantitatieve en kwalitatieve zin op niveau te houden, en dus bij eventuele langdurige uitval snel naar oplossingen te zoeken.

Ook is het aan te raden creatief te zijn in het benutten van potentieel, ook buiten het eigen team. Een voorbeeld is de inzet van een medewerker Klantenservice bij het project 'Tegels eruit, groen erin' met de Straatboer. Deze medewerker - met veel affiniteit met natuur en tegengaan van klimaatverandering - is dit jaar een paar dagdelen vrijgespeeld, om in buurten met veel versteende voortuinen langs de deuren te gaan om bewoners te proberen te enthousiasmeren voor dit project. Dit bleek effectief en dus voor herhaling vatbaar.

Tactische (operationele) risico's

De tactische risicokaarten zijn in 2019 op afdelingsniveau geactualiseerd. Hierop zijn in 2024 aanpassingen geweest a.g.v. het actualiseren van procesbeschrijvingen. Op deze tactische kaarten zijn, naast de actuele doelstellingen van de organisatie, de bedrijfsprocessen vastgelegd. Deze risico's zijn vervolgens gekoppeld aan de bedrijfsprocessen op de betreffende tactische kaarten. De tactische risico's zijn voor de inzichtelijkheid in onderstaande risicotabel benoemd onder operationele risico's.

Projectrisico's

In het geval van projecten stelt de projectmanager voor de identificatie en beheersing van de projectrisico's per project een risicoparagraaf op. In deze risicoparagraaf staan de belangrijkste risico's van het project alsmede de tolerantie ten aanzien van het risico en de beheersmaatregelen die reeds zijn (of worden) getroffen, teneinde het risico zo veel mogelijk te mitigeren.

Risicobereidheid projecten

De risicobereidheid wordt aan de hand van interne toetsing per project beoordeeld en kan dus onderling verschillen. De belangrijkste toets bij alle door SWZ uit te voeren projecten is dat, naast dat het betreffende project moet passen binnen de ondernemingsvisie, de totale financiële positie van SWZ moet blijven voldoen aan de financiële kaders die gelden binnen de sector. Deze toetsing gebeurt minimaal 1x per jaar bij het opstellen van de meerjarenbegroting. Naast de definitief opgenomen cijfers in de meerjarenbegroting, vinden er jaarlijks ook financiële uitwerkingen van diverse scenario's plaats.

Besluitvorming projecten

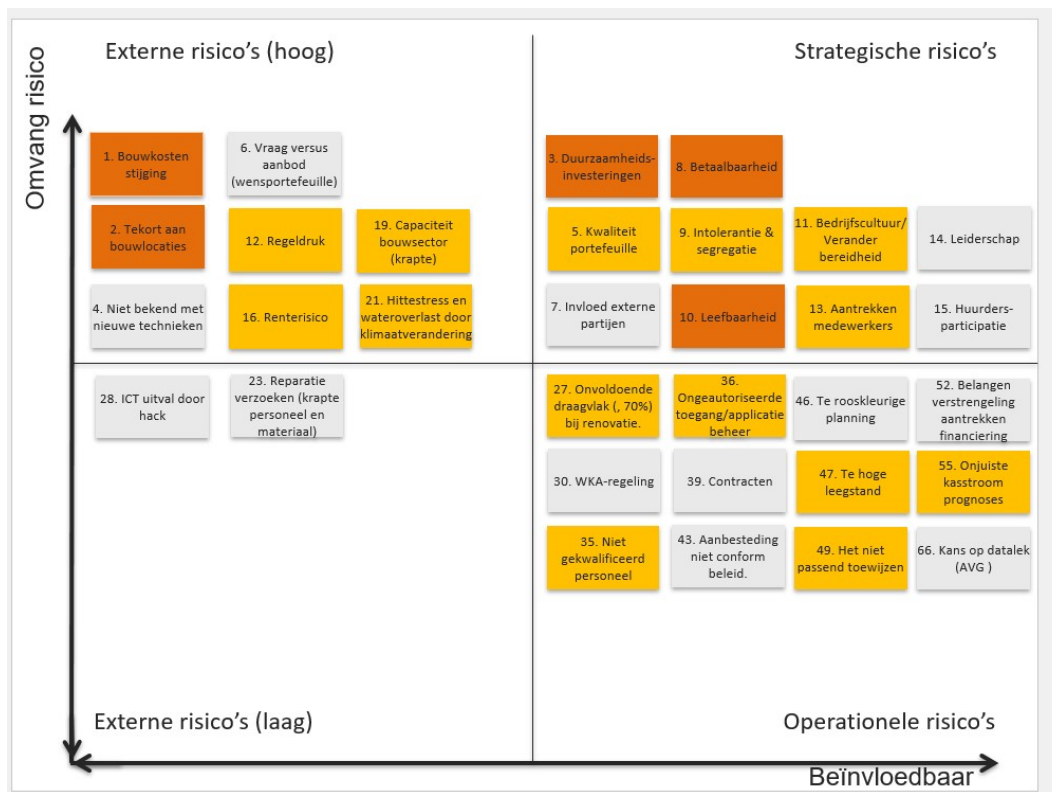
In het besluitvormingsproces is verankerd dat de controller de benoemde risico's en beheersmaatregelen toetst aan het investeringsstatuut, zowel volkshuisvestelijk als financieel. Deze beoordeling wordt bij de faseverslagen projectinvestering gevoegd, alvorens de directeur-bestuurder - na advies te hebben ingewonnen bij het managementteam - een besluit neemt. In de kwartaalrapportages wordt vervolgens, indien van toepassing, per project over de voorkomende projectrisico's en de beheersing hiervan gerapporteerd.

Daarnaast zijn in 2024 (net als voorgaand jaar) de ontwikkelingen in de bouwwereld met betrekking tot bouwkostenstijging, personeelskrapte, leveringsproblemen van materialen en stikstofproblematiek benoemd als generieke risico's bij de uitvoering van onze projecten en deze risico's worden uitvoerig besproken bij de behandeling van investeringsvoorstellen door MT en auditcommissie en RvC indien zij goedkeuring moeten verlenen volgens het investeringsstatuut. In 2024 heeft de business controller geen negatief advies of een onthouding gegeven op een faseverslag projectinvestering.

4.2 Risicotabel

SWZ maakt gebruik van een risicotabel waarin de strategische en operationele risico's staan die periodiek worden besproken, inclusief interne beheersingsmaatregelen, risicobereidheid en risicoscore binnen SWZ. De risicobereidheid en de risicoscore is in de tabel aangegeven met laag, midden en hoog. Vanuit maatschappelijk oogpunt zet SWZ waar mogelijk in op een laag tot midden risicoprofiel. Ditzelfde geldt ook bij de risicoscores. Uitgangspunt hierbij blijft natuurlijk dat het totaal van de hiermee gemoeide uitgaven past binnen de normenkaders van zowel de Autoriteit woningcorporaties als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De nummering is geen prioritering van het risico maar een nummering die overeenkomt met een volgorde in het risicomangementmodel.



Donker oranje = top 5 strategische risico's. Lichtoranje = risico's die extra aandacht vroegen van het MT in 2024.

4.3 Interne controle

Interne controle vindt binnen SWZ plaats vanuit de PDCA-cyclus. Doel van de planning en control cyclus is om de in het jaarplan benoemde doelen (Plan) te realiseren (DO) vanuit een risicomijdende grondhouding. De interne controle (Check) ziet toe op de mate waarin de organisatie effectief en efficiënt is in de uitvoering, met als belangrijke onderwerpen de beheersing van budgetten en de realisatie van de kritische prestatie indicatoren zoals opgenomen in de jaarplannen.

De controles vinden plaats binnen de verschillende bedrijfsprocessen en hebben betrekking op onder andere woningtoewijzing, toepassing juiste streefhuren, functievermenging verhuuradministratie, inkoop magazijn, projecten en woningverkopen. De rapportages van de interne controles beogen een handvat te bieden bij het eventueel bijsturen (ACT) van de betreffende processen.

Naast controles op de (uitvoering van de) processen, vindt toetsing vanuit Governance plaats op diverse rapportages en beslisdocumenten over onder meer beleid, en de mate van risicobeheersing. De business controller voorziet de beslisdocumenten van een advies aan de directeur-bestuurder. De voorgenomen besluiten worden hierbij zowel getoetst aan de externe wet- en regelgeving, als aan de intern opgestelde beleidskaders. Adviezen die de business controller afgeeft, worden vastgelegd in de notulen van het MT en in de kwartaalrapportages.

In 2024 heeft de business controller geen negatief advies of een onthouding gegeven op een beslisdocument. De business controller heeft met betrekking tot het acquisitieproject Sikkes-locatie in de MT-besprekingen aangekondigd, op basis van de toetsing met de kaders van het investeringsinstituut (strategie en financieel), een negatief advies te geven als dit project van initiatief naar aankoop/ontwikkelfase zou gaan. De directeur-bestuurder heeft mede op basis van deze aankondiging en het advies van de managers Bedrijfsvoering en Wonen de acquisitie stopgezet.

4.4 Integriteit

De hele organisatie is erop gericht om eerlijk, transparant en integer te werken. SWZ beschikt daarom over zowel een interne als externe integriteitscode. Deze codes zijn terug te vinden op intranet (SAS) en op de website van SWZ. In deze codes de regels omtrent integriteit beschreven. Een integriteitsvraag wordt door de business controller in behandeling genomen. Hij geeft advies aan de directeur-bestuurder of de raad van commissarissen. In 2024 heeft de business controller geen integriteitsvraag ontvangen.

5 Governance

5.1 Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de organisatie en is van daaruit verantwoordelijk voor realisatie van de doelstellingen van de organisatie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkeling, het beleid ten aanzien van deelnemingen van de organisatie, naleving van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's voor de organisatie. Het bestuur weegt ook de belangen af van andere organisaties die met de werkzaamheden van SWZ verbonden zijn (stakeholders).

Het bestuur legt over haar werkzaamheden verantwoording af aan de raad van commissarissen (RvC), en geeft de RvC daartoe tijdig alle informatie die daarvoor nodig is. Aangezien SWZ één directeur-bestuurder heeft, kan niet worden voldaan aan het diversiteitsprincipe.

Naast directeur-bestuurder van SWZ was Wiepke van Erp Taalman Kip in 2024 ook:

- Bestuurslid van het Platform WWZ038 Lid van het Concilium Zwolle
- Bestuurslid van het landelijke platform van Middelgrote en Kleine Woningcorporaties
- Bestuurder-voorzitter Stichting W.O.J. Nieuwenkamp
- Bestuurslid van het Landelijk Contact Volkshuisvesting (LCV)

Wiepke van Erp Taalman Kip is op 1 februari 2021 aangesteld als directeur-bestuurder. Zij is in de RvC vergadering van 25 september 2024 officieel herbenoemd, per 1 februari 2025 voor een periode van 4 jaar.

Bestuursbesluiten neemt de bestuurder in de vergaderingen van het managementteam (MT). Dit MT heeft een adviserende rol in de besluitvorming en bestaat uit de managers van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering. De business controller woont de vergaderingen van het MT bij en toetst de besluitvoorstellen vooraf. Zijn bevindingen worden bij de besluitvorming betrokken. Wiepke van Erp Taalman Kip heeft conform de eisen rond Permanente Educatie in 2024 41 PE-punten behaald.

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2024 hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Financieel beleid- en beheer
- Huurverhoging 2025
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Integriteitscode
- Investeringsstatuut 2024
- Jaarverslag 2023
- Jaarschijf 2025 Prestatieafspraken
- P&O overzicht formatie
- Portefeuilleplan 2024+
- Optimaliseren Vastgoedproces
- Onderhoud op verzoek
- Stadsdeal
- Tijdelijke inzet externe adviseur (procesbeschrijvingen)
- Warmtenet
- Wet Betaalbare Huur

5.2 Raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Daarnaast staat de RvC het bestuur met raad ter zijde. In hoofdstuk 6 doet de RvC verslag van haar activiteiten in 2024.

6 Verslag van de raad van commissarissen

Van de voorzitter:

2024 was voor SWZ een actief en productief jaar met wisselende resultaten. We zijn er trots op dat de organisatie het oordeel van de huurders over de dienstverlening, de woning en woonomgeving heeft verbeterd of gestabiliseerd. Helaas is de productie van nieuwbouwwoningen tegengevallen door vertraagde planvorming en het doorschuiven van de oplevering naar 2025.

Huurders tevreden over dienstverlening SWZ

Huurders waarderen de dienstverlening beter dan afgelopen jaar. Het programma 'Van Goed Naar Beter' werpt hier haar vruchten af. Een mooi resultaat van de organisatie!

De waardering voor de woningen en de woonomgeving blijft stabiel ondanks het verslechterende maatschappelijk klimaat. Dit dankzij de aandacht van onze wijkbeheerders voor de bewoners en woonomgeving, en van onze technische mensen voor de woningen (onderhoud, verbeteringen en verduurzaming).

Woningproductie vertraagd

Het aantal opgeleverde woningen in 2024 is lager dan verwacht. SWZ heeft 20 nieuwe huurwoningen toegevoegd aan de voorraad (15 DAEB en 5 niet-DAEB) terwijl we eigenlijk 46 nieuwe huurwoningen wilden toevoegen. Een van de belangrijkste oorzaken is de complexiteit van binnenstedelijke ontwikkeling. We hebben veel rekening te houden met procedures over ruimtelijke kwaliteit, groen en andere zaken. Het afwegen van verschillende belangen kost tijd en dat gaat ten koste van de snelheid. Daarnaast heeft de bouw nog steeds last van krapte op de arbeidsmarkt en zijn er lange levertijden voor bouw- en installatiematerialen. Voor komende jaren staan veel nieuwbouwprojecten op de rol, de uitdaging hierbij is tweeledig: het tempo omhoog krijgen en de betaalbaarheid borgen (ondanks hoge bouwkosten en eisen binnenstedelijk bouwen).

Strategie bewaken

De organisatie heeft hard gewerkt aan het verbeteren van de plannenstructuur en het updaten van de inhoud. In 2023 is de nieuwe toekomstvisie 2024+ vastgesteld en in 2024 het Portefeuilleplan. Op deze manier kunnen we de realisatie van de gestelde doelen en de uitgevoerde activiteiten goed en overzichtelijk monitoren.

Wisselingen in de RvC

Ook de RvC zelf onderging de nodige verandering: voorzitter Erik Dannenberg en RvC-lid Astrid Schulting namen beide in september afscheid, na beiden de maximale termijn (2x4jaar) 'gediend' te hebben. SWZ is hen dankbaar voor hun constructieve en deskundige inzet gedurende die acht jaar. SWZ zegt ook blij te zijn met de gevonden opvolgers: ondergetekende heeft de rol van voorzitter overgenomen en kan zijn rol als toezichthouder invullen vanuit zijn ervaring van onder meer oud-wethouder van Zwolle. Het andere nieuwe RvC-lid Roland de Wit heeft als specifiek aandachtsgebied de huurders ('huurderscommissaris'), en is via diverse werkzaamheden al lang verbonden met het wonen in Zwolle. Bij hun werving zijn interne en externe stakeholders betrokken geweest. Beiden kijken uit naar een mooie samenwerking met huurders, medewerkers en bestuurder van SWZ.

Besluitvorming RvC 2024

De RvC nam in 2024 besluiten over onder meer het portefeuilleplan, intern controleplan 2024+, risicomanagementbeleid 2024+, actualisatie financieel beleid & beheer, investeringsstatuut SWZ en

diverse vastgoedvoorstellen, zowel voor (sloop/)nieuwbouw als renovatie. Ook de herbenoeming van de directeur-bestuurder was een belangrijk besluit; hiertoe sprak de RvC met interne en externe stakeholders waaronder MT, OR, HBV De Woonkoepel en ook een Zwolse collega-corporatiedirecteur en wethouder.

Tenslotte noem ik de evaluatie van ons eigen functioneren als RvC: conform de governancecode Woningcorporaties moet dit tweejaarlijks onder externe begeleiding plaatsvinden, en in 2024 was dat weer het geval. De nieuwe RvC-leden waren toen net aangesteld, en zo konden zij meteen meedoen en -denken over de gewenste samenwerking en insteek.

Op diverse momenten in 2024 is de RvC weer bijgeschoold en -gepraat:

- themabijeenkomst november: stand van zaken warmtenet
- themabijeenkomst juli: behandeling diverse vastgoedvoorstellen.
- bijpraatmomenten in de reguliere vergaderingen van de RvC via diverse presentaties:
- medewerkers SWZ over het ICT landschap bij SWZ
- medewerkers SWZ vanuit een evaluatie van De Swollenaer
- Finance Ideas over beoordelen vastgoedvoorstellen in de huidige tijd

Ik kijk uit naar een mooie samenwerking in het ongetwijfeld zeer uitdagende jaar 2025!

René de Heer,
Voorzitter Raad van Commissarissen SWZ

6.1 Taak

De raad van commissarissen van SWZ houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen SWZ. De raad van commissarissen adviseert daarnaast het bestuur (gevraagd en ongevraagd), is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt diens arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die SWZ elke vier jaar laat uitvoeren. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van SWZ, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghouders. De taken, verantwoordelijkheden en werkwijze van de raad van commissarissen zijn vastgelegd in de statuten van SWZ en het reglement van de raad van commissarissen. Binnen de raad zijn de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie actief.

6.2 Toezichtsvisie

De wijze waarop de raad van commissarissen toezicht houdt, is vastgesteld in de toezichtsvisie die in 2019 opnieuw is vastgesteld. In de toezichtsvisie is vanuit de drieluik organisatie, marktomstandigheden en gemeenschap geconcludeerd dat de organisatie op orde is, dat de marktomstandigheden in de regio gaan over groei, druk, prijzen, hoogconjunctuur en verduurzaming en dat in de gemeenschap de rol van de gemeente groter wordt en het aantal kwetsbare huurders toeneemt. Daarop wil de raad van commissarissen anticiperen door meer agenderend en thematisch vorm en inhoud aan de toezichthoudende rol geven, vanuit een collectieve verantwoordelijkheid. De toezichtsvisie is in december besproken en wordt in 2025 geüpdate.

Daarnaast is de raad van commissarissen betrokken bij het formuleren van de strategische doelstellingen, beoordeelt zij de wijze waarop de bestuurder deze doelstellingen realiseert en voert zij de dialoog met de bestuurder over afwijkingen op de doelstellingen.

Normen voor goed bestuur in de sector volkshuisvesting zijn vastgelegd in de vijf principes van de Governance Code Woningcorporaties.

Binnen SWZ worden deze principes nageleefd:

1. Bestuur en raad van commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. Bestuur en raad van commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. Bestuur en raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak;
4. Bestuur en raad van commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
5. Bestuur en raad van commissarissen beheersen risico's verbonden aan hun activiteiten.

6.3 Toezichts- en toetsingskader

Bij het toezichthouden maakt de raad van commissarissen gebruik van een extern en intern toezichts- en toetsingskader. Het toezichts- en toetsingskader is in april 2019 vastgesteld. Tot dit kader behoren in ieder geval de volgende zaken:

- Extern toezicht:
 - Woningwet en BTIV, WNT, Governance Code Woningcorporaties, beleid en kaders WSW, beleid en kaders ILT/Aw.
- Intern toezicht:
 - Statuten, Reglement raad van commissarissen (en commissies), Reglement Bestuur, Profielschets leden raad van commissarissen, Procuratiereglement, Gedrag- en integriteitscodes, Klokkenluidersregeling, Reglement financieel beleid en beheer, Treasurystatuut en -jaarplan, Investeringsstatuut, Risicomanagementsysteem, Inkoop- en aanbestedingsbeleid, Reglement Klachtenadviescommissie, Samenwerkingsovereenkomst HBV De Woonkoepel, Toekomstvisie 2024+ (Solide en wendbaar de toekomst tegemoet!), Jaarplan en meerjarenbegroting 2024-2033, Prestatieafspraken 2024-2027.

6.4 Inhoudelijk toezicht

De raad van commissarissen heeft in 2024 zes keer regulier vergaderd en op verschillende onderdelen toezicht gehouden. Er heeft één themabijeenkomst plaatsgevonden. Daarnaast heeft de voorzitter van de RvC elke 6 weken een bilateraal overleg met de bestuurder waarin ook de agenda van de RvC wordt voorbereid. Ook waren er diverse informele contacten en ontmoetingen tussen RvC-leden en medewerkers, en ook tussen RvC-leden en leden van De Woonkoepel.

Toezicht op de strategie

In 2023 stelde SWZ de nieuwe toekomstvisie 2024+ vast die richting geeft aan de ambities/doelen en daaruit voortvloeiende activiteiten van SWZ. In het verlengde daarvan stelde SWZ in 2024 het Portefeuilleplan op. Daarmee kan SWZ de realisatie van gestelde doelen en uitgevoerde activiteiten nu ook goed monitoren. Zo behoudt ze blijvend actueel inzicht in de stand van zaken en voortgang van de woningportefeuille (denk aan nieuwbouw, kwantiteit en kwaliteit, verbetering, aantallen en typen woningen, in relatie tot de woningbehoefte.)

De organisatie heeft ook hard gewerkt aan het verbeteren van de plannenstructuur en het updaten van de inhoud.

Toezicht op de financiële en operationele prestaties

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties speelt de auditcommissie een belangrijke rol. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen voor, met name op het gebied van interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving, toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en het toezicht op de werking van interne gedragscodes. De taak en werkwijze van de auditcommissie is vastgelegd in het Reglement Auditcommissie.

De samenstelling van de auditcommissie was eind 2024:

- Piet Rienks, voorzitter
- Metta Streefkerk, lid

De raad van commissarissen heeft via de kwartaalrapportages, jaarrekening, managementletter en begroting toezicht gehouden op de financiële en operationele prestaties van SWZ. Met de accountant zijn het accountantsverslag bij de jaarrekening en de managementletter besproken. Ook heeft er een overleg tussen de raad van commissarissen en de accountant plaatsgevonden, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De controlewerkzaamheden voor de jaarrekening 2024 zijn uitgevoerd door Deloitte.

Ter voorbereiding op de goedkeuring van de begroting 2025 e.v. heeft de raad van commissarissen wederom kennisgenomen van een aantal scenario's en de financiële gevolgen hiervan voor met name de ratio's die door de externe toezichthouder (Aw/WSW) worden gehanteerd. De begroting is goedgekeurd binnen deze ratio's.

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het oordeel van het WSW en de ILT, de benchmarkgegevens, de indicatieve bestedingsruimte en heeft goedkeuring gegeven aan het treasurystatuut en -jaarplan. De auditcommissie is betrokken bij wijzigingen in het investeringsstatuut rond het aanpassen van rendementseisen.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2024 zijn diverse investeringsvoorstellen in de raad van commissarissen besproken voor nieuwbouw- en woningverbetering. Ook zijn de concept-prestatieafspraken besproken.

Toezicht op de dialoog met belanghebbenden

In 2024 heeft er verschillende keren overleg plaatsgevonden tussen een delegatie van de raad van commissarissen en het bestuur van HBV De Woonkoepel. Dit onder andere in het kader van het functioneren en de herbenoeming van de directeur-bestuurder, en de werving van twee nieuwe commissarissen (de voorzitter en een commissaris op voordracht van de huurders). Daarnaast is een delegatie van de raad van commissarissen ook aanwezig geweest bij de algemene ledenvergadering. De twee commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd, hebben een bestuursvergadering bijgewoond. De twee nieuwe commissarissen hebben ook een bestuursvergadering bijgewoond ter kennismaking met het bestuur van HBV De Woonkoepel.

De raad van commissarissen heeft in 2024 eenmaal overleg gehad met de ondernemingsraad. De directeur-bestuurder was hier niet bij aanwezig. Onderwerpen van gesprek waren onder meer de ontwikkelingen in de organisatie. Verder heeft de Ondernemingsraad ook gesprekken gevoerd met de remuneratiecommissie die als input dienden voor de functioneringsgesprekken van - en het herbenoemingsproces van de directeur-bestuurder. De Ondernemingsraad was ook betrokken bij de werving van de twee nieuwe commissarissen.

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het jaarverslag van de Klachtenadviescommissie.

6.5 Werkgeversrol

De raad van commissarissen vervult de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Hiertoe is een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze adviseert de raad van commissarissen omtrent

de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van het bestuur en de leden van de raad van commissarissen en bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen voor. De taak en werkwijze van de selectie- en remuneratiecommissie is vastgelegd in het Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie.

De samenstelling van de selectie- en remuneratiecommissie was in 2024:

- Aukina de Bruin, voorzitter
- Erik Dannenberg, lid (tot 29 september 2024)
- René de Heer, lid (vanaf 29 september 2024)

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2024 met de directeur-bestuurder een voortgangs- en een beoordelingsgesprek gevoerd. Voor deze gesprekken heeft de selectie- en remuneratiecommissie input opgehaald bij het bestuur van huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel, het managementteam, de Ondernemingsraad en een afvaardiging vanuit de medewerkers.

Beloning

Voor de maximale beloning van de directeur-bestuurder en de commissarissen is de Wet normering topinkomens (WNT) van toepassing.

De beloning van de directeur-bestuurder ligt onder de maximaal toegestane beloning op grond van de WNT-staffel voor woningcorporaties (klasse F, € 195.000) en bedraagt € 179.941 (inclusief werkgeversdeel pensioen).

De beloning van de commissarissen ligt onder de maximaal toegestane beloning op grond van de WNT2-staffel. Het betreft een beloning exclusief vergoedingen.

Functie	2024		2023	
	Bezoldigings- maximum	Beloning	Bezoldigings- maximum	Beloning
Voorzitter RvC	29.250	21.921	28.050	19.440
Lid RvC	19.500	14.820	18.700	13.080

6.6 Over de raad van commissarissen

Samenstelling

In 2024 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

Naam	Geboortedatum	Functie	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend	Hernoembaar
Erik Dannenberg	04-11-1964	Voorzitter	29-09-2016	29-09-2020	29-09-2024	Niet
Astrid Schulting	03-06-1971	Vicevoorzitter	29-09-2016	29-09-2020	29-09-2024	Niet
Piet Rienks	31-07-1955	Lid	23-04-2018	23-04-2022	23-04-2026	Niet
Metta Streefkerk	16-10-1968	Lid	19-02-2018	19-02-2022	19-02-2026	Niet
Aukina de Bruin	24-08-1969	Lid	01-01-2020	01-01-2024	01-01-2028	Niet
René de Heer	07-04-1971	Voorzitter	29-09-2024			29-09-2028
Roland de Wit	02-04-1976	Lid	29-09-2024			29-09-2028

De huidige functie, relevante nevenfuncties en behaalde PE-punten zijn als volgt:

Erik Dannenberg, voorzitter (afgetreden per 29 september 2024 door einde tweede zittingstermijn)

Hoofdfunctie(s):

- Voorzitter van Divosa, de vereniging voor gemeentelijke leidinggevenden in het sociaal domein
- Eigenaar adviesbureau Dannenberg

Nevenfunctie(s):

- Lid van de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving (RVS)
- Lid van de raad van toezicht NIVEL, het Nederlands instituut voor onderzoek van de gezondheidszorg
- Voorzitter Academische Werkplaats Impuls
- Voorzitter Stichting Present Nederland (onbezoldigd) (tot 1 september 2024)
- Lid van de Governance Innovatie- en Adviescommissie van de Brancheorganisaties Zorg (BoZ-IAC)
- Voorzitter ZonMw-commissie 'Wat werkt voor de jeugd'
- Lid ZonMw-commissie versterking organisatie eerstelijnszorg
- Lid ZonMw-commissie Thuis in verschillende woonvormen
- Bestuurslid stichting Gedragswerk (onbezoldigd (behalve onkostenvergoeding))

Behaalde PE-punten 2024: 4

Astrid Schulting, vicevoorzitter (afgetreden per 29 september 2024 door einde tweede zittingstermijn)

Hoofdfunctie(s):

- Directeur GGD IJsselland

Nevenfunctie(s):

- Secretaris bestuur Fraterhuis

Behaalde PE-punten 2024: 9 (behaald in 2023; deze voldoen voor 2023 en 2024)

René de Heer, voorzitter (per 29 september 2024)

Hoofdfunctie:

- Directeur, mede-eigenaar en senior omgevingsmanager Publyon SOM

Nevenfuncties

- Lid raad van commissarissen Larcom werk-leer bedrijf
- Voorzitter raad van commissarissen Landgoed Vilsteren

Behaalde PE-punten 2024: 13

Metta Streefkerk, lid (vicevoorzitter per 29 september 2024)

Hoofdfunctie(s):

- Directeur Vastgoedorganisatie Utrecht, Gemeente Utrecht

Nevenfunctie(s):

- Lid van de Raad van Commissarissen, Havensteder (sinds mei 2024)

Behaalde PE-punten 2024: 7

Aukina de Bruin, lid

Hoofdfunctie(s):

- Bestuurder Stichting Zorggroep Tangenborgh

Nevenfunctie(s):

- Lid Raad van Toezicht Limor te Leeuwarden

Behaalde PE-punten 2024: 10

Piet Rienks, lid

Hoofdfunctie(s):

- Bestuurder Befoema B.V.
- Bestuurder Luxury Appliance logistics B.V.

Nevenfunctie(s):

- Bestuurder Stichting Museum Bélvédère Heerenveen
- Bestuurder Stichting Museum Bélvédère Oranjewoud
- Bestuurder Stichting Depot Museum Bélvédère
- Bestuurder Stichting Vrienden Museum Bélvédère
- Bestuurder Stichting StEP

Behaalde PE-punten 2024: 7

Roland de Wit, lid (per 29 september 2024)

Hoofdfunctie(s):

- Manager Ontwerp & Aanleg ondergrondse infra bij Vitens

Nevenfunctie(s):

- n.v.t.

Behaalde PE-punten 2024: 1

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle commissarissen verklaren dat zij integer en op basis van onafhankelijkheid hun functie vervullen. Er hebben in 2024 geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Er zijn ook geen agendapunten behandeld waarbij de onafhankelijkheid in het geding zou kunnen zijn. De raad van commissarissen is van mening dat zij zodanig is samengesteld, dat de taken naar behoren kunnen worden vervuld. De leden kunnen ten opzichte

van elkaar onafhankelijk en kritisch opereren en beschikken over een aanvullend profiel qua kennis, ervaring en achtergrond. Drie leden van de raad van commissarissen (Astrid Schulting (tot 29 september 2024), Roland de Wit (vanaf 29 september 2024) en Aukina de Bruin) zijn benoemd op voordracht van HBV De Woonkoepel. De raad van commissarissen onderschrijft de integriteitscode raad van commissarissen.

Profielchets

De raad van commissarissen hanteert een profielchets voor de functie van commissaris.

De profielchets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Daarbij wordt tevens aangesloten bij de competenties die zijn benoemd in de Woningwet voor nieuwe leden.

Benoeming leden raad van commissarissen

Erik Dannenberg en Astrid Schulting zijn per 29 september 2024 afgetreden omdat hun tweede termijn erop zat.

René de Heer is op 29 september 2024 benoemd als voorzitter van de raad van commissarissen.

Roland de Wit is op 29 september 2024 benoemd als lid van de raad van commissarissen op voordracht van de huurders.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie heeft op 2 december 2024 plaatsgevonden onder begeleiding van een externe adviseur (zoals tweemaal per jaar verplicht).

Kennisontwikkeling

Voor een goede invulling van haar taak is het belangrijk dat de raad van commissarissen aan kennisontwikkeling doet. In 2024 is voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van de Permanente Educatie. Daarnaast zijn de leden van de raad van commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en krijgen zij via brancheorganisatie Aedes informatie aangereikt. Dit als aanvulling op de informatie die door de directeur-bestuurder wordt verstrekt via periodieke rapportages, specifieke notities en mondelinge toelichtingen bij de vergaderingen, ook van anderen binnen en buiten de organisatie. De raad van commissarissen kan, indien gewenst, externe deskundigen inschakelen om zich te laten adviseren of ondersteunen.

7 Financiële continuïteit

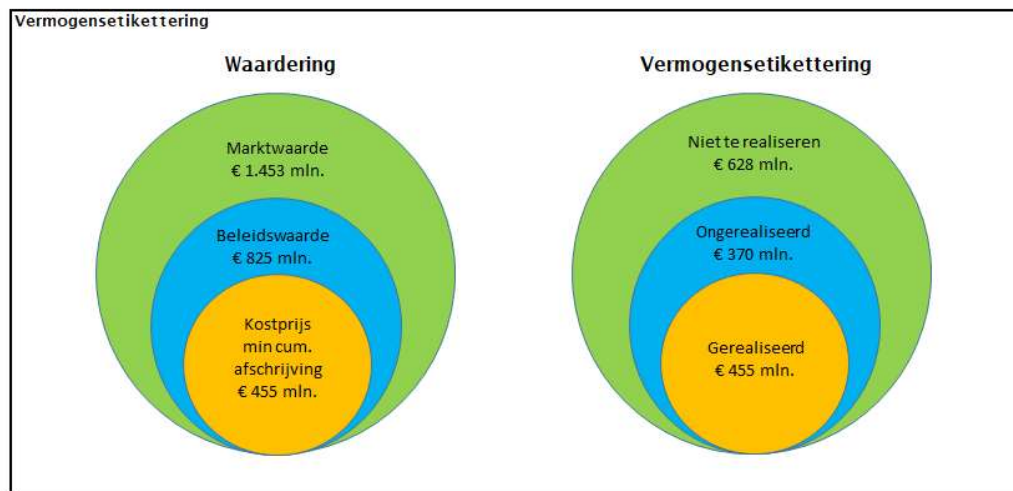
7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële continuïteit van SWZ. Daartoe wordt de ontwikkeling in resultaat en kasstromen ten opzichte van voorgaand jaar toegelicht. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de financiële situatie voor de komende 5 jaar. In de volgende paragraaf wordt eerst een toelichting gegeven op de waardering van het vastgoed van SWZ.

7.2 Marktwaaarde en beleidswaarde

SWZ is met de invoering van de Woningwet 2015 verplicht de jaarrekening conform de richtlijnen RJ645 op te stellen en vast te stellen. Dit betekent dat SWZ de waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat dient op te nemen in de jaarrekening. SWZ gebruikt bij de waardering van de woningen, het maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorgvastgoed (ZOG) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden en voor het bedrijf onroerend goed (BOG) de full versie waardering. Het waarden tegen marktwaaarde in verhuurde staat betekent tevens het niet afschrijven van onroerende zaken in exploitatie.

Om het verschil in waarden inzichtelijk te maken is onderstaande figuur opgenomen:



Deze figuur laat zien in hoeverre de boekhoudkundige waarde en daarmee het boekhoudkundige vermogen is - of zal worden - gerealiseerd.

Bij waardering tegen kostprijs is het vermogen van de woningcorporatie gerealiseerd. Het vermogen heeft een directe relatie met hetgeen is geïnvesteerd in het vastgoed.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, met een rekenhorizon van 60 jaar, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, niet-DAEB 4,70%).

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten.

Bij de waardering tegen marktwaarde zal een deel van het vermogen niet, of pas op zeer lange termijn, worden gerealiseerd. Dit deel zal namelijk pas worden gerealiseerd indien het gehele vastgoed zou worden verkocht tegen de berekende marktwaarde en dat is niet overeenkomstig de doelstelling van een woningcorporatie.

Het bestuur van SWZ heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 628 miljoen (2023: € 718 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 en 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

<i>Bedragen x 1.000</i>	2024	2023
Marktwaarde verhuurde staat	€ 1.452.987	€ 1.357.107
Totale afslag	€ -627.800	€ -718.475
Beleidswaarde	€ 825.187	€ 638.632

Dit impliceert dat in 2024 circa 43% (2023: 53%) van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De verwachte ontwikkeling van de markt- en beleidswaarde (x € 1.000) voor de komende jaren is als volgt:

Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029
Marktwaarde	1.389.885	1.456.013	1.546.803	1.676.535	1.761.700
Beleidswaarde	963.606	1.011.031	1.078.235	1.176.501	1.234.992

De bepaling van de autonome waardeontwikkeling gebeurt op basis van een voorgeschreven stijgingsfactor (inclusief een afslag). De voorgeschreven stijgingsfactoren en afslagen door AW/WSW zijn:

- Marktwaarde in verhuurde staat: 2%
- Beleidswaarde: 1%

De waardes zijn echter sterk afhankelijk van de parameters uit het handboek modelmatig waarden marktwaarde. Deze wordt jaarlijks uitgebracht en mede door parameterswijzigingen in de afgelopen jaren, zijn er sterke schommelingen in de bovenstaande waardes geweest.

In de toelichting op de waarderingsgrondslagen (hoofdstuk 11) wordt verder ingegaan op de berekening van de markt- en beleidswaarde.

7.3 Resultaatontwikkeling 2024

Het resultaat in 2024 bedraagt € 64,3 mln. positief tegenover een resultaat van € 32,9 mln. negatief in 2023. Hieronder volgt een specificatie van de verschillen op hoofdlijnen, gevolgd door een korte toelichting.

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2024	2023	Vershil
Bedrijfsopbrengsten	63.768	59.298	4.470
Bedrijfslasten	-36.207	-34.476	-1.731
Financiële baten en lasten	-8.979	-8.358	-621
Resultaat uit bedrijfsvoering	18.582	16.464	2.118
Waardeverandering vaste activa	50.256	-45.781	45.757
Totaal van resultaat voor belastingen	68.838	-29.317	47.875
Vennootschapsbelasting	-4.519	-3.592	927
Totaal van resultaat na belastingen	64.319	-32.909	46.948

De bedrijfsopbrengsten in 2024 zijn € 4.470K hoger dan in 2023. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- Hogere verkoopopbrengsten (€ 1.068K) als gevolg meer verkopen (2024: 5 woningen en 2023: 3 woningen);
- € 2.644K hogere huuropbrengsten (zie toelichting 14.1.1 Huuropbrengsten).

Bedrijfslasten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2024	2023	Vershil
Lonen en salarissen	6.013	5.237	776
Sociale lasten	1.004	890	114
Pensioenlasten	662	647	15
Lasten onderhoud	16.353	16.288	65
Leefbaarheid	157	142	15
Lasten servicecontracten	2.366	1.966	400
Overige heffingen	178	494	-316
Gemeentelijke belastingen	3.712	3.379	333
Afschrijving activa eigen dienst	624	638	-14
Overige bedrijfslasten	5.137	4.795	342
Totale bedrijfslasten	36.206	34.476	1.730

Hierna volgt een beknopte toelichting op de meest belangrijke zaken:

Personeelskosten

De personeelskosten (inclusief pensioen- en sociale lasten) zijn in 2024 € 776K (13%) hoger dan in 2023. Met name de Cao-verhoging (10%) in 2024, eenmalige uitkering, periodieke verhogingen en de stijging van de fte's hebben geleid tot deze verhoging.

Onderhoudslasten

Met betrekking tot de onderhoudskosten ten opzichte van 2023 zien we het volgende beeld:

- € 535K lagere planmatig onderhoudskosten;
- € 6K hogere VvE-bijdrage in onderhoudsvoorziening;
- € 230K hogere kosten voor reparatieonderhoud (exclusief calamiteiten);
- € 36K lagere kosten voor mutatieonderhoud;
- € 833K lagere kosten voor Onderhoud op Verzoek;
- € 26K lagere kosten voor het servicecontract;
- € 252K hogere kosten contractonderhoud;
- € 115K hogere kosten calamiteiten;
- € 178K hogere dekking uren vaklieden (=lagere onderhoudskosten).

Hieronder worden de grotere verschillen van de onderhoudslasten toegelicht.

De uitgaven van planmatig onderhoud zijn € 3,0 mln. lager dan in 2023. Dit wordt veroorzaakt door het doorschuiven en niet uitvoeren van een aantal grotere P-projecten. Ook valt de verwachte prijsstijging in een aantal projecten mee. Het onderhoud uit de renovatieprojecten is daarentegen € 3,6 mln. hoger dan in 2023. Dit heeft vooral te maken met het (gedeeltelijk) doorschuiven van de projecten vanuit 2023. Daarnaast zijn de uitgaven afhankelijk van de projecten die in het betreffende jaar gepland zijn.

De stijging van de uitgaven van het reparatieonderhoud kunnen we toewijzen aan verschillende factoren. In 2024 zien we een toename in grotere en duurder werkzaamheden, zoals het volledig vervangen van voordeurkozijnen en deuren, het gedeeltelijk slopen en opnieuw opbouwen van gevels vanwege lekkages, het verwijderen van schouwen op verzoek e.d. Daarnaast zijn de lonen van vakmensen met 10% gestegen als gevolg van de nieuwe CAO en zien we een jaarlijks toenemend aantal te herstellen gebreken.

Bij het Onderhoud op Verzoek was er sprake van grote budgetoverschrijdingen en daarnaast was het proces op sommige punten niet duidelijk. Om beter grip te krijgen op het proces is het Onderhoud op Verzoek eind 2023 tijdelijk stopgezet. Het bestaande OOV-proces is herijkt en het contract opnieuw aanbesteed.

De kosten voor het contractonderhoud zijn over de hele linie gestegen. Dit als gevolg van de uitbreiding van de contracten door met name de nieuwbouw in de afgelopen jaren en de gestegen loon- en materiaalkosten.

De prognose van de “ploffers” (ketels die niet meer te repareren zijn) is gestegen. Reden hiervoor is dat de leeftijd van ketels oploopt in een aantal complexen. Dit als gevolg van vertraging in het vervangen van de ketels samen met een duurzamere installatie: hybride(warmtepompen) of een all-electric systeem. De verwachting is dat deze kosten in 2025 nog een deel verder oplopen. Eerst moet de inhaalslag gemaakt worden van het vervangen van de ketels. Dit staat gepland voor 2025.

Door invulling van vacatures en de cao-verhoging van 10% is de dekking voor de uren van de vaklieden in 2024 € 178K hoger dan in 2023.

Overige heffingen

De sterke daling van de overige heffingen wordt verklaard door de lagere obligoheffing van € 102K in 2024 (2023: € 426K).

Gemeentelijke belastingen

Door de verder gestegen WOZ-waardes stijgen ook de gemeentelijke belastingen t.o.v. van 2023.

Overige bedrijfslasten

De stijging van de overige bedrijfslasten wordt onder andere veroorzaakt door de overige vastgoedactiviteiten, die ten opzichte van 2023 met € 383K zijn gestegen. Dit wordt o.a. veroorzaakt door extra kosten voor brandveiligheidsonderzoeken, flora en fauna en acquisitie.

Financiële baten en lasten

De totale leningportefeuille is gestegen ten opzichte van 2023. Hierdoor zijn de rentelasten van de totale lening portefeuille € 270 K hoger dan in 2023. De rentebaten zijn in 2024 € 352 K lager dan in 2023. Door een lager bedrag aan onderhanden projecten nieuwbouw is de toegerekende rente lager dan in 2023.

Vennootschapsbelasting

De last van € 4.519K (2023 € 3.592K) betreft het saldo van de mutatie in de latente belastingvorderingen en- verplichtingen in verband met toekomstig te verrekenen fiscale verliezen, fiscale afschrijvingen en het waardeverschil van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie van € 389 en het saldo van de over het verslagjaar af te dragen vennootschapsbelasting van € 4.130K.

7.4 Ontwikkeling kasstromen

Vergelijking boekjaar 2024 en 2023

In onderstaande tabel wordt de kasstroom van 2024 en 2023 op hoofdlijnen met elkaar vergeleken.

	Werkelijk 2024 (in duizend €)	Werkelijk 2023 (in duizend €)	Vershil (in duizend €)
Operationele kasstroom	13.578	16.367	-2.789
Investeringskasstroom	-26.875	-49.542	22.667
Financieringskasstroom	10.581	33.426	-22.845

Operationele kasstroom

De ontvangsten zijn € 2,2 mln. hoger dan in 2023. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de huurontvangsten € 1,8 mln. hoger zijn dan in 2023.

Daarnaast zijn de uitgaven in de operationele kasstroom € 5,0 mln. hoger dan in 2023. De grootste verschillen ten opzichte van 2023 zijn:

- Hogere uitgaven aan lonen en salarissen (€ 0,8 mln.);
- Hogere onderhoudsuitgaven (€ 0,7 mln.);
- Hogere bedrijfsuitgaven (€ 1,6 mln.);
- Hogere rente-uitgaven (€ 0,9 miljoen);
- Lagere sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat (- € 0,3 mln.);

- Hogere uitgaven vennootschapsbelasting (€ 1,3 mln.).

Voor een verdere toelichting zie hoofdstuk 7.3 Resultaatontwikkeling 2024.

Per saldo is de operationele kasstroom € 2,8 mln. lager dan in 2023.

(Des)investeringskasstroom

De ingaande (des)investeringskasstroom (verkoopopbrengst) is in 2024 afgerond € 1,5 mln. hoger dan in 2023. Dit wordt veroorzaakt doordat er 2 woningen meer zijn verkocht in 2024 en door een hogere verkoopopbrengst.

De uitgaande investeringskasstroom is € 21,1 mln. lager dan in 2023. In 2023 is in de wijk Stadshagen een complex van 63 woningen aangekocht voor ruim 15 mln. De uitgaven voor nieuwbouw zijn in 2024 € 5,9 mln. lager dan in 2023. In 2023 waren meer woningen in aanbouw dan in 2024.

Per saldo is de (des) investeringskastroom in 2024 € 22,7 mln. hoger dan in 2023.

Financieringskasstroom

De financieringskasstroom in 2024 is 22,8 miljoen lager dan in 2023. Dit wordt met name veroorzaakt doordat in 2024 voor € 45,0 mln. minder aan leningen is aangetrokken dan in 2023. Daarnaast is er € 22,2 mln. minder afgelost. Bovenstaande bedragen zijn inclusief de mutaties op de roll-over lening. Net als in 2023 werd in 2024 de financieringsbehoefte continu gemonitord met Thesor.

7.5 Doorkijk naar de toekomst

De basis van de doorkijk naar de toekomst is de Toekomstvisie 2024+. De hierin opgenomen plannen zijn gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid van 2024. Hierop is de meerjarenbegroting 2025-2034 gebaseerd.

Om de financiële continuïteit te bewaken wordt gestuurd op de financial- en business risks, zoals door het WSW gedefinieerd. Daarnaast blijft SWZ kostenbewust en efficiënt in haar bedrijfsvoering, zodat de bedrijfslasten blijvend laag worden gehouden.

De in 2024 opgestelde meerjarenbegroting voldoet aan de criteria van het WSW zoals hierna weergegeven. Deze cijfers hebben betrekking op DAEB. Alleen de ICR is ook voor het niet-DAEB bezit vermeld. Afzonderlijk voldoen zowel het DAEB-deel als het niet-DAEB deel aan de WSW normen.

Financiële ratio	WSW norm	2025	2026	2027	2028	2029
Loan to Value beleidswaarde (in %)	Max. 70	44,5	49,7	60,0	66,7	69,0
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	Min. 30	52,5	45,1	39,7	34,1	32,8
Interest coverage rate (ICR) DAEB	Min. 1,4	1,42	1,59	1,61	1,43	1,44
Interest coverage rate (ICR) niet-DAEB	Min. 1,8	5,91	7,77	5,13	6,48	8,80
Dekkingsratio marktwaarde (in %)	Max. 70	30,4	33,5	40,9	46,1	47,6
Onderpandratio (in %)	Max. 70	30,0	32,8	39,8	44,9	46,3

Bij de begroting is voor 2024, op basis van de nieuwe rekenregels, een beleidswaarde van € 903 mln. berekend. Bij deze jaarrekening komt deze uit op € 825 mln. Het verschil wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de parameteraanpassingen in het nieuwe handboek. De basis van de begroting was het handboek van 2023. In het nieuwe handboek is de prijsinflatie gedaald (basis voor de huuropbrengsten) en de indexcijfers voor de loonstijging en bouwkosten juist gestegen.

Bij de doorrekening van onze meerjarenbegroting 2025-2034 zijn de volgende economische parameters gehanteerd:

Parameters	2025	2026	2027	2028	2029-2034	2035 ev
Prijsinflatie	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	2,43%	2,00%
Looninflatie	3,83%	3,13%	3,02%	3,03%	3,02%	2,50%
Bouwindex	3,00%	2,13%	2,27%	2,69%	2,75%	2,50%
Onderhoudsindex	3,00%	2,13%	2,27%	2,69%	2,75%	2,50%
Marktindex	2,00%	3,12%	3,11%	3,13%	3,17%	3,12%
Korte rente incl. opslag	2,80%	2,24%	2,13%	2,16%	2,25%	2,47%
Lange rente incl. opslag	3,32%	3,24%	3,22%	3,24%	3,27%	3,22%

De korte en lange rente lopen na 2030 geleidelijk op en in 2042 bereiken deze een maximum van respectievelijk 2,50% en 3,25%.

Overige uitgangspunten zijn:

- Jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op looninflatie minus 0,5% (2025), prijsinflatie (2026 e.v.) en huurharmonisatie;
- jaarlijkse huurderiving 0,60%;
- mutatiegraad op basis van vijfjaars gemiddelde per complex circa 7%;
- jaarlijkse stijging personeelskosten en vastgoed gerelateerde kosten o.b.v. van looninflatie, in 2025 is nog rekening gehouden met een CAO verhoging van ongeveer 3%;
- planmatig en het niet planmatig onderhoud conform onderhoudsbegroting o.b.v. de onderhoudsindex.

Eind 2024 zijn de fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande jaren verrekend. Dit verliesbedrag was voornamelijk opgebouwd door (gemengde) projecten in herstructureringsplannen.

In 2024 is op basis van de financiële meerjarenraming 2024-2033 een doorrekening gemaakt van de toekomstige vennootschapsbelastingplicht. Zowel bij de jaarlijkse aangifte als bij de opstelling van de fiscale meerjarenbegroting wordt gemonitord hoe SWZ binnen de fiscale regelgeving zo efficiënt mogelijk met haar middelen om kan gaan. SWZ schat in dat de compensabele verliezen uit voorgaande jaren ultimo 2024 is verrekend.

De vennootschapsbelastingaangiften tot en met 2022 zijn ingediend en over de aangifte tot en met 2021 zijn definitieve aanslagen, conform de ingediende aangiften, opgelegd. De fiscale boekwaarde van de gehele vastgoedportefeuille ligt € 473 mln. onder de marktwaarde. Omdat realisatie van de afwijkende waardering bij een groot deel van de vastgoedportefeuille plaatsvindt aan het einde van de exploitatieduur van de woning is de latentie, als gevolg van deze lange termijn, op een contante waarde van nihil gesteld. Voor de voortgewentelde rente als gevolg van de

ATAD is de latentie op een contante waarde van nihil gesteld. Met de aanscherping van de Generieke renteaftrekbeperking vanaf 2022 (renteaftrek max 20% van de EBITDA) is het zeer onzeker of de voortgewentelde rente kan worden verrekend. Uit de doorrekening van de meerjarenbegroting blijkt dat het saldo van de voortgewentelde rente alleen maar oploopt.

Voor het afschrijvingspotentieel, bepaald door het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de lagere WOZ-waarde, dan wel marktwaarde is een actieve latentie opgenomen. Voor het verschil tussen de commerciële en fiscale afschrijving op de materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie is een passieve latentie opgenomen.

De latentie is berekend tegen het vpb-tarief van 25,8% en is contant gemaakt tegen 2,8%. De totale actieve latentie komt hiermee op € 0,4 mln.

De meerjarenbegroting (2025-2034) vormt de basis voor de berekening van de beleidswaarde 2024 en is de basis voor de dPi-aangifte in 2024. In onderstaande tabel zijn de kasstromen (x € 1.000) uit onze meerjarenbegroting voor de komende vijf jaar opgenomen.

Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029
Operationele Kasstroom					
<u>Ontvangsten:</u>					
Huurontvangsten	61.639	65.548	70.483	76.668	82.153
Vergoedingen	3.042	3.111	3.195	3.285	3.382
Overige bedrijfsopbrengsten	67	70	71	73	75
Totaal ontvangsten	64.748	68.729	73.749	80.026	85.610
<u>Uitgaven:</u>					
Erfpacht	3	3	3	3	3
Personeelsuitgaven	8.280	8.407	8.661	8.924	9.193
Lasten onderhoud	24.903	24.114	22.795	23.180	19.599
Heffing autoriteit Wonen	45	46	47	48	50
Belastingen en verzekeringen	4.105	4.238	4.486	4.821	5.120
Bedrijfskosten	8.295	8.332	8.673	9.137	9.562
Rentelasten	9.632	10.857	13.369	17.459	21.770
Vennootschapsbelasting	4.679	4.617	6.314	7.339	8.941
Totaal uitgaven	59.942	60.614	64.348	70.911	74.238
Saldo operationele kasstroom	4.806	8.115	9.401	9.115	11.372

Kasstroom (des)investeringen					
<u>Ontvangsten:</u>					
Verkoop bestaand bezit	2.246	2.087	1.877	1.914	2.154
Totaal ontvangsten (des)investeringen	2.246	2.087	1.877	1.914	2.154
<u>Uitgaven</u>					
Renovaties	9.619	1.669	1.669	-	-
(Overige) energiematregelen	8.442	14.340	11.457	19.398	11.268
Nieuwbouw huur	35.248	60.952	130.248	121.873	65.024
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	492	300	300	300	300
Totaal uitgaven (des)investeringen	53.801	77.261	143.674	141.571	76.592
Saldo kasstroom (des)investeringen	-51.555	-75.174	-141.797	-139.657	-74.438

Kasstroom financieringsactiviteiten					
Nieuwe leningen o/g	45.300	78.004	143.794	137.440	74.650
Opname/terugstorting roll-over	9.300	-	-	-	-
Aflossingen leningen o/g	-7.932	-10.945	-11.401	-6.903	-11.581
Saldo kasstroom financieringsactiviteiten	46.668	67.059	132.393	130.537	63.069

Toename/afname geldmiddelen	-81	-	-3	-5	3
------------------------------------	------------	----------	-----------	-----------	----------

Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de operationele kasstromen, de (des)investeringskasstromen en de financieringskasstromen over de periode 2025-2029.

7.6 Treasury

De jaarlijkse financieringsbehoefte op basis van de meerjarenprognose wordt vastgelegd in het treasuryjaarplan. Vervolgens wordt het jaarplan vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen. In dit jaarplan zijn ook de afgesloten rente-instrumenten (payer swaps) opgenomen. Per kwartaal wordt de werkelijke financieringsbehoefte hieraan getoetst.

Eind 2024 heeft SWZ de beschikking over vier langlopende swaps (einddatum eerst vervallende swap is 1 september 2025) met een totale onderliggende waarde van € 32,5 mln. In 2024 zijn geen derivatencontracten afgesloten. Evenals in 2023, is eind 2024 elke swap gekoppeld aan een lening. Aan geen van de afgesloten swaps zijn extra verplichtingen verbonden. Bijstorten of verplicht aanhouden van liquiditeiten bij een bepaalde positieve of negatieve afwijking van het afgesloten swappercentage is niet van toepassing. De marktwaarde van de swaps is opgenomen in de jaarrekening onder het hoofdstuk niet uit de balans blijvende verplichtingen en bedraagt ultimo 2024 negatief € 5,2 mln. (2023: negatief € 5,4 mln.)

In ieder kwartaal wordt een geactualiseerd kasstroomoverzicht van alle inkomsten en uitgaven opgesteld, waarin de (toekomstige) financieringsbehoefte inzichtelijk wordt gemaakt. Dit overzicht wordt afgezet tegen het opgestelde treasuryjaarplan en de verschillen worden toegelicht. Per kwartaal wordt de actuele financieringsbehoefte besproken in de treasurycommissie en worden door de externe treasuryadviseur, indien van toepassing, transactievoorstellen uitgewerkt. In 2024 is voor een totaalbedrag van € 20 mln. aan nieuwe leningen ontvangen.

De specificatie van de lening portefeuille en de gemiddelde rentevoet is opgenomen in de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening onder toelichting op de balans. De gemiddelde rentevoet van de totaal uitstaande leningen is licht gedaald van 2,8% in 2023 naar 2,7% ultimo 2024.

JAARREKENING 2024

8 Balans per 31 december 2024 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (BEDRAGEN X € 1.000)	REF	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	12.1	1.400.498	1.308.161
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.1	52.489	48.946
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.1	2.197	2.222
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.1	5.013	3.637
Totaal vastgoedbeleggingen		1.460.197	1.362.966
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.2	5.167	5.289
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	12.3	400	1.302
Totaal van financiële vaste activa		400	1.302
Totaal van vaste activa		1.465.764	1.369.557
Vlottende activa			
Vorraden			
Grondposities	12.4	-	144
Vastgoed bestemd voor verkoop	12.4	-	245
Overige voorraden	12.4	365	415
Totaal van voorraad		365	804
Vorderingen en overlopende activa			
Huurdebiteuren	12.5.1	286	261
Debiteuren overheid	12.5.2	-	10
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	12.5.3	112	66
Overige vorderingen	12.5.4	266	212
Overlopende activa	12.5.5	516	183
Totaal van vorderingen en overlopende activa		1.180	732
Liquide middelen	12.6	1.805	4.521
Totaal van vlottende activa		3.350	6.057
Totaal activa		1.469.114	1.375.615

	REF	31-12-2024	31-12-2023
PASSIVA			
(bedragen x € 1.000)			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	12.7.1	1.007.104	915.373
Overige reserve na resultaatbestemming	12.7.1	53.307	80.719
Totaal eigen vermogen		1.060.411	996.092
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.8.1	38.867	22.921
Totaal van voorzieningen		38.867	22.921
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	12.9.1	5.382	5.382
Schulden aan banken	12.9.1	339.995	337.017
Waarborgsommen	12.9.2	24	18
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.9.3	2.090	2.112
Totaal van langlopende schulden		347.491	344.529
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	12.10.1	-	-
Schulden aan banken	12.10.1	7.932	419
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12.10.2	2.749	2.696
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	12.10.3	5.348	3.121
Overige schulden en overlopende passiva	12.10.4	6.316	5.837
Totaal van kortlopende schulden		22.345	12.074
Totaal passiva		1.469.114	1.375.615

9 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2024

<i>(bedragen x € 1.000)</i>		2024	2023
Huuropbrengsten	14.1.1	58.310	55.667
Opbrengsten servicecontracten	14.1.2	3.059	2.603
Lasten servicecontracten	14.1.3	-2.366	-1.966
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14.1.4	-3.411	-3.412
Lasten onderhoudsactiviteiten	14.1.5	-22.509	-21.639
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.1.6	-3.977	-3.637
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.106	27.616
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.2	2.350	1.085
Toegerekende organisatiekosten	14.2	-94	-105
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	14.2	-1.262	-1.064
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		994	-84
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	14.3	-36.582	-25.682
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.3	86.862	-20.359
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	14.3	-24	260
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		50.256	-45.781
Opbrengst overige activiteiten	14.4	40	40
Kosten overige activiteiten	14.4	-142	-106
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-102	-66
Overige organisatiekosten	14.5	-1.101	-1.348
Kosten omtrent leefbaarheid	14.6	-1.336	-1.296
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.7.1	-9.515	-9.245
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.7.2	536	887
Totaal van financiële baten en lasten		-8.979	-8.358

Totaal van resultaat vóór belastingen		<u>68.838</u>	<u>-29.317</u>
Belastingen	14.8	-4.519	-3.592
Totaal van resultaat na belastingen		<u>64.319</u>	<u>-32.909</u>

10 Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	57.686	55.854
Vergoedingen	3.059	2.603
Overige bedrijfsontvangsten	192	286
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	60.937	58.743
Uitgaven		
Erfpacht	4	3
Betalingen aan werknemers	7.575	6.790
Onderhoudsuitgaven	16.318	15.622
Overige bedrijfsuitgaven	11.253	9.666
Betaalde interest	9.106	8.242
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	178	512
Leefbaarheid	173	111
Vennootschapsbelasting	2.752	1.430
Saldo uitgaande kasstromen	47.359	42.376
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	13.578	16.367
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.661	1.120
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	2.661	1.120
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	18.486	24.395
Verbeteruitgaven	10.568	10.737
Aankoop	-	15.464
Uitgaven overige investeringen	482	66
Totaal van verwervingen van MVA	29.536	50.662
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-26.875	-49.542
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuw te borgen leningen	20.000	65.000
Mutatie roll-over lening	-	-
	20.000	65.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	5.377	28.534

Mutatie roll-over lening	4.000	3.000
Aflossing ongeborgde leningen	42	40
	<u>9.419</u>	<u>31.574</u>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	<u>10.581</u>	<u>33.426</u>
TOENAME (AFNAME) VAN GELDMIDDELEN	<u>-2.716</u>	<u>251</u>
GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE	4.521	4.270
GELDMIDDELEN AAN HET EIND VAN DE PERIODE	1.805	4.521

11 Toelichting op de waarderingsgrondslagen

11.2 Algemene toelichting

Woningstichting SWZ (hierna te noemen: SWZ) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. SWZ heeft specifieke toelating in de regio Zwolle en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Zwolle (Galvaniweg 2, 8013 RG). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Het dossiernummer bij het Handelsregister Kamer van Koophandel betreft 05047482.

1. Regelgeving

De jaarrekening van SWZ is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

2. Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening van SWZ is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

3. Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Schattingswijziging Beleidswaarde:

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

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

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 186.554.825 hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

4. Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

5. Groepsverhoudingen/VvE's

SWZ heeft bij een aantal VvE's overheersende zeggenschap. Het belang in deze VvE's is verwaarloosbaar op het geheel. Op grond hiervan maakt SWZ gebruik van de consolidatievrijstelling.

6. Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

Afscheiden embedded derivaten

In leningen besloten derivaten worden afgescheiden van het basiscontract (de lening) en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (RJ 290.827):

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

SWZ heeft geen embedded derivaten.

Hedge-accounting

SWZ past hedge-accounting toe op basis van generieke hedge documentatie. SWZ documenteert de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge-strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het

hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt, worden de hiermee samenhangende winsten en verliezen die nog niet in de winst-en-verliesrekening opgenomen zijn, verwerkt in de eerste boekwaarde van het actief of de verplichting die ontstaat als de afgedekte toekomstige transactie plaatsvindt (de zogenoemde 'basis-adjustment').

11.3 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgseenheden);
- Intramuraal zorgvastgoed;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, overeenkomstig het scheidingsvoorstel.

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

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

SWZ hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). SWZ hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig onroerend goed welke behoort tot de niet-DAEB-tak omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’). Het besluit actuele waarde is niet van toepassing.

De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash-flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Door exploitateur- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash-flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteeren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans gelijk is aan die van de mutatiekans in het doorexploteerscenario. Als in een complex meer dan 10% van de blijvend gereguleerde woningen een maximale huur volgens het WWS heeft onder de liberalisatiegrens, vindt de eerste 7 jaar geen verkoop plaats (exploitatiebeperking).

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of

vermeerdering en in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’.

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. Investeringsuitgaven 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 waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van SWZ. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, (NB: zie ‘schattingwijzigingen’ voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023), met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, met een rekenhorizon van 60 jaar, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de

geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de winst- en verliesrekening.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, niet-DAEB 4,70%).

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

SWZ heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt voor:	2024	2023
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	65%	69%
Marktdisconteringsvoet	n.v.t.	5,88%
Sociale disconteringsvoet	Daeb 4,17% Niet-Daeb 4,70%	n.v.t.
Norm onderhoud	€ 3.126	€ 2.900
Norm beheerslasten	€ 888	€ 816

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

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

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

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.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met het effect van latente belastingen. 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.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd

tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling'.

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangekocht met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (vov)

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. De leegwaarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde buurt of straat. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met de restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Voor het merendeel van de activa ten dienste van de exploitatie geldt een afschrijvingstermijn van 5 jaar. Voor investeringen aan het bedrijfspand gelden afschrijvingstermijnen van minimaal 10 jaar. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van

het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar het onderdeel Belastingen in dit hoofdstuk.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

De voorraad bestaat uit:

- Grondposities
- Overige voorraden

Grondposities

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. Onder de post voorraden zijn de grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen.

Overige voorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kasmiddelen en tegoeden op de bankrekeningen. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt dit toegelicht.

PASSIVA

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien SWZ op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief. Gezien de beperkte omvang, heeft SWZ geen voorziening voor jubileumverplichtingen opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

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 markttrentre 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.

BELASTINGEN

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bij het contant maken van de latenties is gebaseerd op de gemiddelde rente van de uitstaande leningen ultimo het boekjaar.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de stichting een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag onder aftrek van transactiekosten.

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

SWZ maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past SWZ met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten), kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna Financiële instrumenten).

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

Verplichtingen verkoop onder voorwaarden

SWZ heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. Het criterium “betalingstermijn” is beslissend voor de rubricering van een schuld onder de post langlopende of kortlopende schulden. Met betalingstermijn wordt die termijn bedoeld die is overeengekomen bij de normale tenuitvoerlegging van de overeenkomst. Indien de (oorspronkelijke) betalingstermijn van een schuld minder dan één jaar bedraagt, is deze schuld aan te merken als een kortlopende schuld.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

11.4 Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden opgenomen in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij gemaakt zijn dan wel waaraan zij kunnen worden toegerekend.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8% voor huurders met lage inkomens en lage middeninkomens. Bij een huur lager dan € 300 was de huurverhoging bij deze groep € 25. Huurders met een hoger inkomen hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. Deze was €50 voor de hoge middeninkomens en €100 voor de hoge inkomens. 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.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten 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 door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

SWZ neemt een verplichting op als SWZ zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt SWZ de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Pensioenlasten

Woningcorporatie SWZ 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.

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 tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

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 Woningcorporatie SWZ beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woningcorporatie SWZ, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast, deze nieuwe regeling zal naar verwachting 1 januari 2026 ingaan. SPW wil gedurende de transitieperiode de soepeler regels voor indexatie toepassen. Voorwaarde daarvoor is het indienen van een transitieplan. SPW heeft het transitieplan (voor de periode 2024 tot 2026) op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2024 volgens opgave van het fonds 130,3% (ultimo 2023: 131,5%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. In het transitieplan is opgenomen dat de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd wordt vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten van dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud voor het vastgoed in exploitatie worden aan deze post toegerekend. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. 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 "Toerekening baten en lasten".

Onder deze post 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.

Overheidsheffingen

SWZ verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

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. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

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

Netto verkoopresultaat 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 overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van onderhoud voor derden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

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 wijkbeheerder en huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldsanerings, tweede kans beleid et cetera.

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

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

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. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

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

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

Woningstichting SWZ heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2024 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute

vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Toerekening baten en lasten

De baten en lasten worden zoveel mogelijk direct aan de activiteiten in de winst-en-verliesrekening toegerekend. Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Deze indirecte kosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van FTE. Er is rekening gehouden met de handleiding “toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2024”.

11.5 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen inclusief direct opeisbare deposito's) en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

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

12 Toelichting op de balans

12.1 Vastgoedbeleggingen

(bedragen x €1.000)

Onroerende zaken in exploitatie, in ontwikkeling en VOV

Verloopoverzicht 2024	DAEB vastgoed in Exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in Exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in Ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Boekwaarde 01/01/2024	1.308.161	48.946	2.222	3.636
Investerings-, initiële verkrijgingen	-	-	-	20.875
Overboeking van/naar onroerende zaken in ontwikkeling/ in exploitatie	2.881	1.290	-	-4.171
Investerings na eerste waardering	11.406	82	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-362	-900	-	-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	83.792	3.071	-24	-36.582
Mutatie voorziening ort	-5.380	-	-	21.326
Overige mutaties	-	-	-	-71
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	619.764	39.799	2.197	5.013
Herwaardering en cumulatieve waardeveranderingen	780.734	12.690	-	-
Boekwaarde 31/12/2024	1.400.498	52.489	2.197	5.013

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 1.007.104 (2023: € 915.373).

Verloopoverzicht 2023	DAEB vastgoed in Exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in Exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in Ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Boekwaarde 01/01/2023	1.278.822	40.972	2.140	23.189
Investerings-, initiële verkrijgingen	15.522	-	-	23.190
Overboeking van/naar onroerende zaken in ontwikkeling/ in exploitatie	26.610	9.764	-	-36.374
Investerings na eerste waardering	6.814	27	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-114	-951	-183	-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-19.493	-866	265	-25.683

Mutatie voorziening ort	-	-	-	19.318
Overige mutaties	-	-	-	-4
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	608.415	37.399	2.222	3.636
Herwaardering en cumulatieve waardeveranderingen	699.746	11.547	-	-
Boekwaarde 31/12/2023	1.308.161	48.946	2.222	3.636

Herclassificaties

Herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van effectuering van het goedgekeurde scheidingsvoorstel. In 2024 hebben geen herclassificaties plaatsgevonden van DAEB naar niet-DAEB. Ook heeft er geen herclassificatie plaatsgevonden van verkopen onder voorwaarden van naar onroerende zaken in exploitatie of andersom. Er heeft derhalve geen mutatie in het vermogen of resultaat plaatsgevonden.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed (exclusief BOG-bezit) in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. 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. 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.

Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau. 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. Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Categorie onroerende zaken	Methode
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexplotatie- of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexplotatie- en uitpondscenario

Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
---------------------	--

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

De verdeling van de marktwaarde ultimo boekjaar is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024		2023	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Woongelegenheden	7.465	1.414.096	7.450	1.317.159
BOG/MOG/ZOG	271	30.937	271	31.733
Parkeergelegenheden	895	7.954	927	8.215
Totaal	8.631	1.452.987	8.648	1.357.107

Bij BOG/MOG/ZOG zijn 198 (2023: 198) intramurale woningen meegeteld.

De marktwaarde van het vastgoed is ultimo 2024 € 95,9 mln. hoger dan ultimo 2023. Dit wordt veroorzaakt door (bedragen x € 1 mln.):

• Voorraadmutaties	2,5
• Mutatie vastgoedgegevens	28,7
• Methodische wijzigingen (nieuwe regels) handboek en software	11,8
• Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	-63,0
• Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	115,9
Totaal	95,9

Hieronder worden de belangrijkste factoren voor de wijziging van de marktwaarde toegelicht.

Voorraadmutaties

Het aantal eenheden binnen vastgoed in exploitatie is met 17 afgenomen, dit wordt veroorzaakt door:

- Nieuwbouw : 19 eenheden (minus vervallen ruimte Bonkenhavestraat 84)
- Verkoop : -15 eenheden (inclusief 10 garages/parkeerplaatsen)
- Overige mutaties : -21 eenheden

Ondanks deze afname, stijgt de marktwaarde met € 2,5 mln.

Mutatie vastgoedgegevens

Ten opzichte van 2023, is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen gestegen van € 249.886 naar € 254.204. Deze stijging van ca. 1,7% veroorzaakt een stijging van de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten. De gemiddelde contracthuur van woongelegenheden is gestegen van € 590,33 euro naar € 618,30 euro (4,74%). Het gemiddelde percentage woongelegenheden met een exploitatieverplichting is gestegen van 29,11% naar 37,85% (8,74%-punt). In tegenstelling tot de stijging van de exploitatieverplichting, hebben de WOZ-waarde en de contracthuur een positief effect op de marktwaarde. Door de bovenstaande wijzigingen stijgt de marktwaarde per saldo met ruim € 28 mln.

Methodische wijzigingen handboek en software

In het handboek 2024 worden de overdrachtskosten per 1 januari 2026 van de woongelegenheden verlaagd van 11,4% naar 9%. Met ingang van 1-7-2024 worden er vanuit de Wet Betaalbare huur nieuwe begrippen geïntroduceerd om het onderscheid te duiden tussen sociale huur, middenhuur en vrije sector huur. Deze segmenten worden respectievelijk aangeduid als laagsegment, middensegment en hoogsegment. Voor het middensegment geldt een hogere opslag bij de huurverhoging dan bij het laagsegment en dit heeft voor SWZ een positief effect. De bovenstaande wijzigingen hebben een positief effect van bijna € 12 mln. op de marktwaarde.

Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek

De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van € 976,97 naar € 926,16 (-5,20%). De gemiddelde disconteringsvoet van woongelegenheden is gestegen. De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Per saldo daalt de marktwaarde a.g.v. de validatie van het handboek met bijna € 63 mln.

Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen

Door de mutatie van de parameteraanpassingen door marktontwikkelingen stijgt de marktwaarde met circa € 116 mln. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- De historische leegwaardestijging is in het nieuwe handboek naar boven bijgesteld. Dit veroorzaakt hogere verkoopopbrengsten en de stijging van de marktwaarde is hierdoor ruim € 145 mln.
- De stijging van de gemiddelde markthuur heeft een positief effect van ruim € 7 mln. op de marktwaarde.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud en de beheerskosten van de woongelegenheden zijn gestegen en dit leidt tot een verlaging van de marktwaarde van ruim € 8 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet van de woongelegenheden is naar boven bijgesteld en hierdoor daalt de marktwaarde met ruim € 27 mln.

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

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 1.133	€ 1.133	€ 1.133	€ 1.133	€ 1.133	€ 1.133
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.225	€ 1.225	€ 1.225	€ 1.225	€ 1.225	€ 1.225
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 1.989	€ 1.989	€ 1.989	€ 1.989	€ 1.989	€ 1.989
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0989%	0,0989%	0,0989%	0,0989%	0,0989%	0,0989%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huuropslag -woningen laagsegment	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huuropslag - woningen middensegment	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huuropslag - woningen hoogsegment	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen laag- en middensegment (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen hoogsegment (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

De bovenstaande kosten zijn afgerond op hele euro's en worden geïndexeerd met desbetreffende parameters. Het instandhoudingsonderhoud is een gemiddelde van de betreffende woningen. Afhankelijk van de bouwjaarklasse, oppervlakte type kan het onderhoudsbedrag namelijk variëren.

Parameters bedrijfsmatig (BOG), maatschappelijk (MOG) en zorg (ZOG) onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29
Mutatieonderhoud MOG/ZOG per m2 BVO	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)						
BOG/MOG	0,4909%	0,4909%	0,4909%	0,4909%	0,4909%	0,4909%
ZOG	0,0989%	0,0989%	0,0989%	0,0989%	0,0989%	0,0989%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)						
BOG/MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
ZOG	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83
Beheerkosten - garagebox	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99
Verkoopkosten per eenheid	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Inschakeling taxateur

Het gehele BOG-bezit is getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxaties zijn tot stand gekomen via volledige taxaties. De getaxeerde objecten zijn door KroeseTempert extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis variant van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing KroeseTempert
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	De markthuur is door KroeseTempert bepaald aan de hand van de comparatieve methode.
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratedata aan	Genoemde data zijn overgenomen
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing
Leegstand	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van SWZ is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf 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 SWZ en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 780.802.583 (per 31 december 2023: € 600.088.481).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 44.383.982 (per 31 december 2023: € 38.543.270).

De totale beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2024 € 825.186.565 (per 31 december 2023: € 638.631.751)

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.1. SWZ heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie woningen t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1.000)	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 79.121 lager	-9,6%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 56.881 hoger	+6,9%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 per norm hoger	€ 60.259 lager	-7,3%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2024 (prijsspeil 01-01-2023) € 1,96 miljard (2023: € 1,93 miljard).

Zekerheden

Het onroerend goed is, naast het optimaal benutten van het eigen vermogen, gefinancierd met kapitaalmarktleningen (€ 357,2 mln.) en een lening van de provincie Overijssel (€ 5,4 mln.). Het gehele woningbezit van SWZ is als onderpand ingezet voor de door het WSW geborgde kapitaalmarktleningen. Op de leningportefeuille zijn geen hypothecaire zekerheden van toepassing.

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Verkopen uit bestaand bezit

Op basis van de in 2024 binnen SWZ goedgekeurde verkoopplannen zijn ultimo 2024 nog 512 woningen bij mutatie beschikbaar voor verkoop (2023: 517). In de begroting van 2025 zijn 7 te verkopen woningen opgenomen (2024: 8) met een geprognosticeerd resultaat van € 0,8 mln. (2024: € 0,7 mln.)

12.2 Materiële vaste activa

(bedragen x €1.000)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Boekjaar	2024	2023
Aanschaffingswaarde	10.872	10.799
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	5.583	4.945
Boekwaarde per 1/1	5.289	5.854
Investerings	502	73
Desinvesteringen	-86	-
Correctie cum.afs ivm desinvestering	86	
Afschrijvingen	-624	-638
Aanschaffingswaarde	11.288	10.872
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	6.121	5.583
Boekwaarde 31/12	5.167	5.289

De boekwaarde per ultimo 2024 bestaat voor € 4,4 mln. uit bedrijfsgebouwen en -terreinen, voor € 0,4 mln. uit machines en transportmiddelen en voor € 0,4 mln. andere bedrijfsmiddelen zoals ICT. Bij de investeringen in 2024 waren de aanschaf van 5 bedrijfswagens voor een bedrag van ruim € 402K (inclusief laadpalen), de grootste uitgave. Drie al afgeschreven bedrijfswagens zijn in verband met verkoop uit de exploitatie gegaan (zie desinvesteringen).

12.3 Financiële vaste activa

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 1.453 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 980 miljoen. Ultimo 2023 is dit respectievelijk € 1.357 en € 958 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2024 van € 473 miljoen (2023: 399 miljoen) wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is.

Voor het overige vastgoed heeft SWZ een inschatting gemaakt in hoeverre zij de komende jaren deze afwijkende waardering zal realiseren en voor dit deel latente belastingvorderingen en verplichtingen op een contante waarde opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop 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.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is deze op een contante waarde van nihil gesteld.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief bedraagt 1,929% (2023: 1.929 %). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is minder dan 2 jaar. Van de latente belastingvordering wordt een bedrag van nihil (2023: nihil) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Stand latente belastingvorderingen- en verplichtingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren (bedragen x €1.000):

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2024	2023	2024	2023
Latente belastingvorderingen				
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	-	261	261	1.458
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	578	1.202	624	-140
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-178	-161	17	-15
Totaal latente belastingvordering	400	1.302	902	1.302

Verrekenbare verliezen

Onder de Latente belastingvorderingen is tot en met 2023 een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie. Op basis van de fiscale positie is het de verwachting dat de compensabele verliezen ultimo 2024 volledig zijn verrekend. De Latente belastingvordering uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie is ultimo 2024 € 0,0 mln., nominaal 0,0 mln. (2023: € 1,0).

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2024 (bedragen x €1.000):

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25,8%
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.452.987	980.306	472.681	121.952
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.197	-	2.197	567
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2090	-	-2090	-539
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	5.167	7.062	-1.895	-489
Totaal	1.458.260	987.368	-470.892	-121.491

VLOTTENDE ACTIVA

12.4 Voorraden

<u>Grondposities</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bloot eigendom Gereguleerd eigendom	-	144
Totaal grondposities	-	144

Deze post betreft de grondrechten onder woningen aan de Watersniphof die zijn overgenomen van de stichting Gereguleerd eigendom. Deze worden onder de niet uit de balans blijvende rechten verantwoord.

<u>Overige voorraden</u>		
Voorraad materialen	365	415
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	245
Totaal voorraden	365	804

12.5 Vorderingen & overlopende activa

12.5.1 Huurdebiteuren	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Huurachterstand (actieve contracten)	201	201
Overige vorderingen (actieve en niet actieve contracten)	405	435
	606	636
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-320	-375
Totaal huurdebiteuren (actieve en niet actieve contracten)	286	261

12.5.2 Debiteuren overheid	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Debiteuren overheid	-	10

12.5.3 Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	112	66
Deze post bestaat voornamelijk uit voorheffing BTW in verband met Nieuwbouw en overige bedrijfsactiviteiten		

12.5.4 Overige vorderingen	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Overige vorderingen	266	212

12.5.5 Overige overlopende activa	<u>2024</u>	<u>2023</u>
14.5.4 Overige overlopende activa	516	183

Deze post bestaat uit vooruitbetaalde kosten en nog te ontvangen koopsommen. De grote wijziging tussen 2023 en 2024 wordt verklaard door de kosten ad. € 346K voor XBIS 2025 van NCCW. Deze factuur is in 2024 ontvangen en meegenomen in de overlopende passiva. Dit was in 2023 niet van toepassing omdat toen de factuur van 2024 in 2024 is binnengekomen en rechtstreeks in de winst- en verliesrekening is geboekt.

Totaal vorderingen & overlopende activa	1.180	732
--	--------------	------------

12.6 Liquide middelen

	2024	2023
ABN AMRO	1.805	4.519
ING	-	2
Totaal liquide middelen per 31 december	1.805	4.521

12.7 Eigen vermogen

12.7.1 Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Herwaarderingsreserve 1-1	915.373	920.583
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	1.057	-888
Mutatie door herwaardering	86.842	-20.095
Overige mutatie	3.832	15.773
Herwaarderingsreserve 31-12	1.007.104	915.373

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.007.104 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 915.4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 628 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SWZ. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Verloopoverzicht overige reserve na resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
• Overige reserves 1/1	80.719	108.418
• Resultaat boekjaar	-22.523	-12.815
• Realisatie uit herwaarderingsreserve	-4.889	-14.884
• Overige reserves 31/12	53.307	80.719

Bestemming van het resultaat

- Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 64.319 (2023: € -32.909) als volgt te bestemmen:
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € -27.412 (2023: € -27.699) aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 91.731 (2023: € -5.210), bestaande uit € 86.863 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, € -21 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, € 3.832 overige mutatie en € 1.057 gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvestering, ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.

12.8 Voorzieningen

12.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	22.921	3.603
Dotaties	35.607	20.482
Onttrekkingen	-19.661	-1.164
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	<u>38.867</u>	<u>22.921</u>

Looptijd < 1 jaar 38.868

Deze voorziening heeft betrekking op de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw en herstructureringsprojecten. De verwachte kostprijs van de te realiseren nieuwbouwwoningen is hierbij hoger dan de verwachte marktwaarde. Het verschil is hierbij eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en voor het resterende bedrag is een voorziening gevormd. Naar verwachting wordt de voorziening binnen een jaar gerealiseerd. 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.

12.9 Langlopende schulden

12.9.1 Schulden aan overheid en banken

Het verloop van de post schulden aan overheid is als volgt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Boekwaarde per 1 januari	5.382	5.382
Af: aflossingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>5.382</u>	<u>5.382</u>
Aflossingen komend boekjaar	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>5.382</u>	<u>5.382</u>

Het verloop van de post schulden aan banken is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	337.436	304.099
Bij: nieuwe leningen	20.000	65.000
Af: aflossingen	<u>-9.509</u>	<u>-31.663</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>347.927</u>	<u>337.436</u>
Aflossingen komend boekjaar	<u>7.932</u>	<u>419</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>339.995</u>	<u>337.017</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 7,9 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Van de totale leningenportefeuille is ultimo 2024 € 359 mln. (2023: € 345 mln.) geborgd door het WSW. De marktwaarde (reële waarde) van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 € 387 mln. (2023: € 362 mln.) exclusief opgebouwde rente. Voor de bepaling van de disconteringsvoet (gebruikt voor de berekening van de reële waarde) is geen rekening gehouden met een eventuele kredietopslag.

Leningruil Vestia

Woningcorporatie SWZ heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2,55 mln. en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2,55 mln., een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 6,5 mln. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Rente- en kasstroomrisico

Restant looptijd	<= 1%	<= 2%	<= 3%	<= 4%	<= 5%	Eindtotaal
<= 1 jaar			7.500.000			7.500.000
<= 5 jaar	7.664.933	8.382.000			20.000.000	36.046.933
<= 10 jaar	26.500.000		10.000.000	32.000.000	1.440.082	69.940.082
<= 15 jaar	11.155.306	20.000.000		7.500.000	7.500.000	46.155.306
<= 20 jaar	19.000.000	5.000.000	7.500.000	10.000.000		41.500.000
> 20 jaar	7.500.000	5.000.000	50.000.000	65.000.000	20.972.713	148.472.713
Eindtotaal	71.820.239	38.382.000	75.000.000	114.500.000	49.912.795	349.615.034

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Vastrentende leningen	280.115	265.534
Variabel rentende leningen	52.500	52.500
Basisrenteleningen	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Stand per 31 december	<u>362.615</u>	<u>348.034</u>

Het verschil tussen de stand van de leningenportefeuille en de schulden aan banken en overheid wordt veroorzaakt door agio Vestia lening en het op te nemen deel van de variabele roll-over lening.

SWZ heeft de beschikking over 5 roll-over-leningen (met variabele rente) met een totale hoofdsom van € 52,5 mln., waarvan er 4 (€ 32,5 mln.) één op één gehedged zijn met de afgesloten payer swaps. De rente van deze gekoppelde leningen is gebaseerd op basis van het 3-maand euribortarief met een opslag. De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de looptijd periodiek wordt herzien. Voor afloop dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 10 en 16,5 basispunten.

Daarnaast bevat de leningenportefeuille 1 lening waarvan de rente tijdens de looptijd wordt herzien. Dit betreft een lening van € 1,2 mln., waarvan de rente in juni 2026 wordt herzien. De gemiddelde rentevoet van de totaal uitstaande leningen bedraagt per balansdatum 2,7% (2023: 2,8%). De totale aflossingsverplichting voor het komende jaar bedraagt € 7,9 mln. Het verschil tussen de leningen met een looptijd van minder dan één jaar en de aflossingsverplichting in het komende jaar wordt veroorzaakt door leningen met een looptijd langer dan één jaar maar die in 2025 gedeeltelijk worden afgelost.

12.9.2 Waarborgsommen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Boekwaarde per 1 januari	18	16
Mutaties	<u>6</u>	<u>2</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>24</u>	<u>18</u>

Het saldo van de waarborgsommen heeft betrekking op de verhuur van bedrijfsruimten en niet-Daeb huurwoningen.

12.9.3 Verplichtingen onder Verkoop onder Voorwaarden

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Boekwaarde per 1 januari	2.112	2.063
Mutaties	<u>-22</u>	<u>49</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.090</u>	<u>2.112</u>

Deze verplichtingen hebben betrekking op 1 woning in Pierik-Zuid (€ 189K) en op 9 woningen uit de Muziekwijk (€ 1.900K).

12.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

12.10.1	Schulden aan overheid en banken	2024	2023
Schulden aan overheid			
Kortlopend deel van de langlopende leningen		-	-
Schulden aan banken			
Kortlopend deel van de langlopende leningen		7.932	419
12.10.2	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2024	2023
Verschuldigd wegens levering diverse goederen en diensten		2.749	2.696
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.749	2.696
12.10.3	Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	2024	2023
Omzetbelasting		2.728	1.456
Vennootschapsbelasting		2.266	1.400
Pensioenpremies		86	79
Loonheffing en premies sociale verzekeringen		268	186
Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen		5.348	3.121
12.10.4	Overlopende passiva	2024	2023
Niet vervallen rente		4.606	4.283
Nog te betalen/ontvangen facturen		387	250
Reservering vakantiedagen		234	226
Vooruit ontvangen huren		624	511
Nog te verrekenen servicekosten		465	567
Totaal overlopende passiva		6.316	5.837

12.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2024 heeft een hoofdsom van € 9,0 mln. hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 23 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.

Aangegane verplichtingen projecten

Ultimo boekjaar is sprake van een totaal (restant) verplichting ad € 33,5 mln. inclusief btw (2023: € 13,8 mln.) betreffende nieuwbouw- en verbeterprojecten, waarvoor opdrachten met derden zijn aangegaan die nog niet zijn afgewikkeld.

Het bedrag per 31-12-2024 aan openstaande aangegane verplichtingen (x € 1.000) heeft betrekking op:

Nieuwbouw- en verbeterprojecten

Nieuwbouw De Tippe veld X1	2.655
Nieuwbouw De Tippe Knarrenhof	7.432
Nieuwbouw De Waterlelie	12.403
Nieuwbouw Breezicht Noord Reede	4.898
Nieuwbouw Flexwonen Nijverheidsstraat	1.640
Renovatie Botlek	1.646
Renovatie Van Dedemmarke	1.088
Renovatie Ten Busschekamp	510
Renovatie Mimosastraat	441
Renovatie Kamperstraat	643
Renovatie Tilligterbeek	<u>126</u>

Totaal verplichtingen nieuwbouw- en verbeterprojecten 33.482

De verplichting vervalt volledig in het jaar van oplevering.

Koopstart

SWZ is in 2014 gestart met de koopvorm koopstart. Met koopstart betaalt de koper bij aanschaf van de eerste koopwoning 80% van de taxatiewaarde van de woning. Het recht van erfpacht dat op de woning rust wordt juridisch aan de koper geleverd en komt voor risico van de koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend. Bij vervreemding is de koper verplicht de erfpacht aan SWZ aan te bieden, waarbij deze het recht heeft de erfpacht terug te kopen. In geval van uitoefening van het terugkooprecht wordt de terugkoopprijs bepaald op basis van taxatie, waarbij de oorspronkelijk verleende korting van 20% en een deel van de waardeontwikkeling worden verrekend. Wanneer SWZ geen gebruik maakt van het terugkooprecht dient het totaal van de verleende korting en een deel van de waardeontwikkeling door de koper aan SWZ te worden betaald. De transacties onder koopstartvoorwaarden worden als een verkoop verwerkt en niet als een financieringstransactie. Dit betekent dat bij verkoop alle belangrijke rechten op economische voor- en nadelen zijn overgegaan op de koper en de transactie als een verkoop wordt aangemerkt.

Tot en met 31 december 2024 zijn er 3 woningen onder koopstartvoorwaarden verkocht, die nog niet door de kopers zijn vervreemd. De oorspronkelijk verleende korting op de onder koopstart verkochte woningen bedraagt per 31 december 2024 € 106.167. De verleende korting vloeit terug naar SWZ op het moment dat de koper zijn woning vervreemd. Per saldo verwacht SWZ in toekomstige jaren nog een bate van € 106.167 van de verleende korting. In de jaarrekening wordt

deze bate niet verwerkt. De waardeontwikkeling van deze woningen in 2024 is € 37.000 positief (2023 € 121.267). Op moment van verkoop wordt afgerekend over de waardeontwikkeling, waarbij verkoper deelt voor 1,5 x kortingspercentage van 20% in de waardeontwikkeling. Volgens het Koopstartreglement hoeft deze waarde niet in de balans te worden opgenomen.

In 2016 heeft SWZ de bloot-eigendomsrechten onder 16 woningen aan de Watersniphof overgenomen van de stichting Gereguleerd eigendom. De kopers van de woning hebben het appartementsrecht en het recht van eeuwigdurende erfpacht op de grond verkregen. Bij verkoop van de woning heeft de eigenaar van het appartementsrecht een aanbiedingsplicht aan SWZ, waarbij deze het recht heeft de het appartementsrecht terug te kopen. In geval van uitoefening van het terugkooprecht wordt de terugkoopprijs bepaald op basis van taxatie, waarbij de terugkoopprijs wordt vastgesteld door de formule $\frac{1}{2} \times (\text{basisprijs} + \text{huidige taxatiewaarde})$. De basisprijs is de prijs die de huidige eigenaar betaald heeft voor de woning. De verkoper deelt hierdoor voor 50% in de waardeontwikkeling. Indien een eigenaar van de woning het bloot eigendom wil overnemen dan wordt de waarde van het bloot eigendom vastgesteld door de formule $\frac{1}{2} \times (\text{basisprijs} + \text{huidige taxatiewaarde}) -/- \text{basisprijs}$. Ultimo 2024 is SWZ eigenaar van het bloot eigendom van 14 woningen aan de Watersniphof.

Pensioenvoorziening

De gehanteerde pensioenregeling van SWZ is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast, deze nieuwe regeling zal naar verwachting 1 januari 2026 ingaan. SPW wil gedurende de transitieperiode de soepeler regels voor indexatie toepassen. Voorwaarde daarvoor is het indienen van een transitieplan. SPW heeft het transitieplan (voor de periode 2024 tot 2026) op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

In het transitieplan is opgenomen dat de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd wordt vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

Derivaten (swaps)

SWZ heeft per 31 december 2024 de beschikking over vier payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteaftspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor SWZ is vastgelegd. Op basis van de vigerende regelgeving is per balansdatum sprake van een effectieve hedge. De marktwaarde van de payer swaps bedraagt ultimo boekjaar € -5,2 miljoen (2023: - € 5,4 miljoen).

Voor meer informatie over deze verplichting zie hoofdstuk H 13 Financiële instrumenten.

Wet Ketenaansprakelijkheid

SWZ is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Om het risico van deze aansprakelijkheid zoveel mogelijk te beperken, vindt er bij werken een selectie van aannemers plaats en worden bij omvangrijke werken de aannemers financieel beoordeeld. Om de risico's verder te beperken, wordt gebruik gemaakt van storting op g-rekeningen en btw-verlegd. Ook wordt periodiek een verklaring betalingsgedrag bij de belastingdienst opgevraagd.

Leningen VvE-complexen

Een aantal VvE's zijn een lening aangegaan voor de verduurzaming van het VvE-complex.

- De VvE Gombertstraat 1 t/m 35 is een lening aangegaan met het Nationaal Warmtefonds. In dit complex bezit SWZ 12 van de 18 woningen en kan aansprakelijk worden gesteld voor maximaal € 329.878 (stand ultimo 2024).
- De VvE Hogenkampsweg 2 t/m 72 is een lening aangegaan via Energiefonds Overijssel. In dit complex bezit SWZ 19 van de 36 woningen en kan ultimo 2024 aansprakelijk worden gesteld voor maximaal € 483.469 (stand ultimo 2024).
- De VvE Hogenkampsweg 74 t/m 144 is een lening aangegaan via Energiefonds Overijssel. In dit complex bezit SWZ 19 van de 36 woningen en kan ultimo 2024 aansprakelijk worden gesteld voor maximaal € 483.095 (stand ultimo 2024).

Bovengenoemde leningen zijn annuïtair, dus de genoemde bedragen lopen gedurende de looptijd af.

13 Financiële instrumenten

SWZ maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past SWZ met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2024 € 5,2 mln. negatief (31 december 2023 € 5,4 mln. negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van SWZ staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

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

Afgedekte positie

SWZ dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan SWZ onderhevig is, zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Marktrisico

SWZ beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

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

Renterisico

SWZ loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vastrentende langlopende leningen loopt de woningcorporatie het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze leningen worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de

jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen voor het opgenomen deel stijgen met € 0,4 miljoen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit de rentederivaten, die verbonden zijn aan de variabele leningen met € 0,3 miljoen stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in markttrentes. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating).

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van SWZ en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. SWZ heeft gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen door het tijdig aantrekken van leningen voor haar investeringen. Er bestaat geen liquiditeitsrisico met betrekking tot de gehanteerde rente-instrumenten omdat geen sprake is van tussentijdse marktwaarde verrekeningen.

Rente-instrumenten

SWZ heeft per 31 december 2023 de beschikking over vier payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteaftspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor SWZ is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstige) renterisico verminderd. SWZ past kostprijshedge-accounting toe op de ingezette payer swaps. Op basis van de vigerende regelgeving is per balansdatum sprake van een effectieve hedge. Voor alle payer swaps geldt dat de omvang, de looptijd, het afgedekte risico en de wijze van afrekening van de payer swaps gelijk zijn aan de afgedekte positie, waarmee sprake is van een effectieve hedge.

Een payer swap is een rente-instrument met een waardeontwikkeling. Afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde.

De belangrijkste modaliteiten van de afgesproken payer swaps zijn:

Tegenpartij	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen vaste rente	Marktwaarde (31/12/2024)
ABN-AMRO	€ 7,5 mln.	03-09-2007	01-09-2025	4,15%	-0,2 mln.
BNG	€ 7,5 mln.	04-01-2010	02-01-2031	4,87%	-1,4 mln.
BNG	€ 7,5 mln.	03-05-2010	03-05-2032	4,88%	-1,5 mln.
BNG	<u>€10,0 mln.</u>	01-10-2010	03-10-2033	4,88%	<u>-2,1 mln.</u>
Totaal	<u>€32,5 mln.</u>				<u>-5,2 mln.</u>

14 Toelichting winst- en verliesrekening

14.1 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

14.1.1 Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Woningen en woongebouwen DAEB	55.293	53.225
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.688	1.285
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	574	560
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	<u>998</u>	<u>979</u>
Subtotaal	58.553	56.049
Af: huurderwing wegens leegstand/oninbaarheid	<u>-243</u>	<u>-382</u>
Totaal huuropbrengst	<u>58.310</u>	<u>55.667</u>

De te ontvangen huur is ten opzichte van voorgaand boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- De algemene huurverhoging per 1 juli 2024. Voor de sociale huurwoningen was dit 5,3% en voor de vrijesectorwoningen 5,5%. Per 1 juli 2023 waren deze percentages respectievelijk 2,5% en 4,1%. Door met name de éénmalige huurverlaging in 2023, was de huurverhoging in dat jaar per saldo nagenoeg nihil. Door de huurverhoging in beide jaren zijn de huuropbrengsten, inclusief de inkomensafhankelijke huurverhogingen en huurverlagingen, met 1.239K toegenomen;
- Door de in exploitatie genomen nieuwbouw in 2023 en 2024. Hiermee is een extra opbrengst gemoeid van € 1.104K;
- De verkopen en sloop in 2023 en 2024. De verlaging van de huuropbrengsten als gevolg hiervan is € 43K;
- Huuraanpassingen als gevolg van mutatie, huurverlagingen, woningverbetering e.d. geven per saldo een meeropbrengst van € 16K;
- Door de plaatsing van zonnepanelen is de vergoeding met € 189K gestegen;
- De huurderwing is met ruim 0,1% licht gedaald en samen met de opbrengst (€ 40K) uit de voorziening voor dubieuze debiteuren, is deze post met € 139K gedaald.

14.1.2 Opbrengsten Servicecontracten

(in duizenden euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ontvangen vergoedingen voor de levering van goederen en diensten	3.538	3.212
Af: te verrekenen met bewoners	<u>-461</u>	<u>-565</u>
Totaal vergoedingen	3.077	2.647
Af: derving wegens leegstand/oninbaarheid	<u>-18</u>	<u>-44</u>
Totaal opbrengst servicecontracten	3.059	2.603

14.1.3 Lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lasten servicecontracten	2.366	1.966

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien

noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in duizenden euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Toegerekende personeelskosten	2.580	2.646
Toegerekende overige organisatiekosten	686	598
Toegerekende afschrijvingen	<u>145</u>	<u>168</u>
Totaal	3.411	3.412

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van een procentuele inschatting/fte/uren/et cetera.

Toerekening organisatiekosten

(in duizenden euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	7.680	6.774
Overige personeelskosten	400	299
Inleenkrachten	795	1.100
Geactiveerd	<u>-1.103</u>	<u>-751</u>
	7.772	7.422
Overige opbrengsten	-206	-256
Erfpacht	4	3
<u>Beheerslasten</u>		
Algemene beheer- en administratiekosten	62	56
Accountantskosten	174	169
Automatiseringskosten	814	753
Advieskosten	170	161
Woonruimteverdeelsysteem	7	7
Interne projecten	89	175
Huisvestingskosten	336	334
Machines en vervoermiddelen	195	200
Bestuurs- en toezicht kosten	169	134
PR-activiteiten	47	34
Drukwerk en kopieerkosten	7	9
Kosten telefonie	127	141
Kantinekosten	26	29
Kantoorbehoeften	6	5
Portikosten	63	58

Aansprakelijkheidsverzekering	13	13
Bankkosten	19	18
Subtotaal beheerslasten	2.324	2.296
Afschrijving activa ten dienste van de eigen exploitatie	624	638
<u>Diverse beheerslasten</u>		
Contributies Aedes	63	60
Beheer door derden	102	88
Incassokosten	11	3
Projectontwikkelings- en vastgoedactiviteiten	786	403
Brand- en stormschade verzekeringen	229	227
Bijdragen bijzondere opvang	-	59
Diverse bedrijfslasten	422	258
Subtotaal diverse beheerslasten	1.613	1.098
<u>Belastingen, heffingen en bijdragen</u>		
Gemeentelijke belastingen	3.712	3.379
Obligheffing	102	426
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	43	40
Bijdrage huurcommissie	32	28
Subtotaal belastingen, heffingen en bijdragen	3.889	3.873
Totaal toerekening organisatiekosten	16.020	15.074
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Organisatiebat en kosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten organisatiekosten	3.411	3.412
Lasten onderhoudsactiviteiten organisatiekosten	6.156	5.351
Overige directe lasten exploitatie bezit	3.977	3.637
Kosten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	94	105
Overige organisatiekosten	1.101	1.348
Overige activiteiten	102	67
Leefbaarheid	1.179	1.154
Totaal toegerekende organisatiekosten	16.020	15.074
Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lonen en salarissen	6.013	5.237
Sociale lasten	1.004	890
Pensioenlasten	662	647
Overige personeelskosten	400	299
Inleenkrachten	795	1.100
Totaal	8.874	8.173

Werknemers

In 2024 had de corporatie gemiddeld 105 (2023: 101) werknemers in dienst. Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: idem). Het gemiddelde aantal fulltime equivalenten hierbij is 93,3 (2023: 89,8) en zijn als volgt over de afdelingen binnen SWZ verdeeld:

Afdeling	2024	2023
Directie	1,0	1,0
Staf en ondersteunende diensten	7,7	6,7
Bedrijfsvoering	12,9	12,9
Vastgoed	44,3	40,7
Wonen	<u>27,4</u>	<u>28,5</u>
Totaal	93,3	89,8

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

2024	Deloitte
Controle van de jaarrekening	163
Andere controle/opdrachten	11
Andere niet-controlediensten	-
Totaal	174

2023	Deloitte
Controle van de jaarrekening	149
Andere controle/opdrachten	11
Andere niet-controlediensten	-
Totaal	160

De opgave van het ten laste van de rechtspersoon gebrachte honorarium voor de controle van de jaarrekening betreft het totale honorarium voor de controle van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

14.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)

	2024	2023
Planmatig onderhoud	8.939	8.403
VvE-bijdragen in onderhoudsvoorziening	450	444
Reparatieonderhoud (incl. calamiteiten)	2.480	2.136
Mutatieonderhoud	1.694	1.730
Onderhoud op verzoek	1.216	2.049
Servicecontract	431	457
Contractonderhoud (incl. tuinonderhoud)	2.357	2.105
Dekking eigen dienst	<u>-1.214</u>	<u>-1.036</u>
	16.353	16.288
Toegerekende personeelskosten	3.633	3.352

Toegerekende overige organisatiekosten	2.126	1.609
Toegerekende afschrijvingen	397	390
Totaal	22.509	21.639

14.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in duizenden euro's)

	2024	2023
Toegerekende overige organisatiekosten	3.977	3.637

14.2 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.350	1.085
Toegerekende personeelskosten	-76	-80
Toegerekende overige organisatiekosten	-14	-19
Toegerekende afschrijvingen	-4	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.262	-1.064
Totaal	994	-83

Verkoop bestaand bezit

In 2024 zijn 5 woningen (2023: 3), 7 garages (2023: 8) en 3 parkeerplaatsen (2023: 1) verkocht uit het bestaande bezit. Evenals voorgaand boekjaar laat het verschil in resultaat zien welke consequentie de boekwaarde van de verkochte woningen heeft bij het bepalen van het netto verkoopresultaat.

14.3 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)

	2024	2023
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	-36.582	-25.682
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Toename marktwaarde	100.731	25.838
- Afname marktwaarde	-13.869	-46.197
Vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-24	260
Waardeverandering vastgoedportefeuille	50.256	-45.781

14.4 Nettoresultaat overige activiteiten

(in duizenden euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Opbrengst overige activiteiten/zendmasten	40	40
Toegerekende personeelskosten	-115	-82
Toegerekende overige organisatiekosten	-21	-19
Toegerekende afschrijvingen	-6	-5
Totaal	<u>-102</u>	<u>-66</u>

14.5 Overige organisatiekosten

(in duizenden euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Toegerekende personeelskosten	474	434
Toegerekende overig organisatiekosten	609	892
Toegerekende afschrijvingen	18	21
Totaal	<u>1.101</u>	<u>1.347</u>

14.6 Kosten omtrent leefbaarheid

(in duizenden euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Leefbaarheidskosten	157	142
Toegerekende personeelskosten	892	828
Toegerekende overige organisatiekosten	232	278
Toegerekende afschrijvingen	55	49
Totaal	<u>1.336</u>	<u>1.297</u>

14.7 Financiële baten en lasten

14.7.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

(in duizenden euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rentelasten schulden aan overheid en banken	9.122	8.583
Rentelasten derivaten	307	552
Rentelasten rekening-courant	-	-
Overige rentelasten	86	110
Totaal	<u>9.515</u>	<u>9.245</u>

14.7.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in duizenden euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rente tijdens bouw	446	797
Rente agio Vestia lening	90	90
Overige rentebaten	-	-
Totaal	<u>536</u>	<u>887</u>

In 2024 is voor een bedrag van € 446K (2023: € 797K) aan rentelasten geactiveerd.

14.8 Belastingen

(in duizenden euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Acute belastinglast	-3.617	-2.290
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	<u>-902</u>	<u>-1.302</u>
Totaal belastinglast	<u>-4.519</u>	<u>-3.592</u>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). De effectieve belastingdruk, zijnde de belastingbete/last in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het commercieel jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7% (2023 -12,3%). De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil en door de fiscaal hogere onderhoudslasten. Bij een groot deel van de vastgoedportefeuille, dat duurzaam in exploitatie is, zal realisatie van het tijdelijke fiscale verschil pas plaatsvinden aan het einde van de exploitatieduur van de woning. Vanwege deze lange termijn is enkel het deel van het tijdelijke verschil dat binnen een beperkte horizon tot afwikkeling komt tot waardering gebracht, leidend tot een latente positie zoals toegelicht onder punt 14.3. Dit leidt tot een significante afslag op het toepasselijk tarief zoals hierboven is weergegeven.

(Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat (x € 1.000))

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting **-65.221**

Bij:

Fiscaal geen af- en opwaardering huurwoningen	-50.256	
Fiscale verbetering in lasten onderhoud	1.348	
Aftrekbeperking gemengde kosten	22	
Bijdrageheffing sanering- en projectsteun	-	
Verplichting verkoop onder voorwaarden	<u>-22</u>	<u>-48908</u>

Af:

Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	1.067	
Fiscaal hogere lasten onderhoud	4.158	
Fiscaal afschrijving MVA in exploitatie en ten dienste van exploitatie	958	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	<u>-6.183</u>

Fiscale correctie **55.112**

Belastbare (te verrekenen) winst 2024 (voor ATAD) **10.131**

Impact ATAD

Rentelasten en -baten		8.979
Afschrijving		1.582
EBITDA		<u>20.692</u>
Maximale renteaftrek 20% van EBITDA		<u>4.138</u>
Impact beperking renteaftrek		<u>5.286</u>
Fiscaal resultaat 2024 na ATAD		<u>15.417</u>

Totaal te verrekenen verlies ultimo 2024

	Verrekend 2024	Te verrekenen ultimo 2024
Te verrekenen verlies 2014	993	-
Te verrekenen verlies 2018	642	-
Te verrekenen verlies 2024	-1.635	-
Totaal te verrekenen verlies ultimo 2024	-	-

Eind 2021 heeft de eerste kamer ingestemd met het belastingplan 2022. Hierin is opgenomen dat de fiscale winst hoger dan 1 miljoen euro slechts verrekenbaar zijn tot 50 procent van die hogere belastbare winst verminderd met een bedrag van 1 miljoen euro. Dit leidt ertoe dat SWZ over 2024 het restant bedrag van het te verrekenen verlies van € 1,0 miljoen mag verrekenen. Er blijft dan een belastbaar resultaat over van € 13,8 miljoen waar SWZ vennootschapsbelasting voor een bedrag van € 3,6 miljoen over is verschuldigd. De vennootschapsbelastingaangiften tot en met 2022 zijn ingediend en over de aangifte tot en met 2021 zijn definitieve aanslagen, conform de ingediende aangiften, opgelegd. Tot 2024 is een actieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van een tijdelijk verschil met betrekking tot de fiscaal te verrekenen verliezen. Ultimo 2024 zijn de verrekenbare verliezen volledig verrekend.

Verantwoording WNT

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT.

Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2024 bezoldigingsklasse F (2023 klasse F) van toepassing voor SWZ: de beloning voor een topfunctionaris mag in 2024 maximaal € 195.000 bedragen (2023: € 187.000).

Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd.

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)	Wiepke van Erp Taalman Kip
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12
Deeltijdfactor 2024 in fte	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.271
Beloningen betaalbaar op termijn	22.670
<i>Subtotaal</i>	<i>179.941</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	179.941
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023 (bedragen x € 1)	Wiepke van Erp Taalman Kip
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01-31/12
Deeltijdfactor 2023 in fte	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	147.170
Beloningen betaalbaar op termijn	21.100
<i>Subtotaal</i>	<i>168.270</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
Totale bezoldiging	168.270

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2024).

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)	Erik Dannenberg	Piet Rienks	Metta Streefkerk	Astrid Schulding	Aukina de Bruin	René de Heer	Roland de Wit
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01- 28/09	01/01- 31/12	01/01- 31/12	01/01- 28/09	01/01- 31/12	29/09- 31/12	29/09- 31/12
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	16.364	14.820	14.820	11.115	15.080	5.558	3.724
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.738	19.500	19.500	14.492	19.500	7.512	5.008
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	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.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023 (bedragen x € 1)	Erik Dannenberg	Piet Rienks	Metta Streefkerk	Astrid Schulding	Aukina de Bruin		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01- 31/12	01-01- 31/12	01-01- 31/12	01/01- 31/12	01/01- 31/12		
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	19.440	13.080	13.080	13.080	13.387		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700	18.700		

15 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woningcorporatie SWZ onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woningcorporatie SWZ bestaan (conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit het verhuren en beheren van huurwoningen in de vrije sector en bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is zijn de onder verkoop onder voorwaarden verkochte nieuwbouwwoningen als niet-Daeb geclassificeerd.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woningcorporatie SWZ zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woningcorporatie SWZ is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woningcorporatie SWZ een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

DAEB en niet-DAEB gescheiden balans

ACTIVA (BEDRAGEN X € 1.000)	DAEB 2024	NIET- DAEB 2024	GECONS. 2024	DAEB 2023	NIET- DAEB 2023	GECONS. 2023
Vaste activa						
Vastgoedbeleggingen						
DAEB vastgoed in exploitatie	1.400.498	-	1.400.498	1.308.161	-	1.308.161
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	52.489	52.489	-	48.946	48.946
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	215	1.982	2.197	212	2.010	2.222
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.969	3.044	5.013	2.767	870	3.637
Totaal vastgoedbeleggingen	1.402.682	57.515	1.460.197	1.311.141	51.825	1.362.966
Materiële vaste activa						
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.167	-	5.167	5.289	-	5.289
Financiële vaste activa						
Latente belastingvordering(en)	70	330	400	1.087	216	1.302
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	45.916	-	-	40.226	-	-
Lening u/g DAEB-scheiding	14.476	-	-	14.476	-	-
Totaal financiële vaste activa	60.462	330	400	55.788	216	1.302
Som der vaste activa	1.468.311	57.845	1.465.764	1.372.218	52.041	1.369.557
Vlottende activa						
Voorraden						
Grondposities	-	-	-	-	144	144
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	-	-	245	245
Overige voorraden	357	8	365	399	16	415
Totaal voorraad	357	8	365	399	405	804
Vorderingen en overlopende activa						
Huurdebiteuren	278	8	286	252	9	261
Debiteuren overheid	-	-	-	10	-	10
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	112	-	112	64	2	66
Overige vorderingen	266	-	266	212	-	212
Overlopende activa	498	18	516	178	5	183
Totaal vorderingen	1.154	26	1.180	716	16	732
Liquide middelen	-3.879	5.684	1.805	-3.689	8.210	4.521
Totaal vlottende activa	-2.368	5.718	3.350	-2.574	8.631	6.057
Totaal activa	1.465.943	63.563	1.469.114	1.369.645	60.672	1.375.615

PASSIVA (BEDRAGEN X € 1.000)	DAEB 2024	NIET- DAEB 2024	GECONS. 2024	DAEB 2023	NIET- DAEB 2023	GECONS. 2023
Eigen vermogen						
Herwaarderingreserve	1.007.104	21.287	1.007.104	915.373	19.276	915.373
Overige reserve na resultaatbestemming	53.307	24.629	53.307	80.719	20.950	80.719
Totaal eigen vermogen	1.060.411	45.916	1060.411	996.092	40.226	996.092
Voorzieningen						
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	38.597	270	38.867	19.170	3.751	22.921
Totaal voorzieningen	38.597	270	38.867	19.170	3.751	22.921
Langlopende schulden						
Schulden aan overheid	5.382	-	5.382	5.382	-	5.382
Schulden aan banken	339.995	-	339.995	337.017	-	337.017
Waarborgsommen	23	1	24	17	1	18
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	189	1.901	2.090	187	1.925	2.112
Lening o/g DAEB-scheiding	-	14.476	-	-	14.476	-
Totaal langlopende schulden	345.589	16.378	347.491	342.603	16.402	344.529
Kortlopende schulden						
Schulden aan overheid	-	-	-	-	-	-
Schulden aan banken	7.932	-	7.932	419	-	419
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.696	53	2.749	2.594	102	2.696
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.544	804	5.348	2.932	189	3.121
Overlopende passiva	6.174	142	6.316	5.835	2	5.837
Totaal kortlopende schulden	21.346	999	22.345	11.780	293	12.074
Totaal passiva	1.465.943	63.563	1.469.114	1.369.645	60.672	1.375.615

Resultatenrekening <i>(bedragen x € 1.000)</i>	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	Gecons. 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Gecons. 2023
Huuropbrengsten	55.649	2.661	58.310	53.426	2.241	55.667
Opbrengsten servicecontracten	2.881	178	3.059	2.441	162	2.603
Lasten servicecontracten	-2.200	-166	-2.366	-1.816	-150	-1.966
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.338	-73	-3.411	-3.325	-87	-3.412
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.822	-687	-22.509	-21.163	-476	-21.639
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.832	-145	-3.977	-3.513	-124	-3.637
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.338	1.768	29.106	26.050	1.566	27.616
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	628	1.722	2.350	213	873	1.085
Toegerekende organisatiekosten	-91	-3	-94	-101	-4	-105
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-362	-900	-1.262	-113	-951	-1.064
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	175	819	994	-1	-82	-84
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	-37.284	702	-36.582	-21.807	-3.875	-25.682
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	83.791	3.071	86.862	-19.493	-866	-20.359
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4	-28	-24	23	237	260
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.511	3.745	50.256	-41.277	-4.504	-45.781
Opbrengst overige activiteiten	40	-	40	40	-	40
Kosten overige activiteiten	-137	-5	-142	-103	-4	-106
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-97	-5	-102	-63	-4	-66
Overige organisatiekosten	-1.039	-62	-1.101	-1.300	-48	-1.348
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.296	-40	-1.336	-1.257	-39	-1.296
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.515	-	-9.515	-9.245	-	-9.245
Rentelast interne lening		-285			-285	
Rentebate interne lening	285			285		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	536	-	536	887	-	887
Totaal van financiële baten en lasten	-8.694	-285	-8.979	-8.073	-285	-8.358
Totaal van resultaat vóór belastingen	62.898	5.940	68.838	-25.921	-3.396	-29.317
Belastingen	-4.269	-250	-4.519	-3.526	-66	-3.592
Resultaat niet-DAEB tak	5.690			-3.462		
Totaal van resultaat na belastingen	64.319	5.690	64.319	-32.909	-3.462	-32.909

Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

	DAEB 2024	Niet- DAEB 2024	Gecons. 2024	DAEB 2023	Niet- DAEB 2023	Gecons. 2023
<i>(bedragen x € 1.000)</i>						
OPERATIONELE ACTIVITEITEN						
Ontvangsten						
Huurontvangsten	54.936	2.750	57.686	53.605	2.249	55.854
Vergoedingen	2.881	178	3.059	2.441	162	2.603
Overige bedrijfsontvangsten	191	1	192	285	1	286
Ontvangen interest	-	-	-	-	-	-
Rente ontvangst interne lening	285	-	-	285	-	-
Saldo ingaande kasstromen	58.293	2.929	60.937	56.616	2.412	58.743
Uitgaven						
Erfpacht	4	-	4	3	-	3
Betalingen aan werknemers	7.301	274	7.575	6.550	240	6.790
Onderhoudsuitgaven	15.835	483	16.318	15.336	286	15.622
Overige bedrijfsuitgaven	10.730	523	11.253	9.141	525	9.666
Betaalde interest leningen	9.106	-	9.106	8.242	-	8.242
Betaalde interest interne lening	-	285	-	-	285	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	177	1	178	511	1	512
Leefbaarheid	173	-	173	111	-	111
Vennootschapsbelasting	2.600	152	2.752	1.324	106	1.430
Saldo uitgaande kasstromen	45.926	1.718	47.359	41.218	1.443	42.376
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	12.367	1.211	13.578	15.398	969	16.367
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN						
Ontvangsten						
Verkoopontvangsten bestaande huur	649	2.012	2.661	254	866	1.120
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	-	-	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	649	2.012	2.661	254	866	1.120
Uitgaven						
Nieuwbouw huur	12.823	5.663	18.486	17.462	6.933	24.395
Verbeteruitgaven	10.483	85	10.568	10.710	27	10.737
Aankoop	-	-	-	15.464	-	15.464
Uitgaven overige investeringen	482	-	482	66	-	66
Totaal van verwervingen van MVA	23.788	5.748	29.536	43.702	6.960	50.662
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-23.139	-3.736	-26.875	-43.448	-6.094	-49.542

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ontvangsten

Nieuwe te borgen leningen	20.000		20.000	65.000		65.000
Mutatie roll-over lening	-	-	-	-	-	-
Aflossing interne lening	-	-	-	-	-	-
	20.000	-	20.000	65.000	-	65.000

Uitgaven

Aflossing geborgde leningen	5.377	-	5.377	28.534	-	28.534
Mutatie roll-over lening	4.000		4.000	3.000		3.000
Aflossing niet geborgde leningen	42	-	42	40	-	40
Aflossing interne lening	-	-	-	-	-	-
	9.419	-	9.419	31.574	-	31.574

KASSTROOM UIT

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	10.581	-	10.581	33.426	-	33.426
TOENAME (AFNAME) VAN GELDMIDDELEN	-190	-2.526	-2.716	5.376	-5.125	251
GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE	-3.689	8.210	4.521	-9.065	13.335	4.270
GELDMIDDELEN AAN HET EIND VAN DE PERIODE	-3.879	5.684	1.805	-3.689	8.210	4.521

16 Verklaring bestuur en raad van commissarissen

Verklaring van besteding van middelen

Conform het gestelde in artikel 42, lid 2 van de Woningwet zijn de beschikbare financiële middelen bij voorrang ingezet ter uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Verklaring van ondertekening van de jaarrekening en het jaarverslag

Conform het gestelde in artikel 25 lid 5 van de statuten van SWZ wordt door de leden van de directie en alle leden van de raad van commissarissen de jaarrekening en het jaarverslag ondertekend.

Zwolle, 16 juni 2025

Opstellen van de jaarrekening

w.g. mevrouw W.E. van Erp Taalman Kip
directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

raad van commissarissen

w.g. de heer R.E. de Heer MA
voorzitter

w.g. mevrouw A. de Bruin MBA
vicevoorzitter

w.g. de heer drs. ing. R.P.M. de Wit
lid

w.g. mevrouw M.R. Streefkerk Msc.
lid

w.g. de heer P. Rienks RA
lid

OVERIGE GEGEVENS

17 Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningstichting SWZ zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Woningstichting SWZ.

18 Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting SWZ

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting SWZ te Zwolle gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting SWZ 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 € 31,8 miljoen. 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 € 1,2 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2024 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting SWZ 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 hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's geëvalueerd.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie. Onderdeel van de werkzaamheden van de forensische specialisten betreft een evaluatie van de frauderisico's rondom ketensamenwerking bij dagelijks onderhoud en beoordeling van de juridische kosten.

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

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie alsmede het toetsen van de effectieve werking van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke 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 tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting SWZ.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de business controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woningstichting SWZ door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de business controller, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten van de business controller.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Woningstichting SWZ onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- (i) Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- (ii) De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging van het bestuur verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Woningstichting SWZ om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van Woningstichting SWZ zoals deze zijn opgenomen op pagina 47 van het Bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woningstichting SWZ om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1,5 miljard (2023: € 1,4 miljard) wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Woningstichting SWZ. Woningstichting SWZ past de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 60-63 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 Woningstichting SWZ. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Woningstichting SWZ. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 76-82, getoetst. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingssuitkomsten geëvalueerd.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Woningstichting SWZ geëvalueerd, alsmede de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting SWZ de waardering van het vastgoed in exploitatie op een 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 82-83 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting SWZ gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Woningstichting SWZ, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Deze schattingswijziging is toegelicht op pagina 58 van de jaarrekening. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten 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 82-83 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 zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, waaronder de toegelichte schattingswijziging, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestingsverslag.
- De Overige gegevens.
- De Bijlagen 1 tot en met 6.

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 inclusief het volkshuisvestingsverslag, de Overige gegevens en de Bijlagen.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2024) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestingsverslag, de Overige gegevens en de Bijlagen, 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 2020 benoemd als accountant van Woningstichting SWZ en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de

continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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.

Arnhem, 16 juni 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

BIJLAGEN

Bijlage 1: Kengetallen

	Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden						
Woningen en woongebouwen in exploitatie per 1/1		7.648	7.398	7.438	7.464	7.419
Verkoop		-5	-3	-27	-50	-27
Sloop		-	-	-24	-36	-
Nieuwbouw		19	186	11	59	75
Aankoop		-	64	-	1	1
Transformatie/samenvoeging/overig		1	3	-	-	-4
Woningen en woongebouwen in exploitatie per 31/12		7.663	7.648	7.398	7.438	7.464
Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed		73	73	63	72	72
Garages, parkeerplaatsen en overige ruimten		895	927	923	925	943
Totaal		8.631	8.648	8.384	8.435	8.479
Mutatiegraad in %		6,03	6,60	6,20	7,64	6,98
Huurachterstand in % van de jaarhuur		0,28	0,30	0,30	0,28	0,34
Huurderving in %		0,48	0,67	0,49	0,67	0,39
Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand		619	590	589	570	568
Jaarresultaat voor belastingen en waardeveranderingen (x € 1.000)		18.582	16.464	14.198	11.236	13.399
Jaarresultaat na belastingen en voor waardeverandering (x € 1.000)		14.063	12.872	11.020	9.766	14.291
Jaarresultaat na belastingen en waardeveranderingen (x € 1.000)		64.319	-32.909	66.510	173.877	85.910
ICR (min. 1,4)		2,49	2,99	2,41	2,39	2,40
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde (max. 70%)		43,9%	54,5%	41,8%	48,3%	61,0%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 30%)		51,4%	42,2%	57,9%	50,4%	35,6%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde (max. 70%)		26,6%	26,7%	23,3%	30,7%	37,7%
Onderpandratio o.b.v. marktwaarde (max. 70%)		26,3%	26,3%	22,9%	30,1%	36,9%

Bijlage 2: Winst- en verliesrekening Categorieaal

Omschrijving <i>(bedragen x € 1.000)</i>	2024	2023
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten (14.1.1)	58.311	55.667
Opbrengsten servicecontracten (14.1.2)	3.059	2.603
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (14.2)	1.089	21
Geactiveerde productie eigen bedrijf (14.1.4)	1.104	751
Overige bedrijfsopbrengsten (14.1.4)	205	256
Totaal bedrijfsopbrengsten	63.768	59.298
Bedrijfslasten		
Erfpachtcanon (14.1.4)	4	3
Afschrijving op materiële vaste activa ten dienste van de eigen exploitatie (14.1.4)	624	638
Lonen en salarissen (14.1.4)	6.013	5.237
Sociale lasten (14.1.4)	1.004	890
Pensioenlasten (14.1.4)	662	647
Lasten onderhoud (14.1.5)	16.353	16.288
Leefbaarheid (14.6)	157	142
Lasten servicecontracten (14.1.3)	2.366	1.966
Gemeentelijke belastingen (14.1.4)	3.712	3.379
Heffingen en bijdragen (14.1.4)	178	494
Overige bedrijfslasten (14.1.4)	5.134	4.792
Totaal bedrijfslasten	36.207	34.476
Bedrijfsresultaat	27.561	24.822
Financiële baten en lasten		
Rentelasten en soortgelijke kosten (14.7.1)	-9.515	-9.245
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (14.7.2)	536	887
Totaal financiële baten en lasten	-8.979	-8.358
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen en waardeveranderingen	18.582	16.464
• Vennootschapsbelasting (14.8)	-4.519	-3.592
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen voor waardeveranderingen	14.063	12.872
• Waardeverandering (14.3)	50.256	-45.781
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen en waardeveranderingen	64.319	-32.909

Bijlage 3: Verslag van de ondernemingsraad

Jaarverslag 2024 Ondernemingsraad SWZ

Voorwoord van de voorzitter

Voor u ligt het jaarverslag van de OR van SWZ over het jaar 2024. Elk jaar maakt de OR een jaarverslag op waarin wij verantwoording afleggen over alle belangrijke zaken die het afgelopen jaar zijn gebeurd.

Op personeelsgebied waren er ook dit jaar weer behoorlijk wat wijzigingen. Ervaren collega's gingen elders werken, intern in een andere functie of gingen met pensioen. Daardoor hebben we ook veel nieuwe collega's gekregen.

In 2024 zijn er weer een aantal instemmingsverzoeken en een adviesaanvraag behandeld door de OR.

Er hebben gesprekken plaatsgevonden met een afvaardiging van de OR en de raad van commissarissen. De OR heeft in deze gesprekken aangegeven tevreden te zijn over het functioneren van onze directeur-bestuurder Wiepke van Erp Taalman Kip.

Ook kregen we een aantal vragen vanuit de organisatie. Deze punten hebben we besproken en verder opgepakt als daar aanleiding voor was.

De hierboven al even genoemde zaken komen uitgebreider aan bod in dit jaarverslag. Als je vragen hebt over een van de onderwerpen of suggesties over het jaarverslag of het OR-werk, dan kun je natuurlijk altijd contact opnemen met een van de leden van de OR!

Christiaan Dirksen
Voorzitter

Samenstelling OR

De ondernemingsraad wordt gevormd door de volgende personen:

Voorzitter:	Christiaan Dirksen
Vicevoorzitter:	Asieroen Goelab
Lid:	Syl Heldoorn
Lid:	Yvonne van Langen
Lid:	Erwin van der Linde
Ambtelijk secretaris:	Erlinde Ampt

Overzicht onderwerpen van het jaar 2024

- Instemmingsverzoeken
- Adviesaanvragen
- Personele ontwikkelingen
- RvC
- Overige onderwerpen
- Slotwoord

Instemmingsverzoeken

Aangepaste Integriteitscode

De OR heeft een instemmingsverzoek ontvangen met betrekking tot de aanpassing integriteitscode.

De voornaamste aanpassingen in deze nieuwe versie zijn:

- Er is een passage toegevoegd over het verhuren van vastgoed in het werkgebied van SWZ door medewerkers. (H4, verhuren van vastgoed).
- De passages over ongewenst gedrag en de klokkenluidersregeling zijn aangepast op het nieuwe beleid en de nieuwe formele procedures.
- Kleine geschenken werden voorheen verloot op de kerstborrel. Omdat deze verloting niet meer plaats vindt mogen mensen een klein geschenk houden. Ze moeten dit wel melden bij hun leidinggevende.
- Voorheen verstuurden mensen regelmatig privé post vanuit SWZ of namen ze bijv. printerpapier mee. Ook werd de beamer van SWZ gebruikt. Nu gebeurt dat niet meer. Het document is ook aangepast op deze wat kleinere zaken.

De OR adviseert de integriteitscode jaarlijks te controleren en waar nodig aan te passen. De OR zal dit mede bewaken. De OR stemt in met de aangepaste integriteitscode.

Richtlijnen AI

Artificial Intelligence (AI) neemt een steeds grotere plek in binnen onze samenleving en ook bij SWZ maken mensen inmiddels gebruik van de laatste tools, zoals Chat GPT. Eind maart is een poll geplaatst op SAS met diverse vragen in hoeverre de medewerkers in hun werk al gebruik maken van Chat GPT en AI. Naar aanleiding van de poll zijn er diverse trainingen georganiseerd. Maar liefst 72 mensen hebben zich hiervoor (vrijwillig) aangemeld.

Om de risico's te beperken zijn er richtlijnen opgesteld. De OR stemt in met de richtlijnen.

Instemmingsverzoek regeling ongewenst gedrag

Naast de wettelijke verplichting hecht SWZ veel belang aan het realiseren van gewenste omgangsvormen. Iedereen heeft de laatste jaren met name in de mediawereld gezien waartoe ongewenst gedrag kan leiden. Gelukkig is er bij SWZ al heel lang geen formele meldingen van ongewenst gedrag binnen gekomen, maar natuurlijk kan onderling gedrag wrijving opleveren. Ook bij ons. Daarom heeft SWZ beleid gemaakt rondom ongewenst gedrag. Het MT heeft enkele besluiten hierover genomen. O.a. het belang dat het ieders verantwoordelijkheid is om dit bespreekbaar te maken. Een klachtenprocedure opgesteld waarin staat bij wie de medewerkers terecht kunnen en hoe de procedure verloopt. Elke 2 jaar in gesprek over omgangsvormen, wat vinden we gewenst en wat niet en hoe we elkaar erover aanspreken.

Alle teams hebben een training gekregen over (on)gewenst gedrag.

De OR heeft ingestemd met het advies en de voorgestelde klachtenprocedure.

Adviesaanvragen

Zie instemmingsverzoek regeling ongewenst gedrag.

Personele ontwikkelingen

Ook in 2024 waren er opnieuw een aantal personele verschuivingen. Er zijn diverse vacatures ontstaan, door interne verschuivingen, creëren van nieuwe functies en vertrek van collega's. De vacatures zijn grotendeels ingevuld. Het personeelsverloop baart de OR wel zorgen, net als in 2023 is daarover meerdere keren gesproken in het OR- directieoverleg. Vanuit HR is daar wel een goede verklaring voor gegeven. De markt is lastig op dit moment en we zijn niet de enige corporatie die hier mee kampt.

De OR heeft regelmatig kritische vragen gesteld over de hoeveelheid inleenkrachten en de personele groei. Zij maakten zich met name zorgen over de hoge kosten voor de inleners en het feit dat we aan het groeien zijn als SWZ. De directie heeft hier een duidelijke toelichting op gegeven en daarmee de zorgen van de OR grotendeels weggenomen. Het blijft wel een aandachtspunt van de OR.

Ook heeft de OR aangekaart dat de afspraak is dat vacatures altijd intern uitgezet worden en dat dit in een tweetal situaties niet was gebeurd. In deze gevallen was daar wel een goede verklaring voor, maar er is afgesproken dat hier de volgende keer op gelet zal worden door het MT. De OR is tevreden met deze afspraak maar blijft dit bewaken.

RvC

In 2024 heeft er eenmaal een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van de OR en de raad van commissarissen. De OR heeft in deze gesprekken aangegeven tevreden te zijn over het functioneren van onze directeur-bestuurder Wiepke van Erp Taalman Kip. De RvC heeft 2 nieuwe leden geworven. Astrid Schulting en Erik Dannenberg zijn in september 2024 gestopt omdat hun 2e termijn ten einde was. Zij droegen het stokje over aan twee nieuwe leden: voorzitter René de Heer en lid Roland de Wit. Gesprekken tussen de nieuwe RvC leden en de OR moeten nog plaatsvinden.

De OR heeft positief geadviseerd op de benoeming van Roland de Wit als

huurderscommissaris en René de Heer als voorzitter.

Overige onderwerpen

- Er is definitief een nieuwe CAO Woondiensten 2024/2025 voor de woningcorporatiebranche. Aedes en de vakbondsleden hebben het onderhandelingsresultaat goedgekeurd. De CAO Woondiensten loopt met terugwerkende kracht van 1 januari 2024 tot 1 april 2025.
- In samenspraak met de OR is ervoor gekozen om vrijdag 10 mei, dag na Hemelvaart en vrijdag 27 december, dag na kerst te kiezen als verplichte vrije dagen.
- Er is een hitteplan opgesteld voor onderhoudsmedewerkers. Alle onderhoudsmedewerkers hebben een thermofles gekregen, waarin hij/zij koud water in kan doen en een fles zonne crème. Ook kunnen de onderhoudsmedewerkers als de temperatuur 4 dagen aaneengesloten hoger wordt dan 27 graden kiezen voor een aangepast werkrooster.
- Als we meer dan 100 medewerkers in dienst hebben, mag de OR uitbreiden naar 7 leden. De OR heeft ervoor gekozen niet uit te breiden naar 7 leden, maar 5 leden aan te houden. Het MT heeft ingestemd met het aangepaste reglement.
- In december 2024 is gestart met de OR-verkiezingen. De uitkomst wordt bekend gemaakt in januari 2025
- In oktober is er gestart met een PMO (Preventief Medisch Onderzoek). Het PMO bestaat uit een digitale vragenlijst, aanvullend medisch onderzoek en een gesprek met de arts. Het PMO is gericht op het vroegtijdig opsporen van mogelijke gezondheidsrisico's. Er is aandacht voor je lichamelijke en geestelijke conditie en je leefgewoonten. Het doel is om de gezondheid en het welzijn te optimaliseren. Zie het als een mooi aanbod voor een preventie check. Alle medewerkers mogen zelf kiezen of ze hieraan meedoen of niet.
- Een aantal keer per jaar sluit de OR aan bij het preventieoverleg. De OR kan meedenken en de preventiemedewerkers adviseren en natuurlijk vice versa. De OR heeft een toetsende rol.
- P&O heeft de suggestie van de OR overgenomen om de actuele vacatures om SAS te zetten, welke te vinden zijn onder de evenementen. P&O heeft 2 vaste "blokjes" gemaakt zodat iedereen kan zien welke vacatures er open staan, zowel in- als extern.
- Nieuwe arbodienst, Zorg van de Zaak aan de Dokter van Deenweg 98. Je kan hiermee te maken krijgen als je ziek wordt. Ben je langer dan drie dagen ziek, dan ontvang je van Zorg van de Zaak de vraag of je al behoefte hebt aan een gesprek. Heb je dit niet maar ben je langer dan twee weken ziek, dan ontvang je alsnog een uitnodiging voor een gesprek.

Na je eerste afspraak met een arbo arts of adviseur maakt Zorg van de Zaak een persoonlijk dossier voor je aan. Met de inloggegevens die je ontvangt, kan je vanaf dat moment altijd al jouw gegevens hierin bekijken.

Zorg van de Zaak doet ook veel aan preventie met bijvoorbeeld Yet. Via Yet kan je een digitaal gesprek van een uur aanvragen met een deskundige. Soms heb je behoefte om even tegen iemand aan te praten omdat het op een bepaald terrein niet lekker gaat. SWZ krijgt hier geen bericht van of informatie over. Het is voor jou dus geheel privé en kosteloos om dit te doen.

Communicatie met de achterban

Een goed contact met de achterban is voor onze OR uiteraard heel belangrijk. Ook in het afgelopen jaar hebben we daarom geprobeerd de achterban zo veel mogelijk te betrekken bij alles wat speelde rond medezeggenschap. Zo hebben we via de volgende middelen met de achterban gecommuniceerd:

- Berichten op SAS
- Notulen via de OR-groep op SAS
- Raadpleging van collega's in de wandelgangen
- Mailwisseling met collega's

Vooruitblik

Van 27 januari t/m 29 januari 2025 vindt er weer een nieuwe OR-verkiezing plaats. In 2024 is de OR al gestart met de voorbereidingen in samenwerking met Inkesta.

Ondanks dat het nog niet duidelijk is wie de “nieuwe” OR leden worden in 2025, heeft de huidige OR voor het komende jaar alweer een agenda. De OR wil dan aandacht besteden aan:

- Het meenemen en informeren van de achterban (2x per jaar kort verslag).
- Meer het gesprek aangaan met collega's, meer zichtbaar worden
- In “De OR kijkt terug” gaan we twee keer per jaar op intranet een kort verslag doen van wat wij bereikt hebben
- We gaan scherper zijn op punten die we bijvoorbeeld tijdens personeelsbijeenkomsten horen

Uiteraard is de OR altijd op zoek naar een nog betere communicatie met de achterban. Heb je een suggestie of een idee, aarzel dan niet om bij een van de OR-leden aan te kloppen of een mail te sturen naar de ondernemingsraad.

SLOTWOORD

Nu we het “officiële” einde van ons termijn als OR-leden naderen, willen we een moment nemen om terug te blikken op de afgelopen periode. Het was een voorrecht om als OR lid ideeën uit te wisselen en samen belangrijke beslissingen te nemen. Als lid van de OR kom je op voor de belangen van alle medewerkers van SWZ. Je mag kritisch meedenken en invloed uitoefenen op de besluitvormingen binnen SWZ waarbij je het belang van de medewerker, maar ook van de organisatie, zorgvuldig afweegt. Wij hopen dat wij als OR onze stempel hebben kunnen drukken op belangrijke onderwerpen en dat we jullie stem hebben vertegenwoordigd.

Terwijl we ons voorbereiden op de nieuwe verkiezingen, moedigen we iedereen aan om deel te nemen aan dit proces. Nieuwe ideeën en frisse perspectieven zijn essentieel voor onze verdere groei en ontwikkeling.

Dank jullie wel voor de steun en samenwerking. We kijken ernaar uit om te zien hoe de nieuwe OR verder gaat bouwen op wat we hebben neergezet en met net zoveel enthousiasme en vastberadenheid aan de slag gaat als wij dat hebben gedaan.

Bijlage 4: Verslag van HBV De Woonkoepel

DOORPAKKEN VOOR DE TOEKOMST

Jaarverslag van HBV De Woonkoepel over 2024

Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel is de wettelijk vertegenwoordiger van de huurders van SWZ. Dit jaarverslag is het moment dat wij als bestuur van De Woonkoepel verantwoording afleggen over het functioneren aan de huurders, bewonerscommissies, directie en Raad van Commissarissen van SWZ. Dit doen we ook in digitale vorm.

De Woonkoepel zet zich in om de belangen van de huurders van SWZ te behartigen.

Dit doen wij door:

- Het signaleren van behoeften van huurders;
- Huurderswensen mee te nemen in de advisering naar SWZ;
- Samen met bewonerscommissies actief informatie in te winnen over behoeften, wensen en klachten van bewoners over woningen en hun woonomgeving;
- Te helpen bij het bevorderen van de zelfredzaamheid van buurten en bewoners;
- De huurders/leden vertegenwoordigen bij Gemeente en Provincie maar ook bij De Woonbond, een overkoepelde organisatie voor huurdersbelangenverenigingen;
- De kennis actualiseren door cursussen te organiseren en bij te wonen betreffende de wet- en regelgeving sociale woningwet.

Speerpunten daarbij zijn:

- Betaalbaarheid van woningen (gevolgen effecten huur en beleid);
- Energiebesparing (onder andere optimale energiekwaliteit woningen);
- Duurzaamheid (kwalitatief goed en levensloopbestendig bouwen);
- Beschikbaarheid (doelgroepenbeleid, woningtoewijzing);
- Prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen.

De Woonkoepel heeft bij het uitkomen van het jaarverslag circa 800 leden. Het ledenaantal fluctueert omdat huurders/leden of gaan verhuizen of overlijden. Helaas neemt het ledenaantal af. Het bestuur doet haar uiterste best om De Woonkoepel onder de huurders bekendheid te geven.

In totaal zijn er op dit moment 11 bewonerscommissies/verenigingen. Maar er zijn nog steeds wijken waar geen bewonerscommissie is. We werken er hard aan om deze ook daar te realiseren. Ook bij het opzetten van bewonerscommissies/verenigingen merken wij dat het moeilijk is om huurders te motiveren om een commissie of vereniging op te richten, ook al geven de betrokken bestuursleden van De Woonkoepel aan dat men dit niet alleen hoeft te doen en op de steun van De Woonkoepel kan rekenen.

De heer C. Kranenburg en mevrouw J. de Gooijer verzorgen de administratie voor de bewonerscommissies/verenigingen, het ondersteunen bij het opzetten en het bijwonen van de start communicatie van de bewonerscommissies/verenigingen.

Beide bestuursleden onderhouden intensief contact met de besturen van de bewonerscommissies/verenigingen.

Het bestuur heeft zich beziggehouden met:

- Met onderwerpen als:
 - Huurbeleid met specifieke aandacht voor de lage inkomens;
 - Betaalbaarheid en woonlasten;
 - Participatie;
 - Duurzaamheid;
 - Prestatieafspraken corporaties;
 - Strategisch voorraadbeleid;
 - En op landelijk niveau, middels de Woonbond; Hier geeft de voorzitter, bij monde van de heer J. Besselink, de volledige aandacht aan.
- Research voor de wettelijke eisen van de jaarrekening;
- Het bestuur heeft, in samenwerking met de beide huurdersvertegenwoordigers Delta Wonen en Openbaar Belang en met de 3 corporaties en de gemeente, zich ingezet voor goede voorwaarden van de nieuwe Prestatieafspraken. Met name Zorg en Wonen heeft de aandacht van De Woonkoepel. Het bestuur heeft, bij monde van de voorzitter, toezicht gehouden op de juiste invulling van de afspraken die gemaakt zijn. In 1^e instantie heeft De Woonkoepel de Prestatieafspraken afgewezen met name vanwege de Stadsdeal. In overleg met de wethouder Wonen is er uitleg gegeven waarom de Stadsdeal nog niet rond was. Hierna heeft De Woonkoepel haar fiat gegeven. Ook in 2024 heeft dit geleid tot veel vergaderingen waaruit goede Prestatieafspraken zijn voortgekomen; De prestatieafspraken zijn in 2024 goedgekeurd door alle partijen.
- Beantwoording vragen van huurders en bewonerscommissies;
- Actualisering website;
- Het maken van een werkplan voor het jaar 2025; het werkplan wordt ieder jaar geactualiseerd en aangepast.
- Participaties in klankbordgroepen van huurders met SWZ;
- Voor 2025 organiseren van een zogenaamde “Heidag” voor zowel De Woonkoepel als medewerkers van SWZ om te komen tot vernieuwing in denken en handelen.
- Overleg met SWZ over de jaarlijkse huurverhoging;
- In april 2024 zijn twee bestuursleden betrokken geweest bij de sollicitatieronde voor nieuwe leden Raad van Commissaris;
- In augustus is de Renumeratie van mevrouw W. van Erp Taalman Kip besproken met twee bestuursleden.

Hoe vaak vergaderen wij?

- Het bestuur vergadert elke 2e maandag van de maand (behalve in juli en augustus). Hierbij kan het bestuur gebruik kunnen maken van een ruimte in het kantoor van SWZ.
- Volgens de nieuwe statuten houdt De Woonkoepel ééns per jaar een Algemene Ledenvergadering voor alle leden van de vereniging. Helaas is de opkomst minimaal terwijl ieder lid een uitnodiging thuisgestuurd krijgt. Mochten er een kwestie zich voordoen waartoe een extra vergadering nodig mocht zijn, wordt het aantal vergaderingen uitgebreid. Op 16 mei 2024 heeft de Algemene Ledenvergadering plaats gevonden.

- Met de bewonerscommissies/verenigingen houden wij intensief contact door hun vergaderingen bij te wonen en de besturen uit te nodigen voor een bijeenkomst. Ook in 2024 hebben de beide bestuursleden veel contact onderhouden met de besturen van diverse commissies/verenigingen. Eén keer per jaar wordt er een bijeenkomst belegd met bestuursleden van alle bewonersverenigingen/commissies.
- Op jaarbasis hebben wij circa 5 keer overleg met de directie van SWZ.
- We hebben 2 keer per jaar overleg met de Raad van Commissarissen.
- Ook is er 4 keer per jaar overleg met de dagelijkse besturen van de Bewonersraad van Delta Wonen en de Huurdersraad van Openbaar Belang om waar mogelijk samen op te trekken in het belang van Zwolse huurders.

In 2024 hebben we daarnaast nog de volgende bijeenkomsten gehad:

- Bijeenkomsten van de commissies van de gemeente, corporaties en bestuursleden van de drie huurdersbelangenverenigingen in het kader van de prestatieafspraken.
- Leden van ons bestuur woonden vergaderingen van de Woonbond bij o.a. in Rijssen en Utrecht en in 2024 konden er een aantal vergaderingen ook digitaal bijgewoond worden.
- Zowel de Provinciale Vergaderingen van de Verenigingsraad als de landelijke vergaderingen worden door de heer J. Besselink bezocht.
- In 2024 heeft ook De Woonkoepel ingestemd met de landelijke “Prestatieafspraken”. Op lokaal niveau moesten er nog een paar punten van de Prestatieafspraken afgehandeld worden.
- SWZ heeft De Woonkoepel in het voorjaar van 2024 de reguliere adviesaanvraag huurverhoging voorgelegd. De Woonkoepel heeft hier een negatief advies op gegeven en bleef staan op haar besluit van 4,1 %.
- In 14 september 2024 heeft De Woonkoepel haar jaarlijkse bijeenkomst gehad met de besturen van de huurderscommissies/verenigingen.

Nieuw

In de Algemene Ledenvergadering van mei 2024 zijn de heren C. Kranenburg en A. Oosterhof met algemene stemmen herkozen als bestuurslid van De Woonkoepel.

Samenstelling bestuur

Het bestuur van HBV De Woonkoepel bestond in 2024 uit de volgende personen:

- o Dhr. J. Besselink, voorzitter.
- o Mevr. N. Mackor-Kreffer, vicevoorzitter/secretaris.
- o Dhr. A. Oosterhof, tweede penningmeester.
- o Dhr. C. Kranenburg, bewonerszaken.
- o Dhr. S. van Stiphout, bestuurslid met als portefeuille Website en sociaal media.
- o Mw. J. de Gooijer, bestuurslid met als portefeuille bewonerszaken.

Verder hebben wij gebruikt gemaakt van de diensten van:

- o Mevr. Zw. Haveman, notulist

In 2024 heeft De Woonkoepel een besluit moeten nemen die niet in de statuten vermeld staat. De heer A. Buning is, met toestemming van SWZ, bestuurslid geworden en fungeert als penningmeester bij De Woonkoepel. Daar de heer Buning geen huurder is van SWZ maar wel al jaren de administratie van De Woonkoepel naar tevredenheid beheerd is hij nu officieel bestuurslid.

Ook in 2024 heeft De Woonkoepel steeds aandacht besteed aan het werven van bestuursleden. Bij een aantal huurdersverenigingen/commissies is dit ook een probleem. Het blijft de aandacht houden van het bestuur.

Op onze website vindt u relevante informatie voor huurders: www.woonkoepel-zwolle.nl. Hier kunt u zich ook aanmelden als lid van De Woonkoepel. Het lidmaatschap is gratis. U kunt ook een mail sturen naar info@woonkoepel.nl.

Daarnaast is De Woonkoepel actief via de sociale media zoals facebook.

C.M. Mackor-Kreffer vicevoorzitter/secretaris

Bijlage 5: Maatschappelijke belanghouders

Onze maatschappelijke partners en belanghouders zijn globaal in te delen in vijf categorieën: zorg- en welzijnsinstellingen, huurders, de overheid, andere corporaties en de categorie overige.

Huurders

- Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel, Zwolle
- Bewonersvereniging Babuti
- Bewonersvereniging Botlek
- Bewonerscommissie Curans
- Bewonersvereniging Kembang Baru
- Bewonersvereniging Ittersumerbroek
- Bewonersvereniging 't Vissersdorp
- Bewonerscommissie Tweestromen Veste
- Bewonersvereniging Bollebieste
- Bewonerscommissie De Keijzerstraat
- Bewonersvereniging de Gombertstraat
- Bewonersvereniging Jouw Hiphouse
- Bewonersvereniging Het Hoge Huis

Zorg- en welzijnsinstellingen

- Vereen (eerder Driezorg en Zonnehuis Groep Ouderenzorg)
- Fokus, Groningen
- Frion, Zwolle
- RIBW Groep Overijssel, Zwolle
- Stichting De Herberg, Zwolle
- Stichting JP van de Bent, Deventer
- Kadera, Zwolle
- Travers, Zwolle
- Leger des Heils, Zwolle
- Stichting BeMa, Zwolle
- Icare Zwolle
- Stichting WijZ/De Kern, Zwolle
- Limor, regio Overijssel
- MEE IJsseloevers, Zwolle
- Tactus, Zwolle
- Trias Jeugdzorg, Zwolle
- Interakt Contour
- Dimence, Zwolle
- Stichting Empower
- Stichting Nidos
- Creating Balance
- Stichting Voorzieningen voor Verstandelijk en Meervoudig Gehandicapten Zwolle e.o.
- Stichting Voor Elkaar Zwolle
- Omega Groep B.V.
- GewoonZes
- Hart voor Zwolle
- Triade Vitree

Overheid

- Gemeente Zwolle
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag
- Provincie Overijssel, Zwolle
- Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Corporaties

- Openbaar Belang, Zwolle
- deltaWonen, Zwolle
- Beter Wonen, IJsselmuiden

Overige NoWoZo corporaties:

- Vechtdal Wonen, Hardenberg/Ommen
- Vechthorst, Nieuwleusen
- Salland Wonen, Raalte
- Wetland Wonen, Steenwijkerland/Zwartwaterland
- Woonconcept, Meppel

Overige

- Wijkverenigingen in Zwolle
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)/Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Aedes, vereniging van woningcorporaties
- De Groene Huisvesters
- De Woonbond
- Natuur en Milieu Overijssel
- Concilium, Zwolle
- Deltion College, Zwolle
- ROC Landstede, Zwolle
- Hogeschool Windesheim
- Stichting Present, Zwolle

Bijlage 6: Deelnemingen en verbindingen

In deze bijlage worden de deelnemingen en verbindingen verantwoord. Eind 2024 is sprake van de volgende deelneming c.q. verbinding:

Stichting Beheer Onroerende Zaken

Met de start van de verkoop van bestaande huurwoningen in het complex Gender in de wijk de Aalanden is het eigendom van het gemeenschappelijk groen overgedragen aan de Stichting Beheer Onroerende Zaken. De deelnemers in deze stichting zijn SWZ en de kopers in het betreffende complex (eind 2024 waren er 46 van de 100 woningen verkocht). Deze stichting is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk groen en de verlichting in het betreffende complex.

De officiële overdracht van de grond tegen een symbolische prijs van € 1 heeft in 2005 plaatsgevonden. De omzet in deze stichting beperkt zich tot het beheer van het groen en de kosten van de verlichting. Het eigen vermogen in de stichting is nihil en de financiële verplichting aan SWZ beperkt zich tot de symbolische overdrachtprijs.

De gemaakte kosten voor tuinonderhoud worden volledig doorberekend aan de kopers in dit complex en aan SWZ. Het resultaat in 2023 in de stichting is nihil. De risico's in deze stichting beperken zich tot het beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk groen.

Het belang is verwaarloosbaar op het geheel en op grond hiervan wordt gebruik gemaakt van de consolidatievrijstelling.

VvE's

SWZ heeft bij een aantal VvE's overheersende zeggenschap. Het belang in deze VvE's is verwaarloosbaar op het geheel. Op grond hiervan maakt SWZ gebruik van de consolidatievrijstelling.