

zo

JAARVERSLAG 2024 STICHTING ZOWONEN

zowonen

Stadbroek
25 JAAR
RENOVATIE,
SLOOP EN
NIEUWBOW.

Drie heren,
één missie

"WE DOEN
GEEN DINGEN
VOOR DE SHOW.
DE BEWONER
MOET TEVREDEN
ZIJN."

NICKY OVER HAAR LEVENSWERK

**"Een passende woning voor
elke levensfase, dat is waar
we naar streven."**

Damn! Dat denk ik als ik zie wat we in 2024 met elkaar bereikt hebben. We herkennen onze koers in het afgelopen jaar niet alleen in de meer zachte activiteiten, maar ook daadwerkelijk in onze grotere investeringsprojecten. En dat geeft kriebels! Investeren in vastgoed kost tijd. Het zijn ingewikkelde ontwikkelprocessen die jaren in beslag nemen. En daarom duurde het even voordat we onze koers uit 2020 tot uitdrukking konden laten komen in projecten waar we letterlijk aan het bouwen zijn. En nu is het zo ver! We zien ook in onze vastgoedprojecten het resultaat van onze koers. In stenen, in wijken en vooral in mensenlevens. En dát is waar we het allemaal voor doen: het verschil maken voor mensen.

We realiseerden bijzondere projecten, die inspelen op actuele maatschappelijke ontwikkelingen. We leverden De Gyselaar in Amsterrade op. Een appartementencomplex dat door zijn houten constructie enorm duurzaam is en waar jongeren en ouderen samen wonen en naar elkaar omkijken. We stimuleren een gemengde community van betrokken bewoners. Ook ben ik heel trots op ons jongerencomplex in het centrum van Geleen waar we jongeren, die niet veel hulp van hun ouders krijgen, helpen om de eerste stappen naar zelfstandig wonen te zetten. Jongeren die, doordat ze een passend thuis vinden in ons wooncomplex, niet tussen wal en schip raken.

Onze aanpak in Geleen-Zuid laat ook al jaren lang zien dat we verder kijken dan alleen bakstenen. Dat we onconventionele methodes inzetten om de ontwikkeling van onze bewoners te stimuleren. Dit blijven we doen, ook al staan inmiddels (ook) onze financiën enigszins onder druk. Onze overtuiging dat de woningen bedoeld zijn om een bijdrage aan een bredere maatschappelijke ontwikkeling te leveren staat nog steeds als een huis. We zoeken daarom intensief de samenwerking op met bouwpartners en met veel (héél veel) maatschappelijke organisaties in het sociaal domein. We steken onze nek uit, willen het goede doen en dagen anderen uit om dat ook te doen. Met onze investeringen aan de “zachte kant” verbeteren wesamen met partners de wereld, de omgeving van onze bewoners en de kansen die onze doelgroep in het leven krijgt.

Al deze mooie prestaties maken we waar, omdat zich daar 140 bevlogen ZOwonen collega’s voor inzetten. Stuk voor stuk kanjers, die op eigenzinnige wijze het verschil maken. Sinds afgelopen jaar doen we dat vanuit ons inspirerende nieuwe Trefhuis, midden in de stad en midden in de samenleving. Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om nóg meer maatschappelijke organisaties uit te nodigen ons te treffen. Zelf ook gebruik te komen maken van het Trefhuis om onze gezamenlijke doelgroep te ontmoeten en onze collega’s met elkaar te verbinden. Graag zetten wij samen met jou de mens in plaats van het systeem centraal en vinden we nog makkelijker passende oplossingen waar onze maatschappij om vraagt.

Tot in 2025!

Janine

zowonen



12

**Stadbroek,
een wijk met
karakter**

Levenswerk

- 4 — Dylana Dreissen
- 44 — Nicky Annard
- 92 — Louis Vroomen
- 97 — Raad van Commissarissen

Facts & Figures

- 10 — Verhuur
- 22 — Leefbaarheid
- 30 — Bouwen
- 48 — Organisatie
- 54 — Onze huurders-organisaties
- 64 — Wonen en zorg

Van geen wijken weten

- 12 — Stadbroek. Een wijk met karakter

INHOUD

4

**Het levenswerk
van Dylana**

zowonen

**BESTUURSVERSLAG EN
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG**

We bouwen op

- 24 — Vakwerk in drievoud
- 26 — Drie heren, één missie
- 32 — Je kunt het dak op met je warmtepompen

Open deuren

- 36 — Eenzaamheid
- 50 — Tref ons
- 68 — Iedereen verdient een thuis
- 74 — Marc & Bianca

Fundamenteel

- 56 — Bruggen bouwen tussen zorgdromen & zorgzorgen
- 58 — Bouwen aan de toekomst van de zorg
- 60 — We vinden elkaar bij de inwoner
- 62 — Zorg voor elkaar

Columns

- 66 — Leon Verdonshot
- 72 — Johan Conijn

Wat maakt de mens

- 80 — Ik vertrouw jou
- 84 — Denk in kansen, niet in beperkingen
- 88 — Waar deze bus stopt, beginnen kansen

Bedrijfsvoering

- 100 — Governance
- 102 — Risico- en prestatie management
- 107 — Van koersbepaling naar doelrealisatie
- 110 — Financiën
- 116 — Toekomstparagraaf
- 120 — Jaarrekening 2024
- 192 — Overige gegevens

HET LEVENSWERK
VAN DYLANA DREISSEN

VAN BRUILOFTEN OP CURAÇAO NAAR WONINGZOEKENDEN IN DE KOU

DYLANA DREISSEN

Onze bewoners verdienen medewerkers die elke dag met hart en ziel voor hen klaarstaan. Mensen zoals Dylana, die verder kijken dan regels en systemen en altijd de mens achter de woningzoekende zien. Die zich inzetten om juist in deze krappe woningmarkt maatwerk te leveren. Want hoewel een thuis begint met een dak boven je hoofd, gaat het uiteindelijk om veel meer. Het is de basis van waaruit mensen zich kunnen ontwikkelen. In deze rubriek laten we zien hoe onze medewerkers zich inzetten om dat thuisgevoel voor onze bewoners mogelijk te maken - een missie die voor velen van hen veel verder gaat dan gewoon werk. Het is levenswerk.

Tijdens haar opleiding tot evenementenmanager werkt Dylana (29) op een tropisch eiland waar ze onder andere luxe bruiloften organiseert. "Supermooi natuurlijk op zo'n prachtige locatie. Maar het was ook keihard werken. Ik maakte soms dagen van 16 of 18 uur." Nu verdeelt ze schaarse woningen in Limburg op een zo menselijke, eerlijke en transparant mogelijke manier. Voordat ze aan de slag ging bij woningcorporaties wist ze niet eens wat dat inhield. "Ik had nog nooit gehoord van de volkshuisvesting. Mijn ouders hadden een koopwoning en toen ik studeerde, woonde ik nog thuis. Het was een compleet nieuwe wereld voor me."

Keerpunt

Van exclusieve feesten op Curaçao, naar het verdelen van woningen in Limburg, het contrast kan niet groter. De ommezwaai komt nadat ze tijdens haar studie als vrijwilliger aan de slag gaat in een opvanghuis voor gehandicapte meisjes in Sri Lanka. "Helaas is het daar nog steeds zo dat gehandicapte kinderen worden verstoten door hun familie. De eerste weken waren mega-onwennig. Ik had nog nooit met gehandicapten gewerkt en het was een veel maatschappelijkere opdracht dan die op Curaçao. Maar de waardering die ik ervoor terugkreeg, gaf mij zoveel meer voldoening dan mijn werk in de keiharde evenementenwereld. Ik zat veel lekkerder in mijn vel."

De dagelijkse realiteit van woningnood

Nu, acht jaar later, staat ze als teammanager Verhuur met haar collega's voor een immense uitdaging: het eerlijk verdelen van te weinig woningen. "Bij appartementen ontvangen we denk ik gemiddeld 300 reacties. Bij gezinswoningen zitten we over de 500 reacties. En je kunt steeds maar één iemand blij maken."

Die realiteit is hard. Voor elke bezichtiging worden vijf tot tien kandidaten uitgenodigd. "Bijna iedereen die aanwezig is, zit wel op een of andere manier in een schrijnende situatie. We merken dat de spanningen oplopen. Je ziet dat mensen elkaar gaan aanspreken van: 'welk nummer ben jij? O ja, ik sta boven jou. En ik ga deze woning nemen. Dus eigenlijk ben je hier voor niks.' Vroeger waren die bezichtigingen het leukste deel van ons werk. Maar we zien dat mensen steeds harder worden door de toenemende woningnood."

**"DE SOCIALE HUURSECTOR
WAS EEN COMPLEET NIEUWE
WERELD VOOR ME."**

Dylana werkt als
teammanager
Verhuur aan het
eerlijk verdelen
van woningen.

"DE
UITDAGING?
HET EERLIJK
VERDELEN
VAN TE
WEINIG
WONINGEN."



"DOOR ALLE
EENPERSOONS-
HUISHOUDENS
HEB JE VEEL MEER
WONINGEN NODIG."

Dakloos

Dylana weet ook niet hoe ze zou reageren als ze in zo'n situatie terecht zou komen. Na een relatiebreuk moest ze zelf weer terug naar haar ouders. "Dan zeiden mijn collega's grappend: 'eigenlijk ben jij nu ook dakloos.' Maar dat is niets vergeleken met de situatie waar sommige bewoners in verkeren. Ik had destijds tenminste nog een warme plek om naar terug te keren en een dak boven mijn hoofd."

Oorzaken van de woningcrisis

De woningcrisis heeft vele oorzaken. Denk bijvoorbeeld aan de stijgende prijzen van koopwoningen, waardoor mensen minder snel doorstromen van een huur- naar een koopwoning. En de samenleving verandert. "Zo zien we steeds meer eenpersoonshuishoudens, bijvoorbeeld na een scheiding. Het gevolg? Je hebt veel meer woningen nodig. En die effecten waaieren uit. Ook zien we dat jongeren langer thuis blijven wonen, omdat ze simpelweg geen woning kunnen vinden."

Oplossingen met keerzijdes

"Met ons woonruimte-verdeelbeleid proberen we als woningcorporatie oplossingen te vinden. Zoals voorrang voor gezinnen bij eengezinswoningen. Maar elke regel heeft een keerzijde. Met iedere regel die je maakt, zorg je eigenlijk ergens anders wel weer voor een probleem." Zo kunnen jonge stellen die een gezin willen starten moeilijker aan een eengezinswoning komen. "Moeten we dan eerst een kind krijgen voordat we kunnen verhuizen?", zeggen ze dan. Ik begrijp die frustratie. Net als mensen die nog geen 65 zijn maar wel vast met vooruitziende blik kleiner willen gaan wonen. Die komen in eerste instantie niet in aanmerking voor onze woningen die we adverteren met voorrang voor 65+ers. Maar daarmee komt die eengezinswoning dus ook niet vrij."

Buiten de lijntjes kleuren

Toch zitten Dylana en haar collega's niet stil. Tussen alle regels en systemen door, blijven ze zoeken naar menselijke oplossingen. "Het systeem zegt vaak nee. Daarom ontwikkelen wij onze eigen creatieve woonconcepten, zodat we toch een oplossing hebben voor actuele woonvraagstukken. Bij deze bijzondere woonconcepten hanteren we een complex-specifiek inplaatsingsbeleid. Dit is mogelijk omdat het nieuwbouwprojecten zijn. En daarmee hebben we per keer een veel groter volume aan woningen om het verschil mee te maken, dan de losse woningen waarvan de huur wordt opgezegd en die via de website van Thuis in Limburg weer het proces ingaan. Bovendien is er bij dit soort bijzondere woonconcepten ook meer ruimte voor persoonlijke benadering. Waarbij we echt even kunnen luisteren naar bewoners en kunnen vragen 'wat heb jij nodig, waar pas jij het best?' Vanuit die hoedanigheid is bijvoorbeeld De Gyselaar ontstaan, een appartementencomplex waar jongeren en ouderen gemengd samenwonen en elkaar ondersteunen. Of Het Palet, een oud kantoorpand dat wordt omgebouwd voor mensen die om diverse redenen tussen wal en schip dreigen te vallen."

Dromen van verbinding

Dylana's menselijke benadering is haar kracht. "Voor mij is iedereen gelijk. Of je nu een supergoed inkomen hebt als advocaat of met een uitkering thuis zit. Het zegt niks over wie je bent als persoon."

Net als vroeger in Sri Lanka, waar burens papaja's uit eigen tuin bij elkaar langsbrachten, droomt ze van meer verbinding. Het contrast met Nederland is groot. "Als je in een krantenkop ziet staan dat er een lijkvinding is geweest in een woning, en dat die persoon pas na zes maanden is gevonden, dan raakt me dat. Die persoon heeft toch ook burens gehad? Of bekenden? Of op z'n minst verre familieleden?"

Toch wil Dylana voor geen goud meer weg uit Sittard. "Ik ben geworteld in Limburg, met een blik op de wereld. Als ik hier ooit zou vertrekken, is dat om echt weg-weg te gaan, naar het buitenland. Maar verder is dit absoluut mijn plek. Ik gun iedereen die hier zijn thuis heeft of wil maken, een fijne woning."

Bijzondere projecten

2024

Annapad: een passend thuis voor jongeren die zelfstandig willen wonen is niet vanzelfsprekend. Daarom realiseerden we in Geleen een wooncomplex voor jongeren tussen de 18 en 25 jaar. We transformeerden een bestaand pand naar 10 kamers met een gezamenlijke keuken en badkamers en realiseerden een fijne woonplek voor jongeren die eraan toe zijn op zichzelf te wonen.

HET PALET: HIER WOONT STRAKS EEN DIVERSE GROEP MENSEN



Het Palet: in Het Palet woont sinds begin 2025 een diverse groep van mensen, die rust nodig hebben om hun leven weer op de rit te krijgen. Dat kan in dit mooi vernieuwde woongebouw. Het voormalig kantoorpand is omgebouwd tot appartementen voor mensen die ‘tussen wal en schip’ vallen. Dit woonconcept biedt bewoners de kans om buiten de gebaande paden snel een plek te vinden die naast een passende woning ook ruimte biedt om situaties te stabiliseren. Een groot deel van de bewoners stroomt uiteindelijk door naar een duurzame woonplek.

SAM&ZO: op initiatief van een aantal ouders van jongeren met het Syndroom van Down hebben ZOWonen, Daelzicht en Radar de handen ineengeslagen om de droom van deze ouders en jongeren waar te maken. SAM&ZO is een bijzonder woonconcept waar iedereen welkom is. Mensen met en zonder zorgbehoefte wonen hier samen, zelfstandig maar met een sterke sociale verbondenheid. Iedereen zet zich in om iets voor elkaar te betekenen. Het sleutelbegrip in het gedachtegoed van SAM&ZO is dan ook wederkerigheid, waardoor ieder op zijn of haar eigen manier een bijdrage kan blijven leveren aan de samenleving.

DE GYSELAAR: HIER STAAT SAMEN WONEN EN LEVEN CENTRAAL

De Gyselaar: een bijzonder wooncomplex, waar samen wonen en leven centraal staan. Op een plek omringd door mensen, die écht naar elkaar omkijken. Die elkaar kennen en helpen als dat nodig is. Dat idee werd werkelijkheid in Amstenrade.

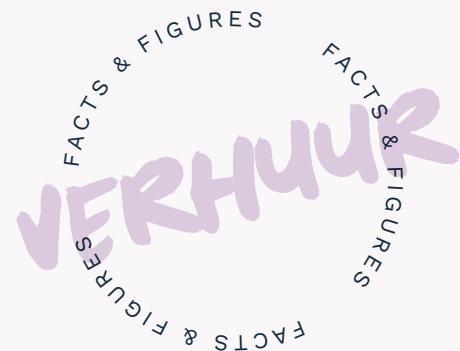
Veel woningen in het complex zijn bedoeld voor ouderen. Zij wonen graag in een omgeving waar mensen oog hebben voor elkaar. Een deel van de appartementen is voor mensen, die willen bijdragen aan de leefomgeving en het welzijn van de ouderen. Zo ontwikkelden we een wooncomplex waar ouderen langer zelfstandig kunnen wonen.

Nieuwbouw Einighausen: naar aanleiding van onderzoeken en enquêtes, uitgevoerd door het Dorpsplatform Einekoeze en de Stichting Huurdersbelangen, bleek er behoefte te zijn aan levensloopbestendige woningen. ZOWonen heeft met deze nieuwbouw het doel om de in- en doorstroom in het dorp te bevorderen, wetende dat het dorp een hechte gemeenschap is. Ouderen en jonge gezinnen in Einighausen krijgen de kans om door te stromen naar een passende nieuwbouwwoning. De woningen die zij achterlaten, komen hierdoor beschikbaar voor starters uit Einighausen en andere woningzoekenden.

2025

NIEUWBOW EINIGHAUSEN: LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN



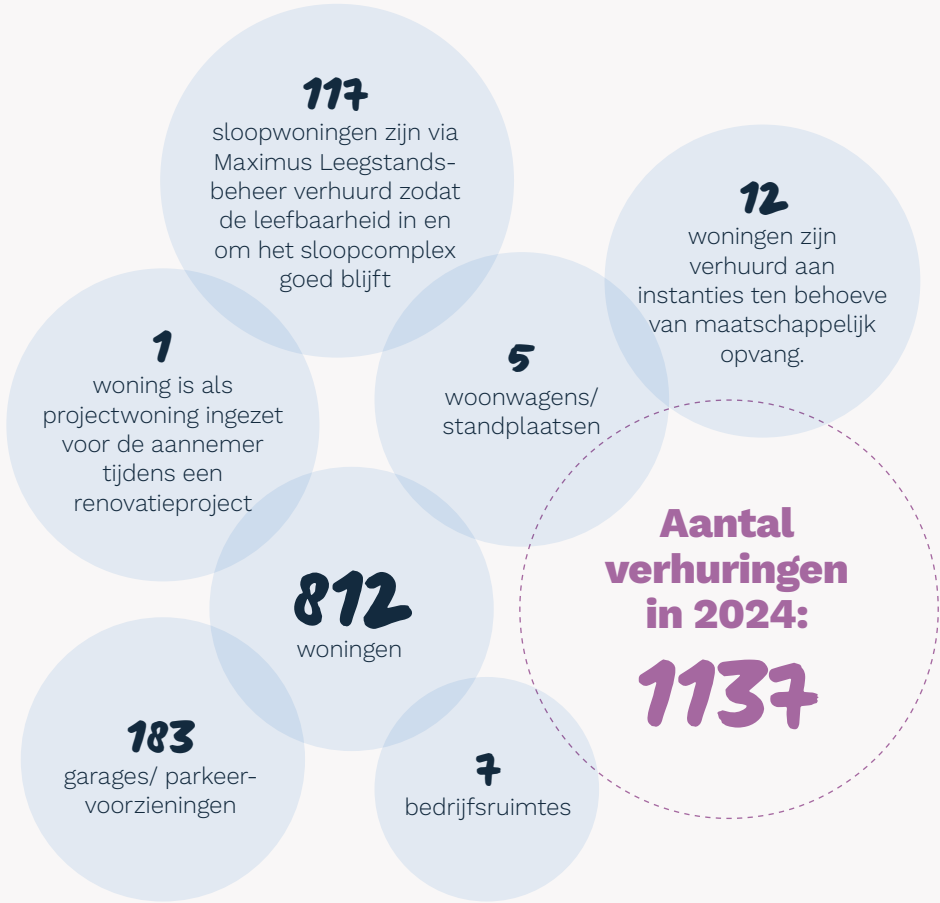


Van de 812 regulier verhuurde woningen hebben we er 329 niet via een advertentie verhuurd maar via directe bemiddeling. Dit gaat bijvoorbeeld over bewoners met een zorgindicatie, statushouders of urgente gevallen. Ook vallen hier de verhuringen onder van het Annapad en de Gyselaar, waarbij de nieuwe bewoners zijn geselecteerd op basis van het woonconcept van het complex.

Het aantal actief woningzoekenden die nu wonen in de vier gemeentes waar wij actief zijn is in 2024: **14.235**. Een actief woningzoekende is iemand die minimaal 1 keer op een woning gereageerd heeft.

De gemiddelde zoekduur voor een woning is 21 maanden. Dit is de tijd tussen de eerste reactie op een woning en het moment dat het huurcontract wordt ondertekend.

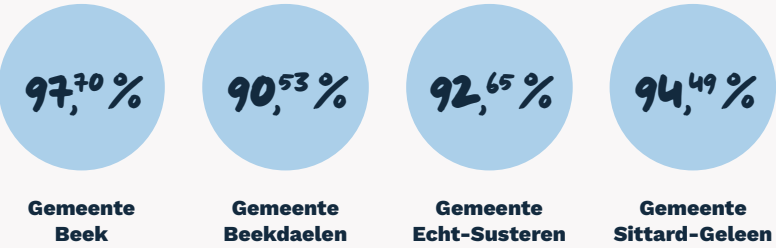
De gemiddelde inschrijfduur voor een woning is 50 maanden. Dit is de tijd tussen het moment waarop iemand zich als woningzoekende inschrijft en het moment dat het huurcontract wordt ondertekend.



STAATSSTEUNREGELING

Conform de Europese regels moeten we minimaal 92,5% van onze woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens. Hier mogen we van afwijken als we dat in de prestatieafspraken met de gemeentes afspreken. Dan moeten we minimaal 85% aan deze zogenaamde primaire doelgroep toewijzen. Met alle vier de gemeentes hebben wij in 2024 deze afspraak gemaakt.

Per gemeente hebben we de volgende percentages woningen aan de primaire doelgroep toegewezen:



zowonen

PASSEND TOEWIJZEN

Corporaties moeten er rekening mee houden dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen gehuisvest worden in woningen met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen. De huur moet voor minimaal 95% van die huishoudens niet te hoog zijn. Wij hebben in 2024 95,98% van deze huishoudens gehuisvest in woningen met huurprijzen tot en met de aftoppingsgrens.

Aantal woningen per huurprijsklasse per 31-12-2024

Huurprijsklasse	Aantal woningen
Kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47)	1.866
Eerste aftoppingsgrens (€ 650,43)	8.801
Tweede aftoppingsgrens (€ 697,07)	955
Liberarilisatiegrens (€ 879,66)	1.325
Vrije Sector	269
	13.216



BEWONERSTEVREDENHEID

Om de bewonerstevredenheid te meten maken we gebruik van enquêtes die aansluiten bij het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het KWH onderzoekt continu de bewonerstevredenheid in verschillende thema's / processen. We worden als volgt gewaardeerd:



KLACHTEN

Helaas gebeurt het ook wel eens dat een bewoner niet tevreden is. Dan proberen we er eerst samen uit te komen. Als de klacht niet naar tevredenheid wordt behandeld kan de bewoner terecht bij de regionale klachtencommissie SWWM. In 2024 zijn hier 23 klachten ingediend. Het merendeel van de ingediende klachten betrof technische aspecten. Van de 23 binnengekomen klachten waren acht klachten ontvankelijk. Zes klachten zijn in een hoorzitting in 2024 behandeld, één klacht is nog voortijdig door ons afgehandeld. De overige klacht is uiteindelijk ingetrokken door de klager alvorens de hoorzitting plaatsvond. We nemen het advies van de klachtencommissie altijd over.

Stadloroek

JAN S
1626-1679
SCHILDER VAN HET VOLKSLEVEN IN GOUDEN

Van geen wijken weten

Je moet een wijk niet te snel willen veranderen

Het is een megaproject dat 25 jaar in beslag nam: de wijkvernieuwing van Stadbroek. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de renovatie van 38 eengezinswoningen aan de Pieter Breughelstraat en dan is de wijk af. Of toch niet? Een gesprek met opzichters Thomas en Wim over renovatie, sloop, nieuwbouw en de ongeschreven regels in een typische volksbuurt.

“De Breitnerstraat, in de volksmond ‘de Ranch’ was als eerste aan de beurt”, vertelt Wim. “Die hebben we in 1997 gesloopt.” Het was het startschot van een grootschalige wijkvernieuwing.

Volksbuurt

“Stadbroek is van oudsher een typische arbeiderswijk, met eigen normen. Er gebeurden dingen die soms op het randje zaten van wat door de beugel kan en wat je zag en hoorde, bleef in de wijk. Niemand werd verlinkt, anders kon je net zo goed gelijk verhuizen”, vertelt Wim, die na 43 jaar trouwe dienst volgend jaar met pensioen gaat. “Daar staat tegenover dat het ook een hele hechte, gezellige wijk is, waar je bijna vanzelfsprekend gewoon achterom loopt”, vervolgt hij. “In sommige opzichten was ik vaak liever hier, dan in de zogenoemde nette wijken. Het is geen gemakkelijke wijk, maar hier weet ik precies waar ik aan toe ben. Je gaat er ook een beetje van houden.”

Renoveren of slopen?

De transformatie van Stadbroek was een complexe puzzel die in fases werd uitgevoerd. “Je kunt niet zomaar een hele wijk tegelijk aanpakken”, legt Wim uit. Thomas: “Per blok stonden we voor de keuze: gaan we renoveren of slopen? Dat is een cruciale beslissing, want de renovatie van een woning staat gelijk aan een levensduurverlenging van 40 jaar.” De gerenoveerde woningen krijgen een flinke upgrade. “Onze focus ligt op moderniseren en verduurzamen. We investeren gigantisch in nieuwe daken, isolatie, kozijnen, dat werk”, somt Thomas op. “Het wooncomfort gaat er daarmee enorm op vooruit, maar je ziet er aan de buitenkant helaas relatief weinig van.” Wim, lachend: “Bewoners willen soms liever een nieuwe deurkruk of een ander kleurtje op de muur.”

Van geen wijken weten

Respect moet je verdienen

Wim: “Bij een woningontruiming vanwege bijvoorbeeld huurachterstand had ik 25 jaar geleden soms vier man nodig: één voor de bewoner, de rest voor de vijftig boze buurtbewoners die achter mij stonden te protesteren. Tegenwoordig staan bewoners niet meer achter, maar naast ons”, vertelt hij. Dit heeft hij voor elkaar gekregen met deze aanpak: “Je moet doen wat je zegt en zeggen wat je doet. Veel mensen hebben een antenne voor dubbele agenda’s.” Thomas: “Maar als je eenmaal het vertrouwen gewonnen hebt, dan geldt dat voor de rest van je leven. Ik kom nu, 20 jaar later, bij diezelfde mensen aan huis en ze kennen me nog. Die ‘kleine dikke van de woningvereniging’, ben ik dan. En dan is het ijs al gebroken.”

Nieuwbouw & herstructurering

De woningen van vroeger, maakten plaats voor eigentijdse woningen. Wim: “We bouwen nu met meer variatie en zijn soms van drielaagse naar gelijkvloerse bouw gegaan. De uitstraling is veel vriendelijker geworden.”

Gaandeweg leren ze zelf ook bij. “We dachten: elk huis een voortuintje, dat wordt mooi”, vertelt Thomas. “Tot de bewoners zeiden: dat willen we helemaal niet.” Dat blijkt een waardevolle les: praat mét bewoners, niet over ze.

De vernieuwing gaat verder dan alleen woningen. “We hebben samen met de gemeente complete straten anders ingericht”, vertelt Thomas. Door de wijk anders in te richten, zien ze dat ongewenste activiteiten ook afnemen. “We verlegden wegen en voegden groenstroken en speeltuinen toe op plekken die voorheen bijvoorbeeld uitnodigden om afval te dumpen. Maar altijd alles in overleg met bewoners en de gemeente.”

Een wijk is nooit af

Wim: “Je hebt als corporatie een verplichting om voeling te houden met de bewoners en de omstandigheden in de wijk. Ik denk dat het ook een beetje hoort bij ‘goed rentmeesterschap’. En je moet blijven investeren, anders heb je over 25 jaar weer hetzelfde probleem. Toch moet je een wijk ook niet te snel willen veranderen. Mensen moeten ook het vertrouwen krijgen dat er iets goeds gaat gebeuren.”

Vandaag is de oude volksbuurt klaar voor de toekomst, zonder zijn karakter te verliezen. Thomas: “Op maandagochtend staat menig bewoner nog steeds buiten ramen te lappen met Nederlandse hits die uit de radio schallen. Dat is toch mooi?”

Samen met al onze collega’s blijven we werken aan de wijk, want één ding is zeker: een wijk is nooit af, er gebeurt altijd van alles en daar blijven we op in spelen.

“ER GEBEURDEN DINGEN DIE SOMS OP HET RANDJE ZATEN VAN WAT DOOR DE BEUGEL KAN.”

Thomas Starmans

“JE KUNT NIET ZOMAAR EEN HELE WIJK TEGELIJK AANPAKKEN.”

Wim Jacobs

Kom me maar halen met de sloopkogel!

De een zegt: ‘geef me die voorrangscade maar’, de ander roept: ‘kom me maar halen met de sloopkogel, ik ga niet weg!’ - de reacties op een aangekondigde sloop lopen uiteen in de Sittardse volkswijk Stadbroek. Estelle, Hanneke en Ine, onze ‘verhuisspecialisten’, hebben het allemaal al meegemaakt. Als consulenten Bijzonder Beheer begeleiden zij bewoners die noodgedwongen moeten verhuizen. Ze zijn betrokken vanaf de aankondiging dat er gesloopt gaat worden, tot het moment dat de allerlaatste bewoner de sleutel inlevert.

Mensen zijn niet van steen

Een huis is veel meer dan vier muren en een dak. Sommige bewoners wonen er al vijftig jaar, en er zijn bewoners die van hun woning een waar paleisje gemaakt hebben. “Het is geen Excellijstje waar je invult ‘jij woont nu hier en ik verplaats je wel naar daar. Het gaat om hun thuis”, benadrukken de vrouwen. “Je moet je realiseren wat je van mensen vraagt. Een verhuizing geeft veel stress en onzekerheid. Mensen zijn gehecht aan hun buurt en hun sociale netwerk, zeker in een hechte volkswijk als Stadbroek waar iedereen elkaar kent. Sommige gezinnen hebben grote zorgen, en dan komt daar nog eens zo’n verhuizing bovenop.”

Van brief naar bewonersbijeenkomst

De communicatie richting bewoners is in de loop van de jaren flink veranderd. Vroeger kregen bewoners simpelweg een brief in de bus. Nu wordt een sloopbericht altijd persoonlijk toegelicht tijdens een bewonersbijeenkomst. Daarna volgen huisbezoeken en wekelijkse inloopspreekuren. Want juist achter de voordeur, tijdens een kopje koffie, hoor je wat mensen écht nodig hebben. “We kijken wat mensen zelf kunnen en waar ze hulp bij nodig hebben. Het gaat om verbinding maken en behouden. Want dat hebben we onderhand wel geleerd: het belang van continue communicatie, zelfs als er ogenschijnlijk niets te melden is.”

Niet met lege handen

De verhuisperiode binnen een aangekondigd sloopproject duurt gemiddeld drie jaar. “In die tijd zoekt de bewoner een nieuwe woning op basis van zijn wensen en het beschikbare aanbod. De een verhuist snel, de ander heeft meer tijd nodig om het nieuws een plekje te geven. Hiervoor hebben we met huurdersorganisaties een Sociaal Plan afgesproken. Daar staat onder meer in dat mensen met voorrang kunnen verhuizen en een financiële tegemoetkoming voor de verhuiskosten krijgen”, vertellen Estelle, Hanneke en Ine.

Estelle
Giesen

“DE
BEWONER
MAAKT
ZELF DE
KEUZE
EN WIJ
DENKEN
GRAAG
MET ZE
MEE.”

“Sinds juli 2020 maken we gebruik van de website thuisinlimburg.nl voor het verhuren van onze woningen. En daar adverteren ook bijna alle andere Limburgse woningcorporaties hun vrijkomend woningaanbod op. Daarom kunnen bewoners met voorrang óók reageren op woningen buiten ons werkgebied. Dat vergroot de kansen voor mensen die bijvoorbeeld vanwege werk of familie liever buiten ons werkgebied willen wonen.”

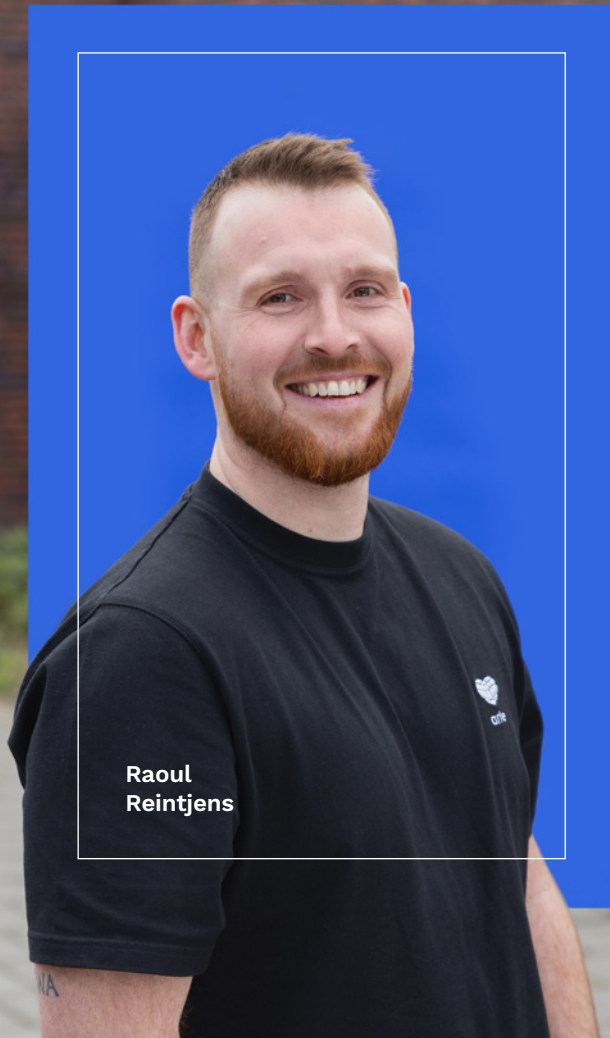
Uitdaging

Regelmatig horen Ine, Hanneke en Estelle achteraf: ‘had ik die verhuizing maar eerder gedaan!’ Het is natuurlijk een uitdaging om alle mensen naar tevredenheid te herhuisvesten. Toch lukt het iedereen nog altijd om een nieuwe woning te vinden. En vrijwel iedereen is uiteindelijk blij met de nieuwe woning.

Ze vergelijken hun werk een beetje met de film The Wizard of Oz. “Wij zijn de dames die bewoners over die Yellow Brick Road naar hun nieuwe thuis leiden. De bewoner maakt zelf de keuze en wij denken graag met ze mee. Want ondanks alle veranderingen de afgelopen 25 jaar, staat één ding als een huis: wij vinden de mensen nog altijd belangrijker dan de stenen.”

Ine
Aerts

Hanneke
Moonen

Raoul
Reintjens

Hart voor het hart van Stadbroek

“Stadbroek is bijzonder”, zijn Raoul, Charon en Carla van team Leefbaarheid met elkaar eens. “En wij zijn daar vooral als er problemen zijn”, valt Raoul maar gelijk met de deur in huis. “Wij komen zeg maar geen bloemetjes brengen.” Toch heeft deze wijk een speciaal plekje in het hart van de drie. Want Stadbroek heeft een heel eigen cultuur, eigen regels en gewoontes, waar je vanzelf van gaat houden. “Het is een hele hechte gemeenschap”, vertelt Carla, die twintig jaar gepassioneerd als woonconsulent in de wijk werkte en inmiddels met pensioen is. “Generaties lang wonen dezelfde families daar al.”

“Je moet van goeden huize komen om ertussen te komen als je van een andere wijk af komt”, lacht Raoul, die samen met Charon het stokje van Carla overgenomen heeft. “Daar staat tegenover dat nieuwe bewoners die in de knel zitten hier met open armen worden ontvangen. Het is in die zin een veerkrachtige wijk, waar nieuwe gemeenschappen snel in opgenomen worden. Dat gebeurde de vorige eeuw met de Molukse gemeenschap. Tijdens de herstructurering kwamen daar ook mensen uit andere volksbuurten bij. En meer recent bijvoorbeeld ook mensen die hun eigen land door oorlog hebben moeten verlaten.”

Saamhorigheid

“We proberen met verschillende initiatieven de saamhorigheid te versterken, want dat is bij uitstek de kracht van de wijk. Van oliebollenacties tot tegelwippen, je kunt het zo gek niet verzinnen”, vertelt Charon. “We betrekken kinderen bij de nieuwbouw door hen de bouwdoeken te laten ontwerpen en zelfs de honden uit de wijk werden gefotografeerd om als ‘bewaking’ op de bouwhekken te prijken.”

“Ze kennen een rijke geschiedenis van ruilhandel, en dus wederkerigheid. Doe jij dit voor mij, dan doe ik dat voor jou”, vertelt Carla. “Wij spelen daarop in met de jaarlijkse snuffelmarkt”, vult Charon aan. “Mensen zitten dan allemaal in hun voortuin om spullen te verkopen. De burens komen kijken en er ontstaat een praatje. Sommigen hebben niet eens iets te verkopen. Het gaat om het samenzijn.”

Met een nieuw, interactief spellenparcours op de Rembrandtstraat wordt geprobeerd om de kinderen weer naar buiten te krijgen, samen met hun ouders. “We doen veel om de jongere generatie mee te nemen om de cultuur van de wijk behouden. Want uiteindelijk moet de jeugd het stokje weer overnemen”, legt Raoul uit. In een poging verveelde jongeren te betrekken, is het oude voetbalveldje met kantine omgetoverd tot ontmoetingsplek, maar dat trekt vooralsnog de oude garde aan. “Bewoners komen daar koffiedrinken en wekelijks wordt er soep met broodjes geserveerd.”

Vertrouwen winnen

“Het belangrijkste is dat je doet wat je zegt”, legt Carla uit, “want alleen dan bouw je vertrouwen op.” Ze vertelt over het veilige buurtenteam dat jaren geleden actief was in de wijk. “We zaten elke week met allerlei partijen bij elkaar, waaronder de opbouwwerker, de gemeente, de politie en de collega’s van ZOWonen.

Twee keer per week liepen we allemaal samen een rondje door de wijk. De mensen herkenden je en kwamen bij je, met hun problemen én met complimenten.”

Die persoonlijke aanpak werkt nog steeds het beste, weet Raoul, maar het moet wel bij je passen. “Mensen zijn hier niet op hun mondje gevallen. Je moet directe communicatie niet schuwen. Daar staat tegenover dat je in andere wijken soms alles moet uitleggen en je het gevoel krijgt dat je je overmatig moet verantwoorden. Hier waarderen ze eerlijkheid, ook als het antwoord ‘nee’ is.”

“Het is eigenlijk heel simpel. Als je hier komt werken, moet je gewoon jezelf zijn,” vat Raoul het samen. “Geen rolletjes spelen.”

Nieuwe tijden

De veranderingen in de maatschappij zijn voelbaar in de wijk. Waar vroeger iedereen elkaar op straat tegenkwam, gebeurt dat nu vooral in en rondom de supermarkt. De wijk heeft goede voorzieningen: een Lidl, Plus,

Charon
Soetelmans

bloemenwinkel en diverse snackbars en beautysalons. “Die zijn ontzettend belangrijk voor de leefbaarheid”, vertelt Charon. “Zo kunnen mensen in de wijk blijven wonen, ook als ze wat ouder worden.”

“Die generatie die echt nog dingen voor andere mensen in de wijk wil doen, wordt ouder”, ziet Raoul. “En de nieuwe generatie pakt dat niet automatisch op.” Toch zijn er ook successen: de basisschool is ondanks lage instroom uit de wijk langer open kunnen blijven. Dat is voor Stadbroek belangrijk.

Hoewel oude woningen gerenoveerd zijn of plaats hebben gemaakt voor nieuwbouw, bestaat ongeveer driekwart van de bewoners nog steeds uit ‘echte Stadbroekers’. En dat vindt het team alleen maar positief. “Wij hopen dat het hart van Stadbroek blijft kloppen”, zegt Raoul, “want een wijk vernieuwen is één ding, maar het karakter van een volkswijk, dat is nu juist de kracht, en die wil je behouden.”

Carla
Thissen

WINAND (75)

Woont al 68 jaar in Stadbroek. “Stadbroek heeft een groot gemeenschapsgevoel, het is een hechte gemeenschap. Ook al is het bijna allemaal nieuwbouw geworden, maar het zijn nog steeds dezelfde mensen die er wonen. Hier is het best gezellig. Ik ga denk ik pas weg tussen 6 planken.

Oud en nieuw

Kinderen groeien op, gaan de wijk uit en daar komen weer nieuwe mensen voor in de plaats. Maar de kern blijft wel behouden, vooral in oud-Stadbroek vind ik. Waar je geboren en getogen bent, wil je toch niet weg. Hier komt mijn familie vandaan.

Stadbroek betekent voor mij:
Een gezellige jeugd. Ik heb altijd meegedraaid in het verenigingsleven, bij de voetbalclub geweest. Het is altijd gezellig. Gelukkig gaat het financieel met mensen wat beter. Echte armoede zien we bijna niet meer.

Trots

Vroeger had Stadbroek een beetje een slechte naam, omdat er ook wel eens heibel was hier. Dat is gelukkig niet meer zo. Vroeger als je hier vandaan kwam, werd er op je neergekeken. Dat merkte je heel goed, als je zei dat je uit Stadbroek kwam. Toen de flats hier nog stonden, leek het wel of niemand verantwoording nam voor de gebouwen en de omgeving. Nu heeft iedereen een eigen woning en ziet de hele wijk er netjes en opgeruimd uit. Je mag best trots zijn om er te wonen.

Kletsen

Het ontbrak wel aan plekken voor mensen om elkaar te ontmoeten. Daarom ben ik blij met de activiteiten die in de Kantine worden georganiseerd. Hier kunnen mensen uit de wijk en erbuiten elkaar ontmoeten onder het genot van een kopje koffie of verse soep. Hier zitten de mensen lekker te kletsen; ouderen jongeren, mensen van buitenlandse afkomst. Er is vanalles te doen hier. Iedereen is welkom en we amuseren ons altijd.”



Tijdslijn
25 jaar
ingrepen in
Stadbroek

1998 Sloop Breitnerstraat

1998 Groot onderhoud 18 woningen Van Goghstraat-
Joseph Israelstraat

2000 Sloop Sint Josephstraat

2000 Groot onderhoud 108 woningen Pieter de
Hooghstraat

2001 Groot onderhoud 40 woningen Pieter
Breughelstraat/ Jan van Eyckstraat

2006 Groot onderhoud 33 woningen Pieter
Breughelstraat/ Jan van Eyckstraat

2007 Nieuwbouw 34 woningen Sleutelbloem

2010 Nieuwbouw 33 woningen Ereprijs

2010 Nieuwbouw 10 woningen Tudderenderweg

2010 Nieuwbouw 18 woningen Tudderenderweg

2013 Nieuwbouw 13 woningen Sleutelbloem

2016 Nieuwbouw 8 woningen Tudderenderweg

2017 Nieuwbouw 42 woningen Vermeerstraat /
Joseph Israelstraat

2018 Renovatie 18 woningen Van Goghstraat/ Joseph
Israelstraat

2019 Nieuwbouw 40 woningen Jan Steenstraat/
Burgemeester Corbeysstraat

2020 Eerste fase sloop Burgemeester Corbeysstraat

2022 Nieuwbouw 38 woningen Rembrandtstraat

2023 Renovatie 95 woningen Vermeerstraat/
Pieter de Hooghstraat/ Frans Halsstraat/ Van
Ostadestraat/ Van Ruysdaelstraat

2024 Tweede fase sloop Burgemeester Corbeysstraat

2024 Renovatie 39 woningen Pieter Breughelstraat/
Jan van Eyckstraat / Jeroen Bosschstraat



GOETE (73)

Woont al 45 jaar in Stadbroek. “Mensen pakken zich goed samen hier. Het is een leuke buurt met winkels om de hoek.

Er is heel veel veranderd in de jaren. Het is een stuk mooier geworden. Met de speeltuin en de Kantine die ernaast ligt, is de wijk er echt op vooruit gegaan. Ik heb eerst altijd aan de Tudderenderweg gewoond en nu aan de Jeroen Boschstraat. Onze kinderen zijn hier geboren en ik ben niet zo’n verhuizer, dus zijn we er altijd blijven wonen.

Ik vind dat er meer van dit soort initiatieven, zoals de activiteiten in de Kantine, moet komen in de wijk. Als dit bijvoorbeeld in ons eigen gebouw zou zijn, wat ook van ZOwonen is, dan konden we onze huisgenoten veel makkelijker leren kennen. Ik vind het erg fijn hier in de Kantine. Mijn man is blij dat hij elke week weer kan gaan. Hij verheugt zich er steeds op. Hij vraagt al aan mij: “Welke dag is het? Kunnen we weer gaan vandaag?”

ANNIE (75)

Woont al 75 jaar in Stadbroek

“Ik woon hier al mijn hele leven en ga ook nooit meer weg, zelfs als mijn man wil verhuizen haha. Ik weet het nog goed van vroeger. Met een hele hoop vriendjes en vriendinnetjes spelen op de Schwienswei en ravotten op de bevroren beek. De Schwienswei is nog steeds een heel fijn wandelgebied. Jammer dat de paadjes niet zijn geasfalteerd. Dan zouden ouderen met een rollator of ander hulpmiddel ook kunnen genieten van de natuur.

Ik vind Stadbroek een heel mooie wijk. Het is gezellig en sociaal. Het pakt zich goed samen hier. Je kan contact leggen met heel veel mensen, in de winkel kom je altijd bekenden tegen. Dat is leuk. Nu met de nieuwbouw komen er heel veel nieuwe mensen deze kant op. Dat steeds meer mensen voor Stadbroek kiezen om te wonen, vind ik een heel goed teken.

Wij hadden verwacht dat we uit de vernieuwde wijken wat meer aanloop zouden hebben in de Kantine. Dat is nog niet gebeurd, maar als mensen werken en kinderen hebben, dan krijgen wij die aanloop ook niet. Toch waarderen mensen de initiatieven in de Kantine wel.

Maandag is soepochtend, dinsdag altijd gezellig samenkomen met die oudjes hier, woensdag is voor de jeugd. Hier wordt vanalles voor kinderen gedaan, bijvoorbeeld eieren verstoppren met Pasen. Elke maand hebben we de buurtmaaltijd en nog allemaal losse activiteiten.

Vroeger werd dit een achterbuurt genoemd. Nu willen mensen graag naar Stadbroek komen, omdat het zo goed vernieuwd is. Dat vind ik toch wel mooi. De Rembrandtstraat, Tudderenderweg, de vroegere Sint Jozefstraat, ze zijn allemaal helemaal vernieuwd. Wel vind ik het van sommige gevels jammer dat ze weg zijn. Ik had graag gezien dat gevels waren blijven staan, zoals in Limbrichterveld. Dan was de vroegere sfeer wat meer gebleven, maar je kan niet alles hebben. Over het algemeen zijn alle veranderingen ten goede gekomen aan de wijk. Ik ga hier nooit meer weg. Vroeger bleef ik voor mijn ouders in de wijk wonen, maar zij zijn er niet meer en ik blijf toch.”



We werken er continu aan om de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijken te vergroten en eenzaamheid aan te pakken. Dat doen we op veel verschillende manieren:

Participatie

We hebben bij de nieuwbouwwoningen aan **de Gyselaar** ingezet op participatie en sociale samenhang. De bewoners zijn bereid om naar elkaar om te kijken en elkaar te **ontmoeten**, en willen een **hechte, duurzame gemeenschap** vormen. We evalueren jaarlijks hoe het gaat.

We hebben ook ingezet op **participatie** bij onze woningen aan **het Annapad**, die gericht zijn op jongeren. Dit om de groepsdynamiek onder de **jongeren** te bevorderen.

De inzet van **bewonerskrachten** is uitgebreid. Er is een netwerkbijeenkomst en kerstviering georganiseerd om **vrijwilligers te binden** aan onze wijken met als doel de wijken schoon, heel en veilig te houden. De bewonerskrachten dienen als de **oren en ogen** van de wijk.

En nog meer...

De tuin aan de **Kromstraat** is **vergroend** op initiatief van bewoners ter stimulering van zelfbeheer en elkaar ontmoeten.

Er is een **mural** met dichtregels gerealiseerd op de **Reinoudflat** in samenwerking met **stadsdichter Drik** en **bewoners**.

We hebben een **speelterrein** in de **Rembrandtstraat** gerealiseerd samen met de bewoners door **ouderwetse spellen** te verven op het asfalt.

Er zijn **containerdagen** georganiseerd voor bewoners.

We hebben een **Kidsclub** in Geleen-Zuid ondersteund.

Ontmoeten

Er zijn **ontmoetingsruimtes** gerealiseerd aan de Bernard/Mauritslaan, Reinoudflat en Oranjelaan.

We organiseren een **bijeenkomst voor statushouders** om deze groep mensen te ondersteunen in het wonen in complexen, wijken en buurten.

We hebben deelgenomen aan **de dag van de wijk** in Geleen-Zuid.

Er is een **huiskamer** gerealiseerd in de **Wagenaarflat** voor bewoners van de **Tenierflat** met als doel een rustplek voor bewoners die midden in een renovatie zitten.

We faciliteren zinvolle dagbesteding voor **cliënten** van **Moveoo** onder begeleiding van begeleiders van Moveoo en **complexbeheerders** van ZOWonen.

Er zijn **snuffelmarkten** georganiseerd in de **Zeeheldenbuurt**, **Lindenheuvel** en de wijken **Vrangendael** en **Stadbroek**.

Er zijn diverse **bewonersbijeenkomsten** georganiseerd:

- **Pagestraat**, met als doel inrichting van de tuin en woonomgeving complex.
- **Henri Welterstraat**, een barbecue ter afsluiting van het participatietraject over inrichting van de tuin.
- **Musschenberg**, met als doel de leefbaarheid te optimaliseren in het complex.
- **Mgr Rijckersstraat**, met als doel de leefbaarheid te bevorderen.
- **Einighausen**, met als doel bewoners mee te nemen bij de nieuwbouwcomplexen en het stukje samen wonen (participatie).

Zowonen

WONINGSLUITINGEN EN JURIDISCHE PROCEDURES

We merken dat het aantal overlastmeldingen stijgt. Er is dan bijvoorbeeld sprake van een onveilig gevoel, geluidsoverlast of drugsoverlast. Bewoners worden ook steeds mondiger, ook naar buurtbewoners toe. Steeds vaker zien we dat er een breder maatschappelijk probleem speelt. Zo moeten mensen die in een instelling hebben gewoond weer zelfstandig gaan wonen met ambulante zorg. Ook de krapte op de woningmarkt helpt niet mee; woningen worden niet (permanent) bewoond door de bewoner(s) zelf of er is sprake van onderverhuur. De toenemende mate van kwetsbare bewoners maakt dat de diversiteit en daarmee ook de druk in onze wijken toeneemt.

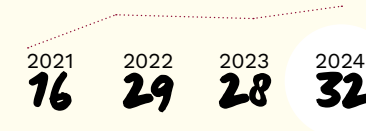
We gaan in geval van overlast altijd eerst zelf in gesprek met de betrokken bewoners. Als dat niet tot een doorbraak leidt dan schakelen we onze maatschappelijke netwerkpartners in, zoals buurtbemiddeling. We zetten veel in op preventieve maatregelen om een juridische procedure te voorkomen, maar dat lukt helaas niet altijd.

Ook in geval van betalingsachterstanden zetten we in op preventieve maatregelen. We focussen hierbij op vroegsignalering en werken samen met partners zoals de Kredietbank of MIK PIW. We gaan persoonlijk bij de bewoner langs om de financiële situatie te bespreken en passende hulp te bieden. Dat kan bijvoorbeeld een betalingsregeling zijn, of schuldhulpverlening. We zien echter vaak dat een betalingsachterstand niet het enige probleem is. Hierover gaan we dan in gesprek. Pas wanneer een bewoner alle hulp structureel weigert vragen we aan de rechter goedkeuring om op basis van huurachterstand het huurcontract te ontbinden en over te gaan tot ontruiming van een woning.

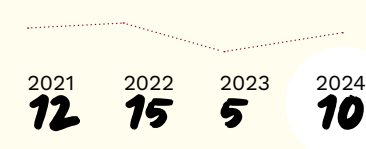
Onze collega's, netwerkpartners en de buurtbewoners zelf zijn onze ogen en oren in de wijk. Die hebben we hard nodig om problemen te signaleren, zodat we erger kunnen voorkomen. We proberen daarbij de hulpvraag zo laagdrempelig mogelijk te houden. Dat doen we onder andere door zichtbaar te zijn, goed te luisteren en bewoners te stimuleren gebruik te maken van de inloopspreekuren van onze partners in ons Trefhuis.

Vergelijking juridische procedures en sluitingen op last van bestuursdwang 2021-2024

Juridische procedures met bewoners



Sluitingen op last van bestuursdwang als gevolg van hennep of harddrugs



Vergelijkenis uithuiszettingen 2021-2024

	2021	2022	2023	2024
Hennep	5	4	0	1
Overlast	3	8	8	5
Harddrugs	2	1	0	0
Huurachterstand	10	9	3	2
TOTAAL	20	22	11	8

WAT WE DOEN

Hoe zorgvuldige selectie leidt tot betere dienstverlening

“Het is een bijzondere vorm van samenwerking”, vertelt Ellen, teammanager Vastgoedbeheer en Onderhoud. Ze heeft het over de professionele samenwerking die we aangegaan zijn met maar liefst drie onderhouds-partners tegelijk.

Een jaar voorbereiding

“We hadden al partners, maar die contracten waren al meermaals verlengd. Het werd tijd om opnieuw te beginnen.” Ellen en haar team namen een jaar de tijd voor de voorbereiding van deze aanbesteding van dagelijks onderhoud. Bewust zonder hulp van externe consultants, om voeling te houden bij het hele proces van dit inkooptraject: “Dit hebben we volledig zelf gedaan”, vertelt ze. “We krijgen daar veel complimenten over uit de sector, maar het heeft wel wat bloed, zweet en tranen gekost.”

Zorgvuldige selectiecriteria

Het vinden van de juiste partners was een zorgvuldig proces met duidelijke criteria. “We hebben eerst ons programma van eisen opgesteld”, vertelt Ellen. “We zochten geen traditionele aannemers die alleen maar ‘uurtje-factuurtje’ werken. We willen partners die met ons meedenken, die zichzelf durven beoordelen en transparant zijn over hun resultaten.”

Negen presentaties op één dag

Na een jaar voorbereiding volgde een intensieve selectiedag. Negen kandidaten presenteerden zich. “Het is moeilijk vergelijken, want de één blinkt uit in zijn presentatie en de ander heeft weer een sterke visie of hele goede mensen”, blikt Ellen terug.

De selectie

Via onderbouwde scorekaarten waarin kwaliteiten, kansen, risico's en prijs werden beoordeeld, viel de keuze uiteindelijk op GrausBouw, Maasveste Berben Bouw en Smeets Vastgoed-service. “Om gezonde concurrentie te stimuleren, kozen we voor drie partners. Met z'n tweeën is er te weinig onderlinge competitie”, legt Ellen uit. “Met drie ontstaat er een gezonde drive om niet als slechtste uit de bus te komen. Bovendien: als er onverhoopt één uitvalt, hebben we nog twee partners die het werk kunnen opvangen.”

De drie partners zijn behoorlijk verschillend en vullen elkaar goed aan. “Smeets kenden we al, zij zijn onze bestaande onderhoudspartner. GrausBouw belofde een ‘Geen Gedoe Garantie’ en Maasveste is de jonge nieuwkomer die graag samenwerkt.”

Uniek in Nederland

Een van de dingen die bijzonder is aan deze samenwerking: De drie partners gaan samenwerken vanuit een gezamenlijk kantoor in Sittard. “Dat is uniek in de onderhoudswereld”, vertelt Ellen. “Als je elkaar dagelijks ziet, ben je eerder bereid tot samenwerking.”

De ‘big bang’ op 1 oktober

De overgang naar de nieuwe samenwerking was ook systeem-technisch spannend. Op 1 oktober 2024 moest alles in één keer goed gaan: systemen moesten naadloos op elkaar aansluiten, van inkomende belletjes en doorkomende orders tot kloppende facturen. “We hadden de taart en de champagne al klaarstaan”, lacht Ellen. “Maar zou het systeem het ook doen? Het was een intensieve eindsprint.”

Wat merken onze bewoners?

“Het mooie is: als het goed is, merkt de bewoner er weinig van”, zegt Ellen. “We hadden al een hoge klanttevredenheid en die willen we minimaal behouden. Het belangrijkste is dat we een constante servicekwaliteit willen borgen voor onze bewoners: één telefoontje moet genoeg zijn om een afspraak te maken. One call does it all, noemen we dat. En als de monteur komt, moet het probleem in één keer opgelost zijn. Geen gedoe, geen tweede afspraak. Oftewel: first time fixed.”

Toekomstplannen

De partners tekenden voor vijf jaar, met optie tot verlenging met eenzelfde periode. “We gaan voor een langdurige samenwerking”, zegt Ellen. “Door die langdurige verbintenis hopen we niet alleen te kunnen innoveren, maar ook kosten te verlagen.”

Er zijn al plannen voor de toekomst. “We willen een vergelijkbare aanbesteding doen voor het exterieur onderhoud, denk aan daken en gevels. Maar we wachten nog even. Eerst dit goed laten landen.”

DRIE HEREN, EEN MISSIE



Ze zijn elkaars concurrent én partner. En dat werkt prima, vertellen René Vanhommerig (van GrausBouw), Funs Jonkers (van Maasveste Berben Bouw) en Marco Taks (van Smeets Vastgoedsservice). Sinds oktober 2024 zijn ze samen verantwoordelijk voor het onderhoud van onze 14.000 woningen. “We weten precies wie waar goed in is.” Een gesprek over vertrouwen, klemmende deuren en monteurs die ook een beetje sociaal werker zijn.

Drie onderhoudspartijen die samenwerken, is dat niet gek?

René: “We werken al jaren samen bij andere opdrachtgevers. Inmiddels kennen we elkaar zo goed, we hebben geen geheimen meer voor elkaar. We realiseren ons dat we van elkaar kunnen leren. We verschillen wel iets van elkaar, maar de gemene deler is dat we alle drie lokale partijen zijn met veel ervaring in onderhoud en renovatie bij corporaties.”

Funs: “Wij van Maasveste werken bijvoorbeeld alleen al voor twaalf corporaties in Limburg. Maar je moet het zo zien: alles wat we op andere plekken leren, nemen we ook hier weer mee. Al die kennis en ervaring die we opdoen, kunnen we delen.”

Marco: “Omdat we als onderhoudspartij met veel corporaties samenwerken, merk je dat we steeds meer ook een kennispartner worden.”

Jullie zijn nu een paar maanden bezig, loopt het een beetje?

René: “Eigenlijk gaat de samenwerking vanaf het begin al goed. Onderling, maar ook met ZOwonen. Dat begint, als je het mij vraagt, al bij de aanbesteding. Wat bijzonder is: ze hebben het helemaal alleen gedaan, zonder externe hulp. Ze hebben het goed voorbereid en er voldoende tijd voor uitgetrokken. Zoals ze het gepland hadden, zo is het ook gegaan. Dat is niet altijd het geval.”

Funs: “Ook kregen we de kans om ons verhaal vooraf al goed toe te lichten. Dus alleen al het hele traject voorafgaand aan de gunning hebben we met z’n allen als heel positief ervaren. Dat geeft vertrouwen voor de toekomst.”

Maar jullie zijn toch ook concurrenten?

Funs: “Klopt, maar we respecteren elkaar en hebben afgesproken dat we van elkaars personeel afblijven. Ik weet echt wel wie er bij Graus of bij Smeets werken, maar we gaan niet elkaars mensen benaderen. Dat is gewoon een ‘gentlemen’s agreement’.”

Wat doet een onderhoudsmonteur eigenlijk?

Marco: “Drie dingen. We doen reparatieonderhoud, dus als een deur klemt of een deurbel het niet doet, dan komen wij. We doen het mutatieonderhoud: als een bewoner de huur heeft opgezegd, zorgen wij dat de woning weer netjes in orde is. En we renoveren badkamers, keukens en toiletten.”

Funs: “Vroeger was de monteur de timmerman. Die deed zijn klus en vertrok weer. Maar de maatschappij verandert en tegenwoordig wordt op sociaal vlak veel meer van onze mensen verwacht. We trainen ze bijvoorbeeld in het signaleren van dementie, onveilige situaties en huiselijk geweld. Soms zijn zij de enigen die nog achter de voordeur komen.”

René: “Een heel aantal vindt dat leuk, maar er zijn ook monteurs die gewoon lekker met de handen willen werken. Dat is soms best lastig.”

Wie van jullie krijgt de bewoner aan de lijn als ze bellen voor onderhoud?

Funs: “De telefoontjes komen binnen bij ZOwonen. Die beoordeelt het verzoek en plant onze mensen in. Dat vraagt zeker in die eerste maanden om hele goede afstemming.”

René: “Deze werkwijze is best bijzonder. Dit hebben wij bij andere samenwerkingen nog niet eerder zo gedaan. Het heeft ermee te maken dat ZOwonen zelf contact wil houden met de bewoner.”

Hoe verdelen jullie het werk?

René: “Ieder heeft z’n eigen deelgebied, elk een gelijk stuk van de taart. Waarbij we gekeken hebben naar logische afstand ten opzichte van onze bedrijfslocaties.”

Marco: “We werken met vaste teams per werkgebied. Een monteur die vandaag bijvoorbeeld in de Kerkstraat komt, blijft in die wijk. Zodat hij die bewoners straks gewoon goed kent, wat de dienstverlening ten goede komt.”

René: “En we werken volgens het principe: ‘one call does it all’. Als een bewoner belt met een probleem, moet dat in één keer opgelost worden. Dat klinkt simpel, maar het begint er al mee dat we de juiste man voor de juiste klus sturen. Dus niet de loodgieter als de timmerman nodig is. En dat ‘ie de juiste producten bij zich heeft en voldoende tijd om het op te lossen.”

“WE WERKEN VOLGENS HET PRINCIPE: ONE CALL DOES IT ALL.”



MARCO TAX
(SMEETS)

"IN ONS
WERK DENKT
IEDEREEN BIJ
INNOVATIE AAN
GERECYCLEDE
TEGELTJES."

Marco: "In de implementatiefase is ook veel aandacht besteed aan het uniform maken van processen, werkwijzes, formulieren en dat soort zaken. Om dat over de regio's heen zo gelijk mogelijk te maken."

Funs: "En je helpt elkaar ook. Als de een het druk heeft en de ander wat minder, dan geven we werk af of nemen het over, zodat ZOWonen in de basis een stabiele dienstverlening krijgt."

Ik begrijp dat jullie zelfs samen een kantoor gaan delen?

Marco: "Ja, dat is wel uniek in de onderhoudswereld. Het wordt een soort functionele uitvalsbasis waar iedereen die in de buurt is – uitvoerders, technisch beheerders, coördinatoren – even binnen kan lopen of er structureel kan werken."

Funs: "Door elkaar dagelijks te zien en spreken kun je echt leren van elkaar én elkaar leren kennen."

Dit is dus geen kort avontuur?

René: "We hebben een contract getekend voor vijf jaar, met verlenging naar tien jaar als het goed gaat. Dat is echt bijzonder lang in onze wereld. Vier tot acht jaar hooguit, is gebruikelijk. We weten allemaal: als een van ons het niet goed doet, is er een risico dat de samenwerking uit elkaar valt."

Funs: "We zijn op plekken ook wel concurrent van elkaar, maar in een samenwerking waar we de komende tien jaar samen aan de bak willen, hebben we een gezamenlijk belang en een gezamenlijk doel. Juist dat geeft ons de mogelijkheid om langetermijninvesteringen te doen en onder andere te investeren in innovatie."

Vertel.

René: "In ons werk denkt iedereen bij innovatie meteen aan gerecyclede tegeltjes en dergelijke. Maar zeker in de onderhoudswereld kun je ook van innovatie spreken als je werkprocessen vernieuwt en verbetert. Ik denk dat we het vooral aan die kant moeten zoeken. Dat je efficiënter kan werken, dat je samen hetzelfde doet en dat je het beter doet dan ervoor."

Funs: "Je moet innovatie heel breed zien. We hebben in het verleden bijvoorbeeld wel filmpjes gepubliceerd zodat een bewoner zelf de deuren van zijn keukenkastje recht kan hangen. Niet omdat wij dat niet willen doen, maar het bespaart onder andere tijd in rijbewegingen. En vaklieden zijn schaars, dus alles wat de bewoner zelf kan doen, ook in het kader van zelfredzaamheid, kan innovatief zijn."

Wanneer zijn jullie tevreden?

René: "Kijk, ik ben tevreden als we de juiste dingen doen. Niet dingen voor de show op het gebied van klimaat en duurzaamheid waar we de laatste jaren in Nederland met z'n allen zo mee bezig zijn. Als ik voor mezelf praat ligt het allemaal bij de bewoner. Die moet tevreden zijn. En ZOWonen natuurlijk."

Funs: "En onze eigen mensen, werkplezier is ook zeker belangrijk."

Marco: "Die tevredenheid wordt ook gemeten, en die metingen moeten gewoon groen zijn."



RENÉ VAN HOMMERIG
(GRAAFBOUW)

"WE DOEN
GEEN DINGEN
VOOR DE SHOW.
DE BEWONER
MOET TEVREDEN
ZIJN."



FUNS JONKERS
(MAASVESTE)

Wij INVESTEREN in:

Onderhoud
(soms gelijktijdig met renovaties uitgevoerd)

€ 37,4 miljoen

Renovaties
(exclusief onderhoud)

€ 21,7 miljoen

Sloop en nieuwbouw

€ 44,2 miljoen

DE KANTLIJN
**OVERZICHT
WONING-
VOORRAAD IN
EXPLOITATIE:**

Social bezit:
13.546

Dure
huurwoningen:
378

Overig bezit:
2.337

Totaal:
16.261

Afgeronde projecten

**SLOOP VAN 24
2-OP-1 WONINGEN**
aan de Burgemeester
Corbeijstraat / Jan van
Eyckstraat in **Sittard**

**RENOVATIE VAN
68 WONINGEN**
aan de Bernhardlaan /
Beatrixlaan in **Susteren**

**NIEUWBOUW VAN
EEN WOONWAGEN**
aan de Burgemeester
Visscherstraat in
Spaubeek

**RENOVATIE VAN
38 WONINGEN**
aan de Pieter
Breughelstraat
e.o. in **Sittard**

**NIEUWE
HUISVESTING**
ZOwonen in het
Trefhuis 'Mavo Land
van Gulick' in **Sittard**

**NIEUWBOUW VAN
48 APPARTEMENTEN**
'de Gijselaar' in
Amstenrade

**NIEUWBOUW VAN EEN
ONTMOETINGSRUIMTE**
aan de Bernhardstraat in
Geleen

zo wonen

2024

Projecten in uitvoering

RENOVATIE VAN 65 WONINGEN
aan de Mariastraat e.o. in **Beek**

RENOVATIE VAN 100 APPARTEMENTEN
aan de Tenierstraat in **Geleen**

RENOVATIE VAN 135 APPARTEMENTEN
aan de Jos Klijnenlaan in **Geleen**

**TRANSFORMATIE - VAN KANTOOR
NAAR 43 STUDIO'S EN APPARTEMENTEN**
'het Palet' in **Geleen**

**NIEUWBOUW VAN
46 WONINGEN**
woonconcept
'SAM&ZO'
in **Sittard**

NIEUWBOUW VAN 15 WONINGEN
in **Einighausen**

**NIEUWBOUW VAN
136 SENIORENWONINGEN**
'de Baenje' in **Sittard**

Projecten in de toekomst

2024

Hier gaan we slopen en was
het sociaal plan in werking.

312 GALERIJWONINGEN
aan de Pijperstraat / Wagenaarstraat in **Geleen**

87 DUPLEXWONINGEN
aan de Hemelsley / Vrangendael in **Sittard**

69 DUPLEXWONINGEN
aan Hemelsley in **Sittard**

66 DUPLEXWONINGEN
aan de Peter Paul Rubensstraat in **Sittard**

12 DUPLEXWONINGEN
aan de Putstraat in **Amstenrade**

11 DUPLEXWONINGEN
aan Raadhuisplein / Putstraat in **Amstenrade**

54 EENGEZINSWONINGEN
aan de Sint Petrusstraat e.o. in **Sittard**

80 APPARTEMENTEN
aan de Leeuwenhoekstraat e.o. in **Sittard**

8 DUPLEXWONINGEN
aan de Barbarastraat in **Susteren**

12 DUPLEXWONINGEN
aan de Antoniusstraat in **Geleen**

DE KANTLIJN
**Overzicht
woning-
voorraad in
exploitatie:**

Zelfstandige
woonruimte
13.203

Woonwagens en
standplaatsen
201

Onzelfstandige
woonruimte
13

Intramuraal
zorgvastgoed
483

Maatschappelijk
vastgoed
24

Bedrijfsruimte
34

Parkeer-
gelegenheid
2.292

Bergruimte
10

Grondposities
& kavels
1

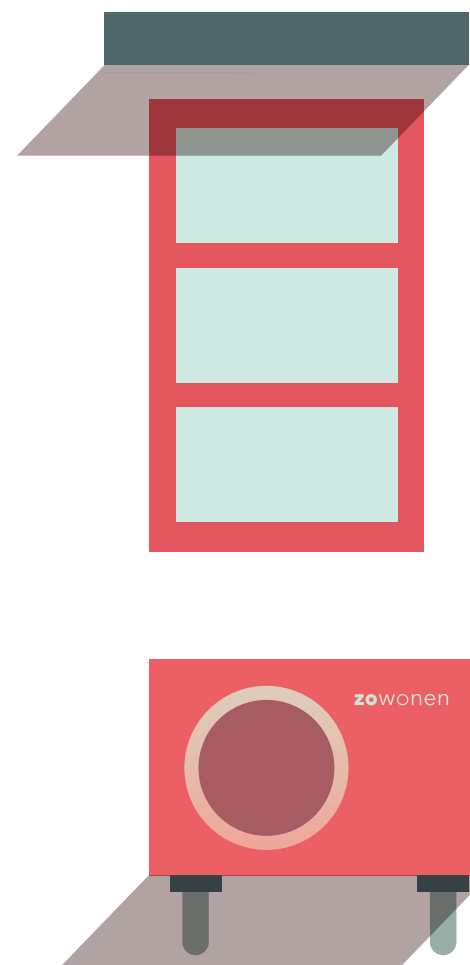
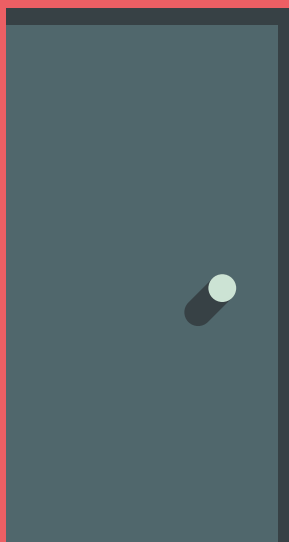
Totaal:
16.261



Roy is onze regisseur technische installaties en is er éigenlijk wel een beetje klaar mee dat wij hem steeds naar voren schuiven voor interviews en filmopnames. “Tjonge, leuk hoor, maar ik krijg mijn werk nu al niet af!”, moppert hij terecht. Hij is verantwoordelijk voor het coördineren van een grote verduurzamingsoperatie, waarbij het afgelopen jaar maar liefst 150 warmtepompen geplaatst zijn. Een monsterklus waar hij en z’n team hun handen vol aan hebben. Gelukkig voor ons besloot hij nog een keer over zijn hart te strijken om te vertellen waarom dit project zo belangrijk is.

Je kunt het dak op!

(MET JE WARMTEPOMPEN)



Roy, vertel! Waarom warmtepompen? Waarom nu? Waarom zoveel?

“In 2050 moet ons hele woningbezit gasloos zijn. Om dat te bereiken hebben we plannen gemaakt en besloten dat we vanaf 2035 geen standaard cv-ketels meer plaatsen. Afgelopen jaar zijn we daarom begonnen met een pilot van 200 woningen waarin we warmtepompen plaatsen om alvast ervaring op te doen voor de jaren die volgen. We wilden weten: is het technisch mogelijk? Waar lopen we tegenaan? En hoe krijgen we bewoners mee in dit plan? Want je hoeft in de straat maar één tegenstander te hebben en met een beetje pech neemt ie al zijn burens mee in zijn kielzog. Dat heb je soms met nieuwe ontwikkelingen.”

En hoe ging het in de praktijk?

“Het leuke van het hele verhaal is dat juist de bewoners die erg kritisch waren, 180 graden zijn omgedraaid. Die zijn nu zelfs de kartrekker van de hele straat geworden. We zien ook dat bewoners die in eerste instantie niet meededen, zich later toch meldden: 'Ik heb het bij mijn burens gezien, ik wil het ook.' Eventuele weerstand is vooral onwetendheid.”

Hoe werkt zo’n warmtepomp eigenlijk?

“Het is een soort airco die je woning verwarmt. Naast je bestaande cv-ketel komt eenzelfde kastje te hangen, buiten komt een extra installatie op het dak of in de tuin. Die buitenunit is de grootste uitdaging, want die mag niet onder een raam hangen vanwege het geluid.”



Best kostbaar zeker, zo’n groot project?

“Voor ons een flinke investering, maar het mooie is: het kost de bewoner niks extra’s. Daar heb ik met collega’s wel eens een discussie over gehad, en ik vind: we kunnen bewoners niet verplichten om over te stappen, als we ze dan ook nog laten betalen, dan kunnen we het wel vergeten. ZOWonen heeft uiteindelijk besloten om de 200 bewoners die meedoen aan de pilot geen huurverhoging te laten betalen voor de warmtepomp. Of dat in de toekomst ook nog kan, dat weten we nu nog niet. Maar dat zou natuurlijk wel het mooiste zijn. Overigens, waar bewoners nog geen zonnepanelen hadden, hebben we die ook gelijk aangebracht. Want die extra elektriciteit voor de warmtepomp moet wel ergens vandaan komen.”

Wat zijn de grootste uitdagingen?

“Bij appartementen moet iedereen meedoen, want alle leidingen moeten van de begane grond naar het dak. En bij plaatsingen komen we van alles tegen dat het werk vertraagt: denk aan asbest en volle bergingen. In het pilotproject zijn we er ver in gegaan om alles op te lossen, want we willen het gewoon geregeld krijgen en juist leren hoe we in de toekomst zo’n proces het beste kunnen organiseren.”

Zijn er bewoners die extra moeite hebben met de overstap?

“Vooral ouderen. Die zeggen: 'Die paar jaar dat ik hier nog woon, hoef ik dat allemaal niet meer.' Ze zien op tegen de overlast van de mensen van de aannemer die in hun woning moeten werken. Dan komen er ook nog zonnepanelen, moet er ook nog iemand het dak op. Dat ontregelt mensen. En dat snap ik ook wel.”



Wat levert het op in de portemonnee?

“Daar ben ik voorzichtig mee, want dat is echt maatwerk. Het hangt af van je stookgedrag: ben je veel thuis of alleen 's avonds? Hoeveel warm water gebruik je? Wat is je gezinssamenstelling? Je cv-ketel hoeft je woning niet meer te verwarmen, die is alleen nog maar voor warm water of extreem koude dagen om wat bij te stoken. Je gasverbruik gaat dus flink omlaag. En ja, je elektriciteitsrekening gaat wel omhoog, maar gas is veel duurder dan elektriciteit. Daar zit het voordeel. Om het inzichtelijk te maken voor bewoners hebben we een rekenmodel ontwikkeld waar we hun huidige gebruik invullen, gewoon samen, aan de keukentafel. Dan krijgen ze een beetje een indruk wat het op kan leveren.”

Wat is de belangrijkste tip voor bewoners?

“Een warmtepomp is trager dan een cv-ketel. Heel veel schakelen tussen temperaturen is dus niet verstandig. Je kunt beter een constante temperatuur houden dan veel plussen en minnen gedurende de dag. Dus dat klassieke 's avonds naar 16 graden en 's ochtends weer naar 19, dat moet je niet doen.”

Wat was voor jou het mooiste moment in dit traject?

“Dat we eindelijk konden beginnen met het eerste complex. We hebben eerst een proef gedraaid in een appartementengebouw. Dat was eigenlijk de grootste uitdaging, maar het ging beter dan verwacht. Dat was wel heel erg fijn.”

EN ALS JE ROY NU EVEN WILT EXCUSEREN, HIJ HEEFT WERK TE DOEN. VEEL WERK. NOG 50 WARMTEPOMPEN TE GAAN VOOR EEN SUCCESVOLLE PILOT. EN MET WAT WE GELEERD HEBBEN, GAAN WE GELIJK VERDER MET PLANNEN MAKEN VOOR 2026. WORDT VERVOLGD...

2024

GASLOOS
MAKEN
WONINGEN

IN UITVOERING:
Tenierstraat en Jos
Klijnenlaan
235 woningen

IN UITVOERING:
Eisenhowerstraat
130 woningen

VERDUURZAMEN VAN
INDIVIDUELE INSTALLATIES

Op 97 adressen zijn hybride
warmtepompen geplaatst.
Daarnaast zijn 71 adressen in
de 1^e helft van 2025
aan de beurt.

Er is € 840.000
geïnvesteed
in het versneld
vervangen van
enkel glas.

ZONNEPANELEN

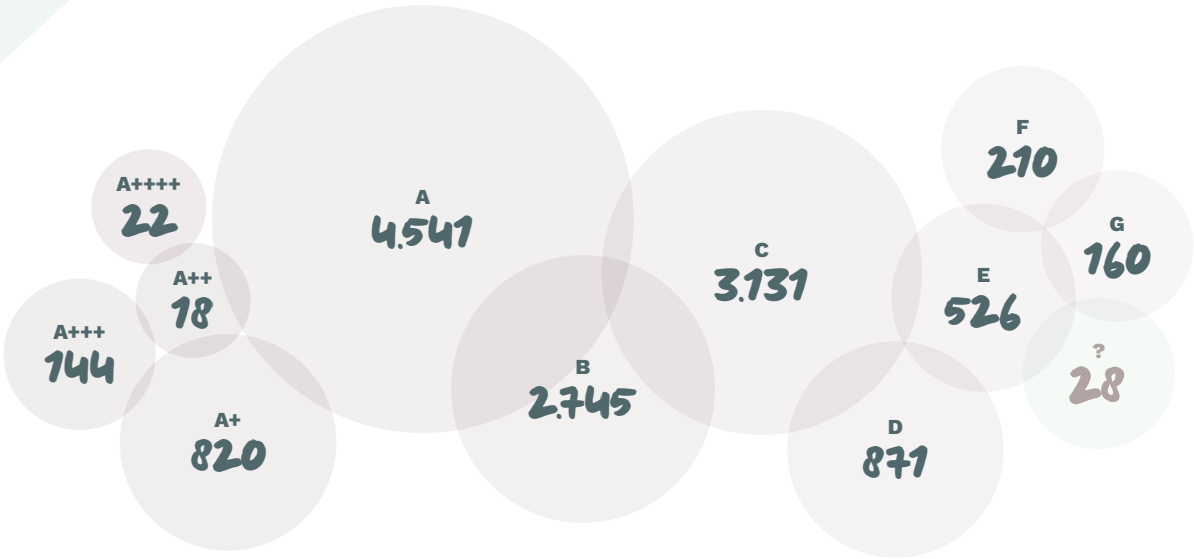
In 2024 zijn
1018 woningen
voorzien van zonnepanelen.

927 woningen
zijn uitgevoerd volgens de complex-
matige aanpak en 91 woningen volgens
het vraaggestuurde programma.

Bij 140 van de 927 woningen
zijn zonnepanelen aangelegd
voor het stroomverbruik van de
algemene ruimtes.
Investering: € 4 miljoen

DUURZAAMHEIDS-
MAATREGELEN

Bij 502 woningen
zijn duurzaamheidsmaatregelen
uitgevoerd, bijvoorbeeld vloer-,
gevel- of dakisolatie, vervangen
van kozijnen en het aanbrengen
van mechanische ventilatie.
Investering: € 13 miljoen



AANTAL WONINGEN
PER ENERGIELABEL

Totaal: 13.216

De E, F en G labels betreffen woningen die in de nabije toekomst gesloopt of gerenoveerd worden, of woningen waarvan de bewoners niet wilden meewerken aan verduurzaming

zowonen

Eenzaamheid is een rotgevoel en een enorm maatschappelijk probleem. Ongeveer de helft van de volwassen Nederlanders voelt zich eenzaam. Eenzaamheid is van alle leeftijden. Het vraagt om verandering, zowel in bestaande als in nieuwbouw. We investeren in ontmoetingsruimtes waar volop gelegenheid is om elkaar te ontmoeten, te werken aan je sociale netwerk en je persoonlijke ontwikkeling.



DE KOFFIECORNER

Het is prettiger wonen als je elkaar kent en elkaar kunt helpen wanneer dat nodig is. We besteden extra aandacht aan de behoeften van bewoners en ontwikkelen initiatieven zodat ze zich thuis voelen in de wijk of het wooncomplex. We werken hierbij samen met bewoners in plaats van enkel voor de bewoners. Een rondgang langs twee bijzondere nieuwe projecten in Geleen en Amstenrade:

Op een wit bord aan de wand hangen afbeeldingen van de activiteiten per dag.

Kopjes koffie.
Een sjoelbak.
Een kaartspel.
Een dartbord.

Dat dartbord hangt aan de wand er tegenover, en drie mannen staan er op deze donderdagmiddag een potje te spelen. Een nieuwsbrief vermeldt de activiteiten van afgelopen maanden: het maken van kerststukjes, een bezoek aan de Intratuin in Geleen, het vieren van een diamanten bruiloft, de nieuwjaarsborrel.

Ernaast hangt een in memoriam voor twee in november overleden bewoners, en een uitgebreide waarschuwing tegen de babbeltruc van criminelen om bankpas en pincode te bemachtigen. In een kast liggen bordspelen, en door de hele ruimte hangen rood-geel-groene slingers om carnaval aan te kondigen. Zes vrouwen zitten in een kringetje aan de koffie.

Werkelijk niets wijst erop dat deze lichte ontmoetingsruimte ruim een jaar geleden nog een donkere fietsenstalling zonder ramen was. Maar dat was wel degelijk zo: waar ze nu de dag en de wereld doornemen (roddelen mag niet, volgens huis- en gedragsregel 1: 'houd het gezellig - geen ruzie, geen geroddel'), stalden bewoners van de Bernhardstraat en de Mauritslaan in Geleen vroeger hun fietsen.

De officiële naam van de ruimte luidt De Koffiecorner, maar sommige bewoners spreken eerder van de 'woonkamer'. En de oudste aanwezige vandaag, 92 jaar, noemt het gewoon 'het hok', zoals ze een cappuccino simpelweg bestelt als 'lekkere koffie'.

Twee van de initiatiefnemers, bewoners Marij Suijk en Jacq Schouren, vertellen hoe dit idee ontstond. Marij: "Dan moet ik even terug naar oktober 2023. Toen ontstond op de vraag naar de behoeftes onder bewoners, mede gezien het beleid van de overheid om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen, het idee voor een ontmoetingsruimte. Het idee was: dat kan bijdragen aan het leefcomfort. Aan het leggen van sociale contacten. En ook aan een beetje waakzaamheid. Als je niet weet wie er allemaal op jouw galerij woont, ben je veel minder betrokken bij elkaar."

Een workshop leverde ideeën op voor de ruimte, in de vorm van een moodboard. "En dat ging eigenlijk alle kanten op. Sommige mensen hebben het liefst een ruimte die zeven dagen per week open is, of waar je iedere dag samen kunt eten. Maar dat is een brug te ver. Dat is niet de bedoeling van de ruimte, zorg verlenen."

Wél de bedoeling: een huiskamer. Voor bewoners van de Bernardtstraat en de Mauritslaan. Niet voor mensen daarbuiten. Marij, glimlachend: “We willen geen café worden.”

Voor ze officieel open gingen, draaiden ze een maand proef. Marij: “Om te bekijken wat nou in de praktijk precies de behoeften waren. We stonden er zelf helemaal blanco in, ook omdat we hier ook helemaal geen ervaring in hebben.”

De grootste openbaring van die proefmaand was een verrassende, zegt Jacq: “Dat die twee gebouwen echt twee verschillende werelden waren. Volledig gescheiden. Veel mensen kenden helemaal niemand uit het andere gebouw. Maar ze vonden wel van alles van ze.” Lachend: “Ik zelf ook.”

Marij: “Het leek echt bijna een soort Berlijnse muur tussen die twee gebouwen. Dat zagen we misschien wel als onze grootste uitdaging: hoe krijgen we iedereen snel geïntegreerd in de groep? Dat je niet twee kampen hebt. Ook geen andere kampen, met bijvoorbeeld aan een kant van de ruimte de mannen en aan de andere de vrouwen.”

Jacq: “Wij mannen zijn sowieso zwaar in de minderheid.” Lachend: “Dat valt niet mee, hoor. Maar de openbaring was hoe snel en hoe vanzelf dat goed ging.”

Eenzaamheid is een groot maatschappelijk probleem, en dan ook nog een probleem waar veel taboes aan vastkleven. 1 op 7 de Nederlanders voelt zich sterk eenzaam. En dat zijn niet alleen ouderen. Sterker nog: uit de enkele weken geleden gepresenteerde nieuwe Gezondheidsmonitor Jongvolwassenen blijkt dat drie op de vijf jongeren in Limburg zichzelf als ‘eenzaam’ kwalificeert. Een kwart van de jongvolwassenen in Limburg voelt zich zelfs ‘zeer eenzaam’. Minder dan de helft van de jongeren blijkt uit hetzelfde onderzoek veel vertrouwen in de toekomst te hebben.

De site van Een tegen Eenzaamheid, een initiatief van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport waar veel organisaties, ook ZOWonen, zich bij hebben aangesloten, noemt zeer verschillende redenen die mensen opeens met eenzaamheid kunnen confronteren. Van het verlies van een dierbare, een echtscheiding en gezondheidsverlies tot grote veranderingen in het dagelijks leven, zoals een verhuizing of ontslag. Bij jongeren blijkt uit onderzoek ook de invloed van social media groot.

Eenzaamheid is, zoals Een tegen Eenzaamheid dat bondig samenvat, ‘een rotgevoel’. En: ‘De ervaring leert dat je om eenzaamheidsgevoelens te verminderen vaak iets moet veranderen.’

Precies zo’n verandering is het idee achter De Koffiecorner, vertellen Marij en Jacq.

ZE NOEMEN HET VOORBEELD VAN EEN BEWONER DIE IS OPGELICHT MET DE BERUCHTE BABELTRUC.

“Die mevrouw was bang om hier te komen. Omdat ze bang was dat ze veroordeeld zou worden. Ze vond zichzelf dom, omdat ze er in was getrapt. En ze vreesde dat andere mensen dat ook van haar zouden denken. En inderdaad: er zijn mensen die zeiden dat zo’n truc bij hen nooit zou lukken. Maar dat kun je helemaal niet zeggen, want zo’n truc is echt heel geloofwaardig, daar zitten heel slimme mensen achter. Die mevrouw heeft er een behoorlijke klap van gehad, en het heeft haar bang gemaakt. Dat we haar hebben kunnen overtuigen toch hierheen te komen en erover te vertellen, en te merken met hoeveel compassie anderen reageren, dat heeft wel echt geholpen. Zeker als je alleen bent.”

Beiden steken elke week vele uren in De Koffiecorner. Waarom?

Marij is, na decennia bij Nedcar, enkele jaren geleden met vervroegd pensioen gegaan. “Ik ben nog vitaal genoeg, en er zijn hier veel mensen die minder vitaal zijn. Dus zolang ik er energie in kan stoppen: waarom niet? Het is leuk om te doen. En zolang mensen het waarderen en me nog niet zat zijn, blijf ik het doen.”
Jacq, lachend: “Dat heb ik ook. Als de bewoners niet meer komen op de dagen dat ik hier ben, wordt het tijd om na te gaan denken.”

Zelf is hij al 24 jaar geleden gepensioneerd, en heeft hij 15 jaar als vrijwilliger gewerkt. Daar is hij weliswaar mee gestopt, maar: “Ik dacht ook: thuis zitten, dat kan altijd nog.”

Het is bovendien ook gewoon gezellig, zegt hij. Met een wijsvinger naar de andere kant van de ruimte: “Daar in het kippenhok. Waar de gesprekken altijd doorgaan.”
Waarover? Jacq: “Van persoonlijke zaken tot televisieprogramma’s.”

Marij: “En Trump.” Glimlachend: “Die ook hier voor- en tegenstanders heeft. Met de debatten die daar bij horen.”

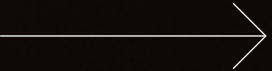
Tijd voor een rondvraag in het andere deel van de ruimte, waar het nog niet meevalt om even een moment van stilte af te wachten voor de vraag: waarom komt u hier graag?

“Nou, voor de gezelligheid. Zeker weten.”
“Iedereen wordt hier geaccepteerd zoals-ie is, iedereen luistert naar elkaar. Op onze leeftijd is dat prettig.”
“Zo kom je toch onder weer onder de mensen. Je moet je niet afzonderen.”
“Alleen is ook maar alleen. Hier pakt iedereen zich samen, dat vind ik geweldig.”
“En wat ze van deze ruimte hebben gemaakt: echt, ik doe mijn petje af voor die mensen.”
“Het personeel is ook heel leuk.”
“Personeel? Zo zie ik ze helemaal niet. Ik zie ze als medebewoners.”
“Dat zijn het ook.”



BIE ‘T VELDJ

Een heel ander voorbeeld van een project waarbij het bestrijden van eenzaamheid een grote rol speelt is Bie ‘t Veldj, een in oktober vorig jaar officieel geopend nieuwbouwproject met 48 appartementen aan De Gyselaar in Amstenrade. Het grootste deel van die appartementen is bestemd voor ouderen. Maar, zo meldde de folder van het project voor de bouw al nadrukkelijk: “Het andere deel van de appartementen is voor mensen die willen bijdragen aan de leefomgeving en het welzijn van de ouderen. Mensen die bewust een behulpzame buur willen zijn.”



Twee van zulke mensen zijn twintigers Bauke en Martijn, die samen met hun teckel in Bie ‘t Veldj wonen, wat een appartementen-complex met een volledig houten basisconstructie is, wat ook zichtbaar is gebleven in de wanden, vloer en het dak. Al is de tekst op hun deurmat waarschijnlijk nog correcter: ‘Welkom bij Jaxx. Bauke en Martijn wonen hier ook.’

Het blijkt niet overdreven, want terwijl Bauke en Martijn aan hun eettafel vertellen over hun keuze voor een appartement waar ‘een rondje wandelen met de buurvrouw, een boodschap doen of een luisterend oor bieden’ nadrukkelijk tot de voorwaarden behoorde, haalt Jaxx alles uit de kast om de aandacht van het bezoek te trekken.

Martijn en Bauke, die zijn opgegroeid in Amstenrade, kregen in september de sleutel van hun appartement. Daar ging een procedure aan vooraf: ze moesten hun motivatie toelichten in een brief, en vervolgens op gesprek komen. “Daar kregen we te horen dat ze hier ouderen en jongeren bij elkaar wilden laten wonen, en dat de jongeren een oogje in het zeil moesten houden. Niet dat we zorg moesten verlenen, of er opeens een baan bij zouden hebben. Maar wel even een praatje maken. De burens helpen met de boodschappen. Een spelletje. Praatje op de gang. Gewoon interesse tonen. Eens vragen: hoe was uw dag? Kan ik nog ergens mee helpen?”

Martijn vreesde aanvankelijk dat het wel eens ongemakkelijk zou kunnen worden. “Ik dacht: misschien toch wel lastig om die toenadering te zoeken. Moet je dan geforceerd naar die mensen toe? Maar het gaat eigenlijk vanzelf. Ook het aanvoelen wie daar behoefte aan heeft, en wie niet. Dat merk je snel genoeg. Met onze buurman kunnen we het heel goed vinden. Maar die heeft meteen in het begin gezegd: ik vind het leuk dat jullie er zijn, maar ik wil geen hulp, ik heb dat allemaal niet nodig.” Andere burens hebben soms wel behoefte aan eenvoudige hulp.

**EEN ANDER NADRUKKELIJK IDEE
ACHTER BIE ‘T VELDJ IS DAT
BEWONERS, ZOWEL DE JONGEREN
ALS DE OUDEREN ZELF MEEDENKEN
OVER HET GEBOUW.**

Er is een ‘meedenkersgroep’ actief, waar Martijn en Bauke ook in zitten. “De naam van het gebouw, het idee van foto’s van iconische plekken in Amstenrade op de ramen in de gang: dat is allemaal uit de bewoners zelf gekomen. We zijn nu bezig met interieursessies voor ideeën over de openbare ruimtes van het gebouw, want er staat nog niets in de gangen. En er komt op iedere verdieping een ontmoetingsplek, waardoor je snel tegen een medebewoner kunt zeggen: kom even met me mee, drinken we daar een kopje koffie.”



Martijn, glimlachend: “En op zo’n ontmoetingsplek kun je ook gemakkelijker zeggen: ik gá nu weer. Dus dat voelt toch fijner dan dat je de burens ontmoet in de privé huiskamers.”

Bauke: “Op iedere etage wordt die ruimte anders, qua indeling, en ook thema. Bijvoorbeeld een in zomerkleuren, een andere meer in herfst sfeer.”

Martijn: “En er zijn natuurlijk ook restricties, bijvoorbeeld vanwege de brandveiligheid. Daar bestaan veel regels voor, weten we inmiddels. En ze lijken ook niet altijd even logisch.”

De afbakening van de meedenkersgroep moet wel helder zijn, hebben Martijn en Bauke ervaren. Bauke: “In het begin hadden sommige bewoners een beetje het idee dat wij het klachtenmeldpunt waren. Maar we zijn natuurlijk zelf ook bewoners.”

Martijn: “Wij betalen zelf ook gewoon huur, net zo veel als anderen. Dat hebben we wel eens moeten uitleggen, omdat mensen dachten dat we hier gratis woonden.’ Lachend: ‘Was het maar waar, dat zou mooi zijn!’”

Nu ze hier bijna een half jaar wonen en hebben ervaren hoe een project als dit in de praktijk functioneert, is hun conclusie wel: goed dat je de motivatie van geïnteresseerden zorgvuldig peilt. Martijn: “Ik denk dat het goed is dat, door een project als dit, ouderen een aantal jaar langer zelfstandig kunnen wonen. Uiteindelijk is dat volgens mij ook financieel beter, voor de zorg bijvoorbeeld. Dus ik snap dat er meer van dit soort projecten komen. Ook omdat wij als jongeren echt weinig mogelijkheden hebben om ergens te wonen, omdat er zoveel tekorten aan huizen zijn. Maar ik denk wel dat je deze kans niet aan iederéén moet geven. Als wij, ik noem maar iets, minder sociaal waren ingesteld, dan hadden wij hier helemaal geen zin in gehad. Je moet geen mensen in een gebouw als dit laten wonen die alleen maar hun eigen ding willen doen, die in de gang nauwelijks iemand groeten, of die steeds geen tijd hebben als een ouder iemand ze vraagt even te helpen met hun boodschappen of hun telefoon.”

Bauke volgt een opleiding voor kinderopvang, werkt als pedagogisch medewerker en heeft op zaterdag ook nog een bijbaan. Martijn studeert Sportkunde in Eindhoven, en werkt bij de Jumbo. Al hebben ze dus allebei een druk leven waarin ze werk en opleiding combineren, een half jaar een complex delen met ouderen heeft ze inmiddels wel geleerd op welke dag hun medebewoners het drukker hebben dan zij zelf. Bauke, lachend: “Dat is, weten we inmiddels, de dag waarop mensen hier naar de kerk gaan, en waarop hun kinderen en kleinkinderen op bezoek komen. De zondag.”

HET LEVENSWERK VAN NICKY ANNARD

EEN OUDE BOOM
VERPLAATS JE NIET.
OF TOCH?

NICKY ANNARD

Een passende woning voor elke levensfase, dat is waar we naar streven. Vooral voor onze oudere bewoners is het cruciaal om tijdig na te denken over hun woonbehoeften. Wachten tot er problemen ontstaan, bijvoorbeeld met traplopen of douchen, betekent vaak dat er haast gemaakt moet worden met verhuizen, juist in de levensfase dat rust en keuzevrijheid zo belangrijk zijn. Met ons seniorenproject helpen we ouderen om op tijd de overstap te maken naar een levensloopbestendige woning. Dat geeft hen rust en comfort én het zorgt ervoor dat er kostbare eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen die daar dringend op wachten. Een win-win die we vol overtuiging faciliteren.

Nicky en Eugene bekommeren zich binnen ZOWonen sterk om senioren die zo lang mogelijk thuis willen wonen. En daar hoort soms ook een tijdige verhuizing bij. Daar maken ze bewoners bewust van in het 65+ project. Doel? Zorgen dat ouderen tijdig actie ondernemen, zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Inmiddels zijn in de afgelopen twee jaar 21 ouderen in hun eigen tempo verhuisd naar een meer passende woning voor hun volgende levensfase. Tegelijkertijd zijn daardoor 21 felbegeerde eengezinswoningen vrijgekomen op de krappe huizenmarkt.

Als woonconsulent is Nicky vooral bezig met bewoners die problemen ervaren, in hun eigen leven, of in dat van omwonenden. Haar aandacht gaat dagelijks uit naar zaken als woonoverlast, verwarde personen, vermoedens van prostitutie of drugsgebruik. Maar ook bij maatwerk rondom woningtoewijzing komt een woonconsulent in actie, bijvoorbeeld als er sprake is van een medische urgentie.

Dat is wel een contrast met het project voor 65+, of niet?

“In mijn dagelijks werk kan het er soms stevig aan toe gaan. Mensen hebben vaak grote zorgen en dat maakt sommige bewoners niet altijd even benaderbaar voor mij. De bewoners waar ik contact mee heb vanwege het 65+ project zien me echter allemaal heel graag komen en zijn heel lief en vriendelijk voor me. Het zijn bewoners die vaak nog

nooit een beroep op ons hebben gedaan, voor wie ik nu iets kan betekenen. Het is bijzonder dat we in dit project woonwensen centraal kunnen stellen. Waar we veelal aan kunnen voldoen.”

Hoe krijgen jullie dat voor elkaar?

“Als er een woning vrijkomt die past bij de wensen en mogelijkheden van een deelnemer aan het project dan kunnen we die woning aanbieden. Vaak willen de deelnemers in hun eigen wijk blijven wonen en daarmee behouden we de sociale samenhang in de wijk. Het eigen netwerk en de bijbehorende sociale controle blijft voor de bewoners dan overeind. Dat is belangrijk in deze tijd waarin iedereen het druk heeft en kinderen niet dagelijks bij hun ouders op de koffie kunnen.”

Kun je een voorbeeld noemen van een bewoner die dankzij dit project echt geholpen is?

“Er was een ouder echtpaar dat graag wilde verhuizen, maar ze wisten niet hoe. Net op dat moment viel onze informatiebrief van dit project bij hen op de mat. Tijdens mijn huisbezoek bleek dat mevrouw al acht jaar in de woonkamer sliep. Daar was natuurlijk meer aan de hand. Gelukkig zijn ze binnen een jaar kunnen verhuizen naar een geschikte woning twee straten verderop. Dat geeft zo’n voldoening. Zeker omdat ik weet dat met zo’n verhuizing naar een gelijkvloerse woning de kans op ongelukjes fors afneemt.”

Zijn er momenten waarop je dacht: ‘ja, hier doe ik het voor’?

“Ik heb voor een alleenstaande man bemiddeld met een grote eengezinswoning op een hoek. Hij zag er tegenop om kleiner te gaan wonen omdat hij ontzettend veel spullen had en deze het liefst ter overname wilde aanbieden aan iemand die het echt nodig had. Ondertussen had een alleenstaande moeder met twee kinderen zich via een sociale instantie bij ons gemeld. Ze was slachtoffer van huiselijk geweld en had niets. Zij kon deze woning gaan huren en heeft alle spullen overgenomen en was dolblij met de woning die groot genoeg was voor haar gezin.”

Je hebt vast ook tegenslagen gehad?

“Ja, er was een dame die binnen een half jaar kon verhuizen naar het complex waar ze graag wilde wonen. Ze is twee dagen na de verhuizing overleden. Dan sta ik wel even stil bij het gezegde ‘een oude boom verplaats je niet’. Kinderen willen graag dat hun ouders bij ze in de buurt komen wonen. Toch adviseer ik altijd om stil te staan bij wat je van ouderen vraagt. Als ze al vijftig jaar in hetzelfde huis, in dezelfde wijk wonen, kies dan liever voor een seniorenwoning in de vertrouwde omgeving, waar ze de mensen en de routes kennen. Dat opgebouwde netwerk en die ‘goedendag’ van bewoners uit de buurt zijn ontzettend waardevol.”

WE KENNEN ALLEMAAL WEL DE EIGENWIJZE OOM OF TANTE DIE PER SE IN DAT VEEL TE GROTE HUIS WIL BLIJVEN WONEN.

Wat is jouw gouden tip om zo’n gesprek aan te gaan?
“Het is belangrijk om je te realiseren dat als je vroegtijdig nadenkt over je woontoeekomst, je kunt verhuizen vanuit jouw woonwensen. Als je wacht tot er een medische noodzaak ontstaat, omdat je van dat steile keldertrapje gegleden bent, dan is er geen tijd en zijn de eisen van de Wmo of ergotherapeut leidend. Dan moet je simpelweg de eerste passende woning accepteren die voorbijkomt.”

Heb je tips voor kinderen van 65+ ouders?

“Realiseer je dat de spullen van je vader of moeder ook emotionele waarde hebben. Dus dat verhuizen niet van vandaag op morgen gebeurd is. En dat ouderen altijd kleiner gaan wonen. Dus begin alvast met de zolder op te ruimen en spullen weg te doen en neem daar de tijd voor.”

Wat is de meest voorkomende reactie van ouderen als je over de toekomst begint?

“Vaak zeggen ze: ‘ach, ik heb nog maar even’. Dan zeg ik: ‘zullen we er dan wel het mooiste van maken? Zullen we dan zorgen dat je zelfstandig kunt wonen, zelf je boodschappen kunt doen en zo min mogelijk beroep hoeft te doen op familie, en dat je huishoudelijke hulp de hele woning kan schoonmaken in de paar uurtjes die je vergoed krijgt? O, en tuinmannen voor die grote tuin zijn ook niet goedkoop.”

Waarom is het zo lastig voor mensen om na te denken over later?

“Vaak willen ze sterven in hun eigen huis, wat soms zelfs nog hun ouderlijk huis is. En het is angst voor het onbekende. Ik benadruk altijd dat ze niet hoeven te verhuizen, het mág. Als ze niet willen, kijk ik met familie wat ervoor nodig is om ze zo lang mogelijk thuis te kunnen laten wonen.”

Waar ben je trots op?

“Dat andere woningcorporaties nu ons voorbeeld volgen.”

Als je een toverstokje had waarmee je één wens mocht doen, wat zou dat zijn?

“Dat we kosteloos een verhuisbedrijf kunnen inschakelen voor senioren zonder netwerk, zodat ze gratis kunnen verhuizen. Deze ouderen leven van een AOW’tje, dat is geen vetpot. O, en ik heb eigenlijk nog een wens. Dat elk dorp seniorenwoningen heeft, al zijn het er maar vijf. Zodat ook die senioren gewoon in hun eigen dorp kunnen blijven wonen en daar mantelzorg kunnen blijven ontvangen.”

Wat staat er op jouw tegeltje?

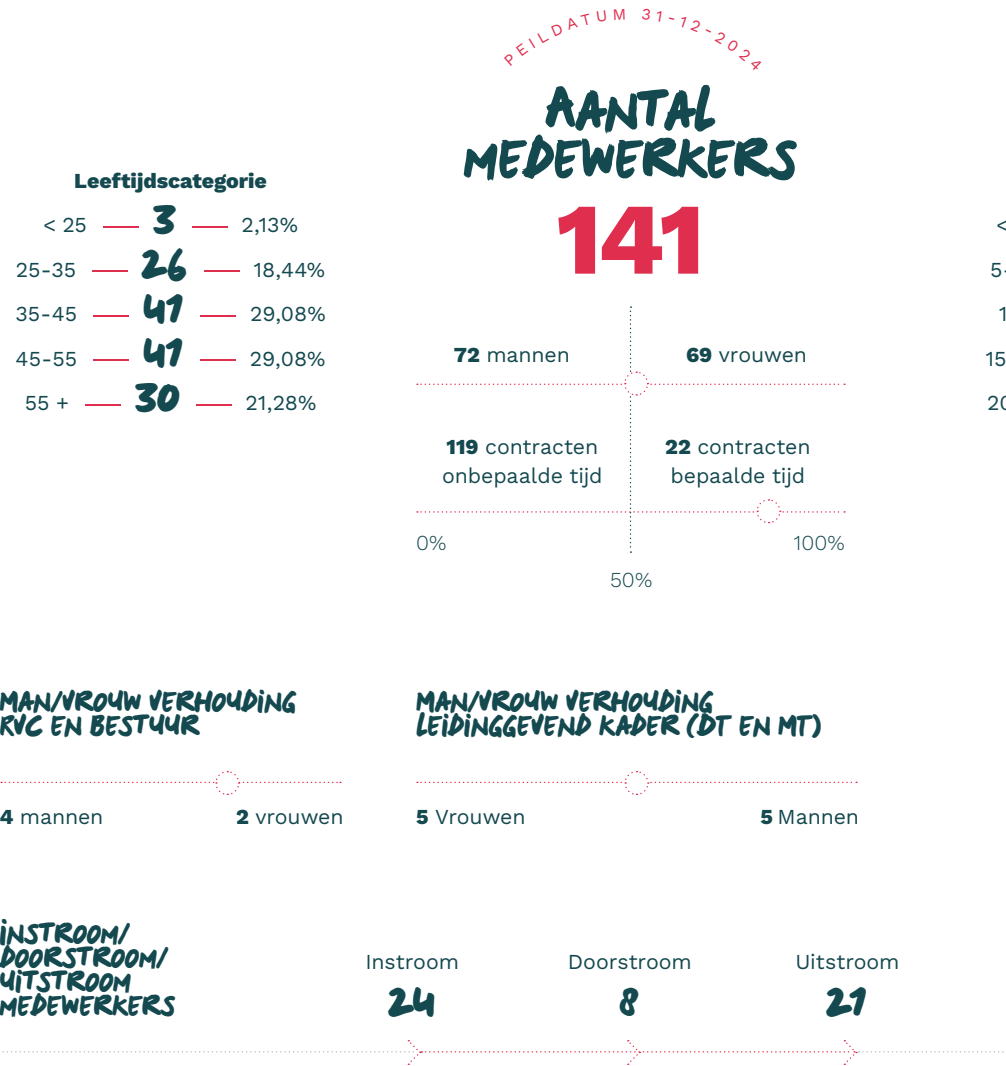
“Houd zelf de regie over je leven.”

Woonconsulent **Nicky** heeft jaren in de hulpverlening gewerkt en heeft een zwak voor de oudere generatie. Ze vindt **‘het 65+ project’** dan ook een bijzonder onderdeel van haar dagelijkse werk.

"HOUD ZELF DE REGIE OVER JE LEVEN."



Bij ZOWonen geloven we dat onze medewerkers het kloppend hart zijn van onze missie. Zij maken elke dag het verschil in het leven van onze bewoners. We stimuleren hen om hun talenten in te zetten waar ze het meest tot hun recht komen. Want als je doet waar je goed in bent en waar je hart ligt, ontstaat er iets bijzonders. Dan wordt werk meer dan werk, het wordt levenswerk.

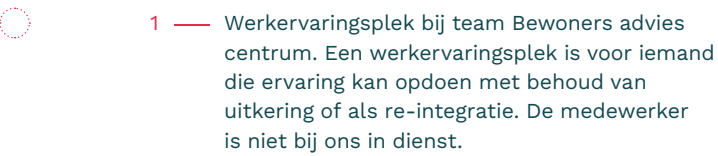


zowonen

STAGIAIRS



WERKERVARINGSPLEK



VAKANTIEKRACHT - 1

VRIJWILLIGERSCONTRACTEN - 31

ONTWIKKELWERKPLEK - 2

Dit zijn mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zij zijn bij ons in dienst en maken dus volwaardig onderdeel uit van ZOWonen.

ZIEKMELDINGS-FREQUENTIE

Hoe vaak hebben medewerkers zich ziekgemeld (verzuimde werkdagen/totale beschikbare werkdagen)

1,07

INZET-BAARHEIDS-PERCENTAGE

De mate waarin de arbeid kan worden ingezet

93,1%

Een historische plek in de binnenstad van Sittard, de oude meisjesmavo ‘Land van Gulick’. Na een verbouwing noemen wij het ons Trefhuis. In het voorjaar van 2024 verhuisden we er naartoe.

TREF ONS

Het Trefhuis is een ontmoetingsplek in de stad. Een plek voor onze bewoners, stakeholders en medewerkers, waar het prettig werken en ontmoeten is in een omgeving en sfeer die inspireert en uitnodigt tot samenwerking en ontwikkeling. Een plek waar onze bewoners en inwoners van Sittard-Geleen, laagdrempelig, binnen kunnen lopen. Voor een goed gesprek en een kopje koffie. Geen balies, geen nummertje trekken. Maar gewoon je verhaal of vraag ten aanzien van wonen en leven kwijt kunnen, zodat onze partners of wij kunnen helpen. Daarvoor zijn er iedere week inloopsprekuren van diverse partners. Hoe ervaren zij het spreekuur in ons Trefhuis?

Rubriek
TREF ONS

LOKET HOUSING ZUID-LIMBURG

Karen van de Gaar

Mensen met een woonvraag in combinatie met een begeleidingsnoodzaak kunnen bij Loket Housing terecht. Vanuit een samenwerkingsverband tussen de gemeentes, woningcorporaties en de zorginstanties is dit loket ontstaan. Het Loket bemiddelt naar een zelfstandige en duurzame woonplek. Via de button ‘Loket Housing’ op de website www.levantogroep.nl is meer informatie te vinden.

Karen: “Het spreekuur in het Trefhuis verlaagt de drempel tussen samenwerking met woonconsulenten, Moveoo en de Kredietbank. We bespreken sneller casussen en voorgedane situaties samen. De korte lijntjes zijn van grote waarde voor ons en zeker voor de kandidaat waar het om draait, hierdoor komen we tot efficiënte oplossingen.

De verbinding was er al, maar doordat we elkaar wekelijks tegenkomen is het eenvoudiger om elkaar te vinden.”

“Mooi dat ZOWonen de verbinding legt tussen de partners. Ik zie kansen om nog meer kennis uit te wisselen en van elkaar te leren. Als centrale schakel is het goed om korte lijnen te onderhouden met onze partners zodat we vraag en aanbod nog beter bij elkaar kunnen brengen. Samenwerken in het Trefhuis is hierin een mooie stap!”

**DINSDAG &
WOENSDAG**
9:00 tot 16:00 uur

MOVEOO
Loes Hintzen

Moveoo is er voor opvang en herstel. Soms stapelen problemen zich op en is het allemaal even te veel. Met de juiste begeleiding bieden zij deze mensen weer perspectief. Weer terug kunnen keren in de maatschappij zodat ze weer een toekomst hebben, erbij horen en zichzelf kunnen zijn.

Loes: “Als mensen geen dak (meer) boven hun hoofd hebben of dreigen dak-of thuisloos te worden, komt Moveoo in beeld. Wij bekijken welke ondersteuning geboden kan worden. Het kan ook zo zijn dat mensen niet in aanmerking komen voor de diensten van Moveoo, omdat ze een beter perspectief hebben. Zij worden dan doorverwezen naar bepaalde projecten van ZOwonen. Het Palet bijvoorbeeld, dat woonruimte biedt voor mensen in een onrustige fase in hun leven. We vinden elkaar dus beide kanten op.”

“Het Trefhuis is een centrale plek die minder confronterend is dan onze eerdere spreek-uur-locatie, in het pand waar ook de opvang van daklozen plaats vindt. Mensen hebben niet meteen een label als ze hier binnenlopen. Dat werkt drempel-verlagend en daarmee in ons voordeel. We willen mensen graag zo vroeg mogelijk helpen, niet pas als de situatie ernstig is. Tijdens de gesprekken is ook Loket Housing in het Trefhuis aanwezig. Onze samenwerking is hierdoor geïntensiveerd. We kunnen makkelijker met elkaar sparren en samen kijken wat de beste oplossing is. Dat is fijn!”

“Het bij elkaar brengen van alle partners laat drempels verdwijnen waardoor klanten beter worden geholpen. Geen van het kastje naar de muur verhaal. Ik wil mijn eigen collega’s hier nog meer bij betrekken. Zij kunnen op deze manier ook kennis maken met de netwerkpartners.”

WOENSDAG
& VRIJDAG
9:00 tot 12:00 uur

PARTNERS IN
WELZIJN (PIW)
Memphis Pieters

Klaarstaan voor iedere inwoner van de Westelijke Mijnstreek, van jong tot oud. Om iedereen actief deel te laten nemen aan de samenleving en daarbij kansen te benutten. PIW reikt vanuit sociaal-maatschappelijk werk handvatten aan op individueel, gezins-, school- en buurtniveau.

Memphis: “We ontvangen mensen op verschillende locaties. Het Trefhuis ligt op een centrale, goed bereikbare plek. Dat is echt een grote meerwaarde. Mensen vinden het prettig dat ook andere partners aanwezig zijn. Er kan meteen overlegd worden en mensen hoeven niet meerdere locaties en gesprekken af. Zo ontmoette ik laatst een mevrouw die naast haar vraag aangaf dat ze zich eenzaam voelde. Partner Knooppunt Informele Zorg was ook aanwezig en heeft direct met mevrouw besproken of vrijwilligerswerk iets voor haar zou kunnen zijn. Zulke voorbeelden onderstrepen wel de meerwaarde van een spreekuur waar meerdere partners tegelijk aanwezig zijn.”

DONDERDAG
9:00 tot 12:00 uur



KNOOPPUNT
INFORMELE ZORG
Marjo Beumers

Het (eerste) aanspreekpunt voor advies en doorverwijzing naar passend ondersteuningsaanbod, daar is Knooppunt Informele Zorg voor. Zodat je kunt blijven meedoen in de samenleving, eigen regie houdt en zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunt blijven wonen.

Marjo: “Voorheen spraken we mensen vaak telefonisch, maar vooral voor de ouderen is een fysiek gesprek veel makkelijker en fijner. We zijn dan ook heel blij dat wij hen nu kunnen ontmoeten in het Trefhuis. Tijdens zo’n gesprek is het ook makkelijk schakelen met de andere partners die aanwezig zijn. Om even samen te overleggen of om door te verwijzen. Zo kwam er een ouder echtpaar bij partner PIW met een hulpvraag. De pinpas was ingeslikt nadat de code te vaak foutief werd ingevoerd. Om dat opgelost te krijgen moesten ze helemaal naar Maastricht. PIW schakelde ons in waarop wij een vrijwilliger regelden die het echtpaar naar Maastricht heeft gebracht.”

“Ik hoop dat we in de toekomst nog intensiever samen kunnen werken met de mensen van ZOwonen. Zij hebben een belangrijke signaleringsfunctie voor ons. Van daaruit kunnen we samen zaken oppakken om mensen laagdrempelig te helpen. Blijven verbinden, versterken en krachten bundelen.”

DONDERDAG
9:00 tot 12:00 uur



MAANDAG
T/M VRIJDAG
9:00 tot 11:00 uur

KREDIETBANK
LIMBURG
Luuk van Dijk

Je kunt je rekeningen niet meer betalen. Of weet niet meer hoe je je schulden moet afbetalen. Wat de reden daarvan ook is, als je geldzorgen hebt biedt Kredietbank Limburg hulp. Een passend en persoonlijk advies is daarbij het doel.

Luuk: “Doordat wij iedere werkdag aanwezig zijn in het Trefhuis zijn de lijntjes met de financieel coaches van ZOwonen korter geworden. We stemmen regelmatig af. Bewoners/klanten met financiële problemen komen daardoor eerder in beeld en kunnen beter geholpen worden. Dat helpt erger te voorkomen. Omdat mensen een minder grote drempel voelen om bij ZOwonen binnen te lopen voor hulp dan bij onze eigen Kredietbank-locaties is het een fijne plek om samen een plan te maken om hun financiële situatie te verbeteren.”

“Ik hoop dat het gezamenlijk inloopsprekuur er in resulteert dat de partners die ook aanwezig zijn ons nog sneller opzoeken met hun klanten, ook als we op dat moment nog niets voor ze hoeven te doen. Een informele kennismaking zal drempelverlagend werken op het moment dat ze ons daadwerkelijk nodig hebben. Daar liggen nog kansen die ik graag zou willen benutten.”



Wat doet een huurdersorganisatie?

Wij behartigen de **belangen van de bewoners**. Omdat we zelf ook in de wijk wonen weten we veel van wat er speelt en **wat er leeft** onder de bewoners. Daarom hebben we een paar keer per jaar **overleg** met de **uitvoerende medewerkers van ZOWonen**. We hebben recht om bepaalde informatie op te vragen bij ZOWonen, bijvoorbeeld over **huurprijzen, plannen voor slopen, renoveren en verkopen, of servicekosten**. Ook hebben we, naast de gemeente en woningcorporatie, een rol in de totstandkoming van de **prestatieafspraken**. ZOWonen heeft te maken met twee huurdersorganisaties: **Stichting Huurdersbelangen (SH)** en **Bewonersraad Beekdaelen (BWR)**. SH behartigt de belangen van de bewoners in de gemeenten **Sittard-Geleen, Beek** en **Echt-Susteren**. BWR doet dat voor de bewoners in **Beekdaelen**.

Hoe vaak overleggen jullie?

De formele overleggen doen we conform de overlegwet elk kwartaal. We bespreken dan alle zaken die we volgens de overlegwet formeel met elkaar horen te bespreken. Bij de formele overleggen zijn beide huurdersorganisaties en de bestuurder van ZOWonen aanwezig. Deze overleggen hebben een strategisch karakter. Er zijn ook informele overleggen tussen de bestuurder en de huurdersorganisaties. Met SH is drie keer een informeel overleg gevoerd, met BWR twee keer. De Raad van Commissarissen van ZOWonen hebben we in 2024 drie keer gesproken.

We hebben ook overleg met de gemeente. In het kader van de prestatieafspraken zijn er per gemeente minimaal twee bestuurlijke overleggen gevoerd. De ambtelijke voorbereiding hierop vergt ook veel tijd als huurdersorganisatie. Het aantal overlegmomenten hiervoor verschilt per gemeente en varieert van drie tot zes.

Waar gaan de prestatieafspraken over?

Deze gaan bijvoorbeeld over de omvang van de sociale woningvoorraad, duurzaamheid, betaalbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De prestatieafspraken worden jaarlijks gemaakt met de woningcorporatie, alle samenwerkende gemeentes en huurdersorganisaties. Dit kent een integrale aanpak, omdat de thema's waarover prestatieafspraken gemaakt worden een combinatie betreft van het Maatschappelijk Domein en het Ruimtelijk Domein. Op de prestatieafspraken vindt 3 keer per jaar monitoring plaats, inclusief een eindevaluatie. De prestatieafspraken zijn terug te vinden op de website van ZOWonen.

Bij welke onderwerpen zijn jullie nog betrokken in 2024?

ZOWONEN HEEFT DRIE ADVIESAANVRAGEN BIJ ONS INGEDIEND. DEZE ZIJN TOEGELICHT DOOR EEN BETROKKEN MEDEWERKER VAN ZOWONEN EN DIT HEBBEN WE UITGEBREID BESPROKEN. DE ADVIESAANVRAGEN GINGEN OVER DE HUURAANPASSINGSRONDE 2024, HERIJKING VAN HET HUURPRIJSBELEID EN HET WOONRUIMTEVERDEELBELEID.



BRUGGEN BOUWEN

TUSSEN
ZORGDROMEN
&
ZORGZORGEN

DE WERELD VAN WONEN EN ZORG IS VOORTDUREND
IN BEWEGING, EN DAARMEE OOK DE WETGEVING,
LOKALE VISIES EN ONZE EIGEN INZICHTEN. TE
MIDDEN VAN AL DIE VERANDERING, CREËREN
WE PLEKKEN WAAR MENSEN ZICH THUIS VOELEN,
OOK WANNEER ZE ZORG NODIG HEBBEN.
DAT KAN ALLEEN DOOR DAGELIJKS BRUGGEN TE
BOUWEN TUSSEN DE VERSCHILLENDE BELANGEN
EN VISIES VAN ZORGPARTNERS, GEMEENTEN,
DIE VAN ONSZELF ALS WONINGCORPORATIE EN
NATUURLIJK DE WENSEN VAN BEWONERS ZELF.
GELUKKIG DOEN WE DIT SAMEN. EEN GESPREK
OVER DE TOEKOMST VAN WONEN EN ZORG,
VANUIT DRIE VERSCHILLENDE PERSPECTIEVEN.

ONS PERSPECTIEF: THUISGEVOEL VOOROP

“We willen allemaal het liefst oud worden in een gezellige buurt waar de burens een oogje in het zeil houden. Maar hoe realistisch is dat in een tijd van personeelstekorten in de zorg? Het eerlijke verhaal? Die vergrijzing rijst gewoon de pan uit. En dat blijft de komende tien tot twintig jaar nog wel zo.” Een eerlijk verhaal van onze Janneke over de balans tussen idealen en realiteit in de ouderenzorg.

Hoe kijk je naar de uitdagingen in de ouderenzorg?

“In de wereld van wonen en zorg komen verschillende belangen samen. De zorg kampt met personeelstekorten en heeft behoefte aan efficiënte vormen van zorgverlening. De gemeente streeft, net als wij, naar inclusieve wijken met kleinschalige, geclusterde voorzieningen. Als woningcorporatie staan wij ertussenin en proberen we verbindingen te leggen.”

Hoe breng je al die belangen samen?

“We moeten in de eerste plaats elkaars belangen kennen om met elkaar de juiste vorm te kunnen kneden. In onze zorgvisie proberen we met ons vastgoed aan al die wensen tegemoet te komen, door verschillende woonvormen aan te bieden – van groot-schaligere woonzorgcentra tot kleinschalige geclusterde woningen in wijken.”

Dat klinkt als een uitdaging.

“Klopt. Wat je ziet, is dat we met elkaar een samenleving hebben gecreëerd waarbij mensen op het systeem mochten leunen. Nu moeten we toe naar een cultuur waarbij mensen het weer normaal vinden om op elkaar te leunen. Zo’n grote cultuurverandering realiseer je niet door één keer met je vingers te knippen. Dat heeft tijd nodig.”

Hoe vertaalt zich dat naar concrete projecten?

“We ontwikkelen verschillende soorten zorgvastgoed die samen een ‘hub and spokes’ model vormen: een centraal punt waar zwaardere zorg zich concentreert, omgeven door kleinere complexen die vanuit dat centrale punt bediend kunnen worden. Een mooi voorbeeld hiervan is De Baenje, een zorgcentrum voor zwaardere zorg die we in 2025 opleveren en De Gyselaar, die we in 2024 gerealiseerd hebben, waar jong en oud samenwonen en naar elkaar omkijken. Zo creëren we diverse mogelijkheden die aansluiten bij verschillende zorgbehoeften.”

Hoe ziet de ideale toekomst eruit?

“Naar de toekomst toe hoop je zorg meer te kunnen laten landen midden in onze gemeenschappen, zowel formeel als informeel. We hopen dat de maatschappij dan weer iets meer op elkaar gericht is, in plaats van naar binnen. In meer kleinschalige settings, in veerkrachtige wijken. Waardoor we wat minder op die systeemwereld hoeven te leunen.”

Wat is een veerkrachtige wijk?

“Een veerkrachtige wijk is wat je nodig hebt om los te kunnen komen van het leunen op de systeemwereld. In zo’n wijk heb je een mix van verschillende woonvormen, sterke sociale netwerken, voorzieningen op loopafstand en ruimte voor ontmoeting. Dat is waar we naar streven in al onze projecten.”

Janneke Wolfs is
conceptontwikkelaar
bij ZOwonen.

**“WE MOETEN TOE NAAR
EEN CULTUUR WAAR
MENSEN HET WEER
NORMAAL VINDEN OM OP
ELKAAR TE LEUNEN.”**

GEMEENTE- PERSPECTIEF: INCLUSIEVE WIJKEN EN MAATWERK

“Sittard-Geleen staat wat wonen en zorg betreft voor een uitdagende opgave”, vertelt Lieke Alberts, strategisch beleidsadviseur gezondheid, welzijn en zorg. “Onze gemeente kent een dubbele vergrijzing – dat betekent dat niet alleen het aantal ouderen toeneemt, maar dat ook de gemiddelde leeftijd van die ouderen stijgt. Anders dan in veel andere delen van het land, hebben wij al relatief veel senioren-geschikte woningen. Onze uitdaging ligt niet in nieuwbouw, maar in het optimaal benutten van het bestaande vastgoed.”

Veranderende visies, blijvende samenwerking

Gemeente Sittard-Geleen zet niet meer in op grootschalige, intramurale zorgcomplexen. “We zien dat de toekomst steeds meer ligt in kleinschaligere voorzieningen die aansluiten bij wat er al georganiseerd is in de wijk. Op die manier kunnen mensen zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving blijven.”

Kracht van samenwerking

De samenwerking tussen zorgorganisatie, woningcorporatie en gemeente blijkt cruciaal. “Je vindt elkaar bij de inwoner”, benadrukt Daphne Kagelmaker, domeinregisseur sociaal-maatschappelijk domein. “Het feit dat we soms stevige discussies voeren betekent niet dat de samenwerking niet goed is, integendeel. Je bent tenminste wel met elkaar in gesprek. Inmiddels hebben we samen met de woningcorporaties en zorgpartners een gezamenlijke woon-zorgstrategie ontwikkeld. Dit geeft een stevige basis voor toekomstige ontwikkelingen.”

“HET FEIT
DAT WE SOMS
STEVIGE
DISCUSSIES
VOEREN
BETEKEN
NIET DAT DE
SAMENWERKING
NIET GOED IS.
INTEGENDEEL.”

Daphne Kagelmaker is
domeinregisseur sociaal
maatschappelijk domein bij
de Gemeente Sittard-Geleen.

Lieke Alberts is
strategisch beleidsadviseur
gezondheid, welzijn & zorg bij
de Gemeente Sittard-Geleen.

ZORGPERSPECTIEF: INNOVATIEVE OPLOSSINGEN EN ZORG VOOR ELKAAR

Toekomstbestendige ouderenzorg

“Het zorglandschap verandert”, vertelt Esther Urlings, directeur Care bij Zuyderland. “Met zorgverzekeraar CZ hebben we afgesproken dat er geen verdere groei komt in intramurale capaciteit. Dat heeft als gevolg dat mensen met een lichtere zorgvraag langer thuis moeten blijven wonen. Het maakt dat we met z’n allen de uitdaging hebben om de zorgvraag die er is op een andere manier te organiseren. Daarom ontwikkelen we tussenvormen, zoals geclusterd wonen. Daar wonen mensen zelfstandig, maar kunnen ze wel gebruik maken van gezamenlijke voorzieningen en elkaar ondersteunen.”

Innovatieve zorg

Een belangrijk deel van de oplossing voor toekomstige ouderenzorg ligt volgens Esther in thuiszorg met technologie en monitoring. “Zo houden ouderen regie over hun eigen leven, maar wel vanuit de geruststelling dat er naasten en/of zorgprofessionals zijn waarop ze kunnen terugvallen. Slimme hulpmiddelen vervangen het menselijke contact niet, ze ondersteunen het juist.”

Voor elkaar zorgen

Maar onder de streep is het menselijk contact en gemeenschapszorg waar het in de toekomstige zorg volgens Esther allemaal om draait. “Ik zou het ons allemaal toewensen om net iets meer voor elkaar te doen”, zegt ze. “Het kan zo simpel zijn: je maakt een pan soep en je maakt net iets meer, voor de buurvrouw. Want één ding is zeker: die zorg van morgen, dat moeten we samen doen.”

“ÉÉN DING IS
ZEKER:
DIE ZORG
VAN MORGEN,
DAT MOETEN
WE SAMEN
DOEN.”

Esther Urlings is
directeur care bij
Zuyderland.

7.574



BAT 0
ONGESCHIKT

3.416



BAT 1
WANDELSTOK-
GESCHIKT

899



BAT 2
ROLLATOR-
GESCHIKT

262



BAT 3
ROLSTOEL-
GESCHIKT

1.548



BAT 4
ZORGGESCHIKT

BAT-WONINGEN

We meten onze zorggeschikte woningen aan de hand van de zogenaamde BAT-score. BAT staat voor Bouw Advies Toegankelijk, en geeft weer in hoeverre een woning toegankelijk is.

2024

13.699

10.046
Sittard-Geleen

996
Echt-Susteren

1.069
Beekdaelen

1.588
Beek (L.)

Dit betreft reguliere woningen en intramuraal zorgvastgoed.



Op 9 april werd geteld hoeveel **dak- en thuislozen** er nu eigenlijk precies leven in de **Westelijke Mijnstreek**. In heel Nederland deden 55 gemeenten mee aan die telling, die de **ETHOS-telling** heet. Daar komt dus een concreet getal uit. Dat getal blijkt in de Westelijke Mijnstreek: **454 mensen**, onder wie **88 kinderen**. Meer dan de schattingen.



COLUMN:
LEON VERDONCHOT
Schrijver/ journalist

Nu is het op zichzelf goed om een hard getal te hebben. Voor je het weet snoepen herdefinities een cijfer zo omlaag, dat het hele probleem achter dat cijfer opeens lijkt opgelost. Het gebeurde enkele maanden geleden nog met de armoedecijfers. De instanties die de cijfers leveren bij de armoede in Nederland, hanteerden plots een nieuwe methode. En zie daar: het aantal mensen onder de armoedegrens nam in één klap af met bijna 300.000. De ultieme oplossing voor ieder probleem; een andere definitie ervan.

Het gebeurt overigens ook met cijfers voor dakloze mensen: de officiële landelijke cijfers gaan over mensen tussen de 18 en 65, maar uit de ETHOS-cijfers blijkt dat een op de vijf dakloze mensen jonger is dan 18. Die vallen dus buiten de landelijke cijfers; de overtreffende trap van buiten de boot vallen.

Maar met een getal ben je er nog niet, zeker niet bij een probleem als dak- en thuisloosheid, dat zo ongeveer van stigma’s aan elkaar hangt, en daardoor bij de betrokkenen ook van schaamte. In haar geweldige boek Komt een Land bij de Dokter schrijft de Rotterdamse straatarts Michelle van Tongerloo: ‘Het duurt even voordat mensen zich écht realiseren dat ze dakloos zijn, weet ik inmiddels.

Ze blijven zoeken naar werk en zichzelf verzorgen, in de hoop dat het dan goed komt. In die periode kun je iemand het effectiefst helpen, weet ik ook, want ze hebben zichzelf nog niet opgegeven. Dan komt het besef: ik ben echt dakloos. Ik kom er niet meer uit, ik ben waardeloos, ik schaam me. Dakloze mensen geven het op, hun brein gaat in de overlevingsstand en na een tijdje hebben ze amper nog de kracht om zich eruit te vechten.’

Van Tongerloo wijst er in haar boek op dat het niet alleen inhumaan is om het maatschappelijke probleem van dakloosheid niet op te lossen, maar eveneens onverstandig, ook in economisch opzicht. Ze wijst op Belgisch en Amerikaans onderzoek dat aantoonde dat een dakloze persoon de samenleving respectievelijk tot 85.000 euro en 150.000 dollar per jaar kost.

Van Tongerloo haalt ook een Canadees onderzoek aan waarbij 50 dakloze mensen eenmalig 7.500 dollar kregen, zonder verplichtingen, maar wel met toegang tot workshops en coaching. 1100 mensen kregen vervolgens de vraag hoe ze dachten dat de daklozen het geld zouden uitgeven. Daarop antwoordde 81 procent: meer aan alcohol, drugs of sigaretten dan mensen met een vaste woonplek. Maar het antwoord bleek: aan voedsel, kleding en huur. Op de groep die het geld kreeg, werd tienduizenden dollars bespaard; geld dat niet meer nodig was voor andere hulp.

Wat is er nodig om het maatschappelijk probleem van dakloosheid op te lossen? Veel, maar het komt allemaal neer op allereerst: beleid. Verbied leegstand. Dwing verzekeraars het geld aan gespecialiseerde hulp uit te geven dat met ze is afgesproken, in plaats van honderden miljoenen minder, waardoor meer dan 100.000 mensen op de wachtlijst voor GGZ-zorg staan en mensen met complexe problemen op straat en in de opvang terechtkomen. Verbied huisuitzettingen bij schulden. Zet het mes in de schuldenindustrie.

En ten tweede: het opheffen van regels die de oplossing in de weg zitten. Regels waardoor permanente bewoning in vakantieparken niet toegestaan is, bijvoorbeeld. Regels waardoor mensen niet op hun erf of in hun tuin een kleiner huis kunnen bouwen. Regels waardoor mensen met een uitkering gekort worden wanneer ze samen gaan wonen, waardoor ze dat niet doen, en er daardoor twee huizen bewoond worden door twee mensen die zelf liever in één huis zouden willen wonen. Maar wat allereerst enorm zou helpen, is een bééld bij dak- en thuisloze mensen, niet alleen een cijfer, hoe hard en volledig en onverwacht hoog ook.

In Rotterdam geven daklozen stadstours. Die zijn weken van tevoren uitverkocht. Dagblad Trouw wijdde er enkele weken geleden een grote reportage aan. Een van de deelnemers zegt daarin: ‘Ik dacht vooraf: wordt dit niet een beetje aapjes kijken?’ Haar oordeel na de tour luidt: allerminst. Een andere deelnemer zegt na de wandeling, tijdens de nazit in de Pauluskerk: ‘Je denkt toch: dit kan iedereen gebeuren.’ De essentie van het probleem.

HOOG TIJD DUS VOOR STADSTOURS IN DE REST VAN HET LAND, OM TE BEGINNEN IN DE WESTELIJKE MIJNSTREEK.

IEDEREEN VERDIENT EEN THUIS

**Een dak boven je hoofd,
voldoende geld om van te
leven en het diepe besef
dat je erbij hoort.**

Toch zijn er in de Westelijke Mijnstreek een groot aantal mensen die geen thuis hebben. Ze missen wat nodig is voor een menswaardig bestaan. Dat laten we natuurlijk niet gebeuren in een samenleving waarin we omzien naar elkaar. Daarom hebben we, op initiatief van het Kansfonds, meegedaan aan de ETHOS-telling in de Westelijke Mijnsteek. Met gemeentes, maatschappelijke organisaties en vrijwel alle organisaties die zicht hebben op dak- en thuisloze mensen hebben we 454 thuisloze mensen in de Westelijke Mijnstreek geteld.

Het volledige zicht op de totale groep dak- en thuisloze mensen ontbreekt. Om dit te veranderen zijn Hogeschool Utrecht en Kansfonds gestart met een nieuwe telling. In 2024 deden 55 gemeentes in 6 regio's verspreid over Nederland mee aan de tweede telronde. Zo werken we toe naar heldere en betrouwbare cijfers voor heel Nederland. En dat is hard nodig om beleid te kunnen maken gericht op het voorkomen en uitbannen van dakloosheid.

Daarnaast is de groep dak- en thuisloze mensen veranderd. Het beeld van de 'zwerver op een bankje' klopt niet meer met de werkelijkheid. Er is veel verborgen thuisloosheid. Denk aan gescheiden ouders op een vakantiepark, jongeren die bij een vriend of vriendin op de bank slapen, mensen die in een camper wonen. De stap naar thuisloosheid is soms klein. Het kan iedereen overkomen.

Wij doen er, in samenwerking met onze maatschappelijke partners alles aan om zoveel mogelijk mensen een thuis te bieden. Samen met gemeentes en andere maatschappelijke partners werken we aan een actieplan dak- en thuisloosheid.

LEES HET VERHAAL
VAN RACHELLE, DIE VIA
HOUSING FIRST EEN
THUIS VOND.

“Ik ontwikkelde een schild naar die mensen, waardoor ik altijd heel bot was, of heel druk, maar in ieder geval niet mezelf.”

RACHELLE

“Het is alsof ik de verandering al voelde toen ik de sleutel in mijn hand kreeg en hier de eerste keer de deur opende.”

Rachelle: “Ik ben opgegroeid in onveilige situaties en op onveilige plekken, met verslavingsproblemen om me heen. Het was confronterend om bijvoorbeeld op school te zien dat er mensen waren die wél een normaal dagelijks leven hadden. Die gewoon leuke dingen deden buiten schooltijd. Ik ontwikkelde een schild naar die mensen, waardoor ik altijd heel bot was, of heel druk, maar in ieder geval niet mezelf. Toen ik rechten ging studeren, deden sommige casussen me denken aan eigen ervaringen, want ik heb als kind best wat rechtszaken meegemaakt. Toch vond ik die studie echt heel leuk. Zaken uitzoeken, beargumenteren, en uiteindelijk mensen helpen, door ze goede juridische adviezen te geven. Door omstandigheden heb ik ervoor moeten kiezen te stoppen met die studie. Na wat stomme baantjes in de distributie en bij een slagerij kwam in de sales terecht, en ontdekte ik: praten, dat is echt iets voor mij. In mijn dagelijks leven haal ik ook vaak mensen over met mijn stomme ideeën, dus waarom daar niet mijn werk van maken? Dat werk was in Brabant, en ik woonde nog bij mijn moeder, dus ik ging elke dag op neer naar mijn werk.

Maar omdat mijn privéomstandigheden verre van stabiel bleven, moest ik stoppen, en toen ging het snel achteruit. Ik raakte heel depressief, woog al snel 150 kilo, mijn moeder raakte haar woning kwijt, en ik raakte in de schulden. Terwijl ik iemand ben die altijd heeft gewerkt, al sinds mijn veertiende.

Er is geen jaar in haar leven geweest dat mijn moeder gelukkig was. Ik neem haar persoonlijk niets kwalijk. Ja, bepaalde keuzes die ze heeft gemaakt, maar ze heeft altijd oprecht geprobeerd zichzelf te verbeteren. Ik heb tijdens mijn leven bij mensen op de bank geslapen – dan weer drie dagen hier, dan weer vier nachten daar. Ik heb vier maanden bij een vriendin gewoond, ik heb in instellingen gewoond, ben van pleeggezin naar pleeggezin gegaan, weer terug naar mijn moeder, heb samen met mijn moeder bij mijn oma gewoond, in de crisisopvang gezeten, in een begeleid wonen-project gewoond, in een 24 uurs-voorziening gezeten. Het was alles bij elkaar uitputtend. Ook dat overnachten bij vrienden. Als je altijd in de omgeving van iemand anders

zit, loop je altijd op je tenen. Altijd die vraag: wat doe je met eten? En je wéét gewoon dat die mensen rekening met je houden, en op een dag ook weer gewoon hun éigen ding willen doen. Als je geen vast postadres hebt, raak je ook het overzicht kwijt over wat je moet betalen. En ik ben een meisje, hè? Ik heb make-up bij me, ik wil keuze hebben uit schoenen. Dus daar liep ik weer, met twee tassen naar het volgende adres. Die ik dan ook moest meenemen naar mijn werk, samen met mijn werktas en mijn laptop. Mijn collega's wisten wel van mijn situatie, ik ben daar altijd open en eerlijk over geweest. Er zijn zoveel mensen die geen dak boven hun hoofd hebben van wie je het helemaal niet verwacht. Als je er zelf open over vertelt, voelen ze zich misschien ook vrijer daar over te praten, vrijer dan bij iemand die de hele tijd vertelt hoe perfect zijn leven is.

HET MOMENT WAAROP MIJN MOEDER HET HUIS KWIJTRAakte WERDEN WE DAKLOOS EN WERD HET GEZIN UIT ELKAAR GERUKT. HET VOELDE ALS HET EINDE VAN DE WERELD, MAAR OOK ALS EEN NIEUW BEGIN. IK HAD ZOVEEL MEEGEMAAKT IN DAT HUIS, IN DAT HUIS BEN IK GETRAUMATISEERD GERAAKT.

Uiteindelijk heeft het er wel toe geleid dat ik nu een eigen plek heb. Als er één ding is waar ik al die jaren naar heb verlangd, is het veiligheid. Dat heb ik nooit ervaren. Een plek waarvan ik denk: als ik hier ben, voel ik me veilig, en hoef ik niet continu over mijn schouders te kijken. Een plek die ik kan inrichten zoals ik zelf wil, kan verven in de kleuren die ik wil.

Ik had eerlijk gezegd niet verwacht dat een woning zóveel invloed kon hebben op je mindset, en op je geluk. Hoe belangrijk een basis is. En die heb ik nooit gehad. Niet toen ik één was, niet toen ik tien was, niet toen ik twintig was. De basis van een plek waar je je veilig kan voelen, waar je jezelf kan zijn, waar je je eigen gevoel kunt uiten; dat is een woning. Dus toen ik de sleutel van deze woning kreeg, dacht ik: oké, vanaf nu kan alles beter worden. Het is alsof ik de verandering al voelde toen ik de sleutel in mijn hand kreeg, en hier de eerste keer de deur opende. Al had ik nog niet eens meubels, het voelde zó fijn. En dat mijn kat hier nu ook woont, dat we weer samen zijn, dat hij tegen mijn been aan wrijft als ik sta te koken, dat heb ik zó gemist, en dat maakt me echt gelukkig.”

Het is al weer een tijdje geleden. Ooit bedroeg het **aandeel** van de **sociale huursector** bijna **39%** van de Nederlandse woningvoorraad. Dat was in **1985**. Nadien is het aandeel met name vanaf de **jaren negentig** van de vorige eeuw **stelselmatig gedaald**. Deels als gevolg van de **verkoop** van **sociale huurwoningen**, vooral aan natuurlijke personen voor eigen bewoning, en deels doordat er **relatief weinig sociale huurwoningen** via **nieuwbouw** zijn **toegevoegd**. In het midden van de jaren tien van deze eeuw is er als gevolg van de **DAEB-scheiding** nog eens **circa 5%** van de **sociale huurwoningvoorraad** omgezet **naar middensegment** huurwoningen. Begin **2024**, is het **aandeel** van de sociale huursector **afgezakt** naar **26,9%**.



COLUMN:
JOHAN CONIJN, FINANCE IDEAS

De wenselijkheid van een norm voor de omvang van de sociale huursector

De vorige minister Hugo de Jonge heeft voor het eerst een beleidsmatige doelstelling geformuleerd voor de omvang van de sociale huursector. De sociale huursector zou moeten groeien naar 30% van de woningvoorraad. In het licht van de historische trend was dat een ambitieuze doelstelling. Maar dat niet alleen. Zijn doelstelling was ook niet in overeenstemming met zijn eigen Programma woningbouw. In dat programma was het aandeel van sociale huur in de nieuwbouw ‘slechts’ 28%. Bovendien dient een substantieel deel van de nieuwbouw van sociale huurwoningen ter vervanging van sloop en verkoop. Op basis van de eerste Nationale prestatieafspraken (2022) was maar 40% van nieuwbouw beschikbaar voor uitbreiding. Het had geen verrassing behoeven te zijn dat het aandeel in de voorraad onder deze omstandigheden niet zou stijgen, maar zou dalen. Berekeningen die toentertijd zijn gemaakt, lieten zien dat de plannen van Hugo de Jonge zouden leiden tot een daling van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad naar 25,7% eind 2030.

De doelstelling, dat de woningvoorraad voor 30% uit sociale huurwoningen zou moeten gaan bestaan, is ondertussen stilzwijgend verlaten. Als het beleid daar niet toe leidt, kun je er ook maar beter over zwijgen, zo zal er gedacht zijn. In de recente Nationale prestatieafspraken (2024) is in de periode 2025 – 2034 de netto toevoeging aan de sociale huurwoningvoorraad gemiddeld 12.850 woningen per jaar. Dat is 47% van de bruto nieuwbouw. Ook op basis van deze afspraken zal het aandeel van de sociale huurwoningen in de woningvoorraad verder afnemen. De Nationale prestatieafspraken laten nog iets anders zien. Woningcorporaties moeten alle zeilen bijzetten om de opgaven te kunnen uitvoeren. Het gaat niet alleen om nieuwbouw, maar ook betaalbaarheid, verduurzaming, woningverbetering en zo meer. Het ziet ernaar uit dat aan

het einde van de periode in 2034, de corporatiesector nog net genoeg middelen heeft om de dan aanwezige woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief in stand te houden. Nieuwbouw ter vervanging van sloop is dan nog mogelijk; van uitbreiding is dan geen sprake meer.

De Nationale prestatieafspraken bieden een somber perspectief. De komende jaren is de nieuwbouw onvoldoende om het aandeel van de sociale huursector op peil te houden. Als er na 2034 geen uitbreidingsnieuwbouw meer mogelijk is, zal het aandeel van de sociale huursector in de totale woningvoorraad in een vrije val naar beneden terecht komen. De Nederlandse woningvoorraad zal nog steeds moeten groeien om in de stijgende woningbehoefte te voorzien, maar de corporatiesector heeft geen mogelijkheden meer om daaraan een bijdrage te leveren. Dat er ondertussen geen doelstelling meer is voor de gewenste omvang van de sociale huursector is problematisch. Er gaat geen signaal op rood als het aandeel te ver daalt. Het gaat er niet om dat het aandeel 30% zou moeten zijn, of een ander, mogelijk iets lager percentage. Het gaat er wel om dát er een ondergrens is voor de omvang van de sociale huursector. Het vastleggen van een ondergrens verplicht namelijk om consequenties te verbinden aan het dreigend onderschrijden van die grens.

De Nationale prestatieafspraken borgen wel dat het instandhouden van de woningvoorraad niet in gedrang komt door het uitvoeren van de volkshuisvestelijke opgaven. Het is ook zeer wenselijk dat in beeld wordt gebracht wat ervoor nodig is dat de sociale huurwoningenvoorraad na 2034, of zoveel eerder als de ondergrens is bereikt, in hetzelfde tempo kan groeien als de totale woningvoorraad, zodat dan het aandeel van de sociale huurwoningvoorraad gelijk blijft.

Reactie ZOWonen:

Ook wij moeten alle zeilen bijzetten om onze opgaven te kunnen realiseren. En dat is niet erg, daar zijn en gaan we voor. We werken via een fors investerings-, verduurzamings- en onderhoudsprogramma aan de kwaliteit van ons woningbezit, waardoor we veel extra geld moeten lenen. Wat wel erg is, is dat door de intensiteit en hoogte van onze investeringen nú, wij op termijn onvoldoende middelen hebben om ook de toekomstige opgave waar te kunnen maken. Onze bouw- en onderhoudskosten stijgen veel harder dan de huuropbrengsten, onze rentelasten verdubbelen de komende jaren en als stichting zonder winstoogmerk betalen we wel jaarlijks miljoenen aan winstbelasting. Op portefeueniveau streven wij in ons werkgebied naar instandhouding van de woningaantallen die we nu hebben. Of we de kwaliteit van het vastgoed op peil kunnen houden hangt sterk af van het toekomstige financiële en politieke speelveld.

MARC ZAG WAT BIANCA ~~NIE~~ MEER ZAG

Over hoe een beetje oprechte aandacht een totale transformatie in gang zet bij één van onze bewoners. Bianca heet ze. We laten haar graag zelf aan het woord.



Een huis is meer dan vier muren en een dak. Het is de basis van waaruit mensen hun leven opbouwen en toekomstperspectief ontwikkelen. Daarom kijken we verder dan alleen het vastgoed. We komen achter de voordeur en zien de mens. In samenwerking met gemeentes, zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners bieden we ondersteuning waar nodig. Niet als hulpverlener, maar als schakel in een groter geheel. Want we geloven dat iedereen een tweede kans verdient en dat een stabiele woonsituatie de eerste stap is naar herstel. Soms maakt een klein gebaar – zoals oprechte aandacht – het grootste verschil. Dit is het verhaal van zo'n transformatie.

“Gaat het wel met je? Kan ik iets voor je betekenen?”, met die vraag staat Marc, een van onze wijkbeheerders, in 2021 aan de deur bij Bianca. Ze is verbaasd. “Goh, dat heeft nog nooit iemand aan mij gevraagd, zeker niet iemand van een woningcorporatie.”

Bianca heeft drie dochters. In 2019 worden haar kinderen door Jeugdzorg uit huis geplaatst. Vanaf dat moment gaat het bergafwaarts met haar. Veel organisaties waren inmiddels betrokken om de situatie voor Bianca zelf en haar omwonenden veilig te houden.

Marc spreekt af elke week even aan te waaien, gewoon om te vragen hoe het gaat. Als ze niet opendoet – vaak ligt ze nog te slapen –, doet hij steevast een kaartje in de bus: “Ik heb je gemist, maar ik kom weer terug.”

“WIJ KUNNEN ALS WONINGCORPORATIE VAAK MEER VOOR BEWONERS BETEKENEN DAN ZE DENKEN.”

Puinhoop

“Mijn leven was een puinhoop”, vertelt Bianca onomwonden. “Ik was verslaafd, had rotzooi in mijn lijf en huis, had aan de lopende band politie- en ambulance-interventies. Ik was ten einde raad. Dit wilde ik niet meer.”

Keerpunt

Die zomer komt Bianca in contact met een ervaringsdeskundige. Het blijkt een keerpunt. “Hij was de eerste aan wie ik vertelde dat ik een verslavingsprobleem had. Daarna ben ik naar de huisarts gegaan en toen heb ik het aan Marc verteld. Bureau Jeugdzorg had gezegd dat ik mijn kinderen niet mocht zien tot ik nuchter was. Dat was een hele grote stok achter de deur om te gaan afkicken.”

Vanaf dat moment kan het haar niet snel genoeg gaan. “Elke dag dat het langer duurde, was ik bang dat ik niet meer op zou staan – dat ik mijn kinderen niet meer zou zien.”

De snelste optie is een tweeweekse detox in Maastricht, maar dat mag alleen op voorwaarde dat ze daarna niet meer terugkeert in haar oude leefomgeving.

Een schone lei

“In dit soort casussen werken we met veel collega’s heel nauw samen. We hebben ons er keihard voor gemaakt om vervangende woonruimte te regelen, want we voelden aan alles dat ze er klaar voor was”, vertelt Marc. “Een nieuwe woning vinden is niet eenvoudig, maar het kon niet zo zijn dat het ontbreken van die woning zou betekenen dat Bianca niet kon afkicken.”

Hier verschijnt woonconsulent Nicole ten tonele. Ze weet een creatieve oplossing te creëren in een project waar appartementen leegstaan. Na de detox kan Bianca er direct terecht.

Marc spreekt af elke week even aan te waaien, gewoon om te vragen hoe het gaat.



“VAN BUREAU JEUGDZORG MOCHT IK MIJN KINDEREN PAS ZIEN ALS IK NUCHTER WAS.”

Meer dan een huurbaas

“Contact met je bewoners is prioriteit nummer een”, legt Marc uit. “Je hebt het bij afdeling leefbaarheid niet over gebouwen of nummers maar over bewoners. Mensen met een naam. Met mensen kun je een band opbouwen, maar daarvoor moet je veel de wijk in. Daar is gelukkig geen protocol voor, want ieder mens is anders. Het zou gaaf zijn als bewoners weten dat we als woningcorporatie misschien wel meer voor hen kunnen betekenen dan ze in eerste instantie denken. We zijn geen hulpverlener, maar kunnen wel lijnen uitzetten.”

Frisse start

“Het appartement was volledig ingericht door Zorgen en ZO. Ik begon echt helemaal opnieuw in een frisse omgeving,” vertelt Bianca. “Het was moeilijk om al mijn spullen achter te laten, ik was echt een hoarder, bewaarde alles. Maar het moest. In ruil kreeg ik de kans op een normaal leven.”

De periode die volgt, is extreem zwaar. Een lang traject van dagbehandelingen, dagbesteding en therapie. “Ik moest leren leven met mezelf en de keuzes die ik gemaakt had. Voor mijn gevoel had ik alles en iedereen in de steek gelaten, waaronder ook mezelf.”

Van mens tot mens

“In de zomer kreeg ik een uitnodiging van Nicole voor een diner voor mensen uit de wijk met een bijzonder verhaal”, vertelt Bianca. “In mijn hoofd zat ik nog heel erg in de knel met de keuzes die ik gemaakt had. Maar toen zat ik ineens te dineren met Janine, de bestuurder van ZOwonen, waarbij ik me gewoon mens voelde. Wat me echt is opgevallen aan iedereen bij ZOwonen: ze zijn stuk voor stuk hartstikke menselijk. Die betrokkenheid, het oprecht interesse tonen, dat iemand in mij geloofde terwijl ik niet meer in mijzelf geloofde – dat heeft het verschil gemaakt. Er zijn mensen die willen dat het mij goed gaat. Dat gevoel heb ik niet eerder gehad.”

Marc is zichtbaar geraakt: “Voor mij was het niet meer dan normaal om te kijken hoe het met je ging, dat kostte nog geen minuutje. Ik heb er geen seconde aan getwijfeld dat het goed zou komen met jou. Ik realiseer me eigenlijk nu pas wat voor impact wij op jouw leven hebben gehad. Maar uiteindelijk heb je er zelf keihard voor gewerkt. Wij hebben alleen maar een beetje gefaciliteerd vanaf de zijlijn.”

“Het was absoluut niet makkelijk”, besluit Bianca, “maar zonder al die shit was ik niet geweest wie ik ben vandaag. Ik zou willen dat mensen uit mijn oude sociale kringen inzien dat er veel meer potentie in je zit dan je zelf denkt. Het drugsgebruik of het woord ‘junkie’ definieert je niet. De eerste stap is eerlijk zijn en om hulp vragen. Dat is echt het moeilijkste en meest dappere wat je kunt doen.”

NICOLE STELT VOOR DAT BIANCA MEEGAAT MET ZOWONEN ON TOUR – EEN RIJDENDE BANENMARKT WAARBIJ BEWONERS DIVERSE WERKPLEKKEN BEZOEKEN.

“Ik dacht dat er maar een handjevol mensen zou zijn, maar het ontmoetingspunt was stampvol. Ik ben met knikkende knieën naar binnen gegaan. Ik was er nog niet aan toe om aan het werk te gaan, maar er ging op dat moment wel een deurtje met mogelijkheden open in mijn hoofd.”

Via vrijwilligerswerk bij het Laagland Theater en soep rondbrengen in de wijk groeit haar zelfvertrouwen. Die eerste stap bleek precies wat ze nodig had. Nu heeft ze een contract bij Stichting Gehandicaptenzorg Limburg. “Dit is een mijlpaal. Ik voel me eindelijk een beetje normaal functionerend. Ik kan van alles, ik wil van alles en ik probeer van alles. Dit voelt als vrijheid.”

“ER ZIJN MENSEN DIE WILLEN DAT HET MIJ GOED GAAT. DAT GEVOEL KENDE IK NIET.”

"VLAK VOORDAT IK MOEST SPREKEN OP EEN BELANGRIJK CONGRES BEN IK NOG NAAR DE WC GEREND OM MEZELF VOOR DE SPIEGEL MOED IN TE SPREKEN: KOM OP JANNEKE, JE WEET WAT JE KAN! F*CK DAT PAPIERTJE!" ZE STAAT DIE DAG OP HET PROGRAMMA TUSSEN PROFESSOREN EN WETENSCHAPPERS, EEN PLEK WAAR ZE NIET EENS VAN HAD DURVEN DROMEN.

Als ontwikkelaar van het #opeigenbenen programma weet onze Janneke als geen ander hoe het is om te vechten met je eigen demonen. En hoe belangrijk het is dat iemand in je gelooft. "Met alleen een mbo-diploma op zak voelde ik me vaak onzeker. Maar met motivatie, hard werken en mensen die in me geloofden, ben ik gekomen waar ik nu ben. Inmiddels weet ik dat het helemaal niet gaat om dat papiertje. Het gaat om wat je laat zien."

#opeigenbenen

"Als woningcorporatie hebben we een unieke positie", vertelt Janneke. "We komen letterlijk achter de voordeur bij mensen. We zien dat bewoners soms moeite hebben om de huur te betalen. Tegelijkertijd horen we van onze partners dat ze handjes tekortkomen en mensen zoeken. Dan kun je twee dingen doen: wegstijgen, of in actie komen. Wij kozen voor dat laatste en ontwikkelden #opeigenbenen. Een programma waarmee we via drie verschillende routes bewoners helpen weer aan het werk te komen."

ik
VERTROUW
jou

Rubriek
WAT MAAKT DE MENS

**"JE KUNT TWEE DINGEN
DOEN: WEGKIJKEN OF
IN ACTIE KOMEN."**



"VERTROUWEN IS PRECIES
WAT MENSEN NODIG
HEBBEN OM WEER IN
ZICHZELF TE GELOVEN."

Drie wegen naar werk

De meest in het oog springende is Kom'mit On Tour, waarbij bewoners met een touringcar langs potentiële werkgevers rijden om laagdrempelig kennis te maken. Het tweede spoor richt zich op onze partners. "Als opdrachtgever kunnen we onze leveranciers stimuleren om sociaal te ondernemen. Niet door eisen te stellen, maar door het gesprek aan te gaan over hoe we samen mensen kansen kunnen bieden." Het derde spoor draait om onze eigen organisatie. "We hebben zelf ook leerwerkplekken gecreëerd, compleet met ontwikkelcoach die zowel intern als extern mensen begeleidt. Maar", benadrukt Janneke, "we doen dit niet omdat we denken dat we het beter kunnen dan andere partijen. We willen niet het werk van experts overnemen. Zie het meer als een extra smaak, zoals je in de supermarkt kunt kiezen tussen A-merk en huismerk pindakaas."

Oprechte aandacht

"Soms heeft iemand door een bepaalde levenservaring het vertrouwen in zichzelf verloren", legt Janneke uit. "Als je dan eindelijk de moed verzameld hebt om te bellen, werkt het niet als je daarna zes weken moet wachten op een intakegesprek. Dan is die motivatie allang vervlogen. Wij kunnen vanuit onze vertrouwensband met bewoners én ons netwerk dat verschil maken."

Ze vertelt over een directeur die tijdens een bedrijfsbezoek van On Tour zijn 06-nummer gaf aan een jongere met een drugsverleden. "Dat zegt: ik vertrouw jou. En dat is precies wat mensen nodig hebben om weer in zichzelf te gaan geloven."

Olievlek effect

De aanpak werkt. Deelnemers vonden werk bij schoonmaakbedrijven, in de horeca en bij hotelketens. Sommigen begonnen zelfs aan een opleiding. "Als je werkt, ga je sociaal-economisch vooruit", vertelt Janneke. "Je kunt je huur betalen, fatsoenlijk boodschappen doen. Maar het gaat niet alleen om werk vinden. We zien dat mensen hun eigenwaarde terugkrijgen." Ze denkt even na. "Ik geloof niet dat mensen bewust werkloos willen zijn. Ze willen van waarde zijn. Soms missen ze alleen

dat ene zetje." Om dit te illustreren vertelt ze over een recente deelnemer. "Een alleenstaande moeder vond werk via ons programma. Haar kinderen zien nu een moeder die elke dag opstaat, die trots is op wat ze doet. Dat is het mooie: je gooit een steen in de vijver en de rimpelingen gaan veel verder dan je denkt. Het gaat er dan ook niet om hoeveel mensen je plaatst", vervolgt ze. "Als je voor één persoon het verschil maakt, help je een hele familie vooruit. Dat is waar we het voor doen."

Het ene been voor het andere

"Het is geen quick fix", benadrukt Janneke. "Effecten op bijvoorbeeld huurachterstanden zijn nog niet meetbaar. En voor elke geslaagde match zijn er ook teleurstellingen. Iemand die twintig jaar thuis heeft gezeten, gaat niet zomaar vijf dagen per week aan de slag. Het vraagt inspanning van werkgevers, maar ook van onszelf als verbinders."

Ook blijkt het belangrijk om intern draagvlak te creëren. "In het begin focuste ik te veel op de buitenkant", bekent ze. "Nu zou ik eerst meer met collega's meelopen in de wijk, samen successen ervaren. Daarom organiseerden we onlangs een medewerkersbijeenkomst en lanceerden we een interne krant over #opeigenbenen. We willen dat collega's zelf ervaren wat één simpel telefoontje kan betekenen in iemands leven. Dan word je vanzelf ambassadeur."

Toekomstplannen

"Ondertussen werken we aan de doorontwikkeling van het programma. Er komt een kookcarrousel waar werkzoekenden en directeurs samen in de keuken staan en een Jobgarden: een minifestival waar werkgevers en werkzoekenden elkaar kunnen ontmoeten."

Regisseur van je eigen lot

"We zijn allemaal de regisseur van ons eigen lot", besluit Janneke. "Maar soms heb je iemand nodig die in je gelooft voordat je zelf weer durft te geloven. Dat is waar #opeigenbenen om draait: oprechte aandacht en vertrouwen."

O, EN DAT PRAATJE OP
HET CONGRES TROUWENS,
GING FANTASTISCH.
"DE HELE ZAAL GING AAN."

"DIE KOZIJNEN IN
DE TENIERSFLAT
EN DE JOS
KLIJNENFLAT
WORDEN
LETTERLIJK
GEMAAKT DOOR
BEWONERS VAN
ZOWONEN."



**Bij KOZIJNENFABRIKANT HELWIG
IN GELEEN WERKEN MEER DAN
HONDERD MENSEN, WAARONDER
OOK STATUSHOUDERS, MENSEN
MET EEN BEPERKING EN ANDERE
MEDEWERKERS MET EEN AFSTAND
TOT DE ARBEIDSMARKT. VOOR
DIRECTEUR WIL HELWIG (65),
BIJ WIE MAATSCHAPPELIJK
VERANTWOORD ONDERNEMEN
DERTIG JAAR GELEDEN AL
ONDERDEEL WAS VAN ZIJN DNA,
ZIJN HET ALLEMAAL GEWOON
MEDEWERKERS. "DE TERM MVO
BESTOND TOEN NOG NIET EENS."**

Kopje koffie en je voornaam

Het familiebedrijf bestaat sinds 1931 en heeft ondertussen al vier generaties Helwig meegemaakt. "Wij zijn een mensgerichte onderneming", vertelt Wil. "Je mensen zijn je grootste kapitaal. Ik vind het belangrijk dat ik van iedere medewerker de voornaam ken. Ik wil weten waar je vandaan komt, je familie, je hobby's, alles. Tenslotte blijf je misschien wel veertig jaar bij me werken." Dat dit geen loze woorden zijn, blijkt uit het feit dat dit jaar maar liefst zes medewerkers hun 25-jarig jubileum vieren.

'Nee, ik ga niet'

Die menselijke aanpak bewees zijn waarde tijdens de bouwcrisis rond 2010. "We moesten noodgedwongen reorganiseren en ik moest een jongen ontslaan. Toen ik hem het nieuws vertelde zei hij: 'Nee, ik ga niet. Ik doe alles, maar ik ga hier niet weg.' Er werd een mouw aan gepast en die jongen werkt hier nog steeds."

Timmerfabrieken om hen heen vielen bij bosjes om, zestig procent van de sector ging failliet. Ook bij Helwig in Geleen was het overleven. "Het waren dramatische tijden, we werkten tegen suïcidale prijzen." Tot de ondernemingsraad zelf met een opmerkelijk voorstel kwam. "Ze zeiden: 'wat als wij nu eens op zaterdag komen werken om het bedrijf te helpen?' Ik schoot vol", vertelt Wil, nog steeds geraakt. "Vlak hierna kwam iedere collega, tweewekelijks van acht tot twaalf werken op zaterdag. Dat hebben we twee jaar lang volgehouden. Zoiets vergeet je niet."

Denk in kansen, niet in beperkingen

Van Oekraïne tot Bosnië

Het bedrijf telt inmiddels meer dan tien nationaliteiten en acht mensen met een beperking. “Dat laatste is voor ons heel normaal, we weten niet beter. Toch doen we het niet altijd meteen goed. Je moet bijvoorbeeld leren dat je sommige mensen maar één opdracht tegelijk kunt geven. Maar als je de juiste snaar raakt, heb je er echt topmedewerkers aan.”

“Ik zag het vuur in zijn ogen.”

Zoals die jongeman met een chronische ziekte. “Hij kwam solliciteren en ik zag het vuur in zijn ogen. Het eerste jaar moest zijn medicatie nog ingesteld worden en begon hij pas om tien uur. Nu, drie jaar later, staat hij er iedere ochtend om acht uur en werkt fulltime. Hij doet het uitstekend. Dat is nu wat je noemt: MVO met hoofdletters”, lacht Wil.

De cirkel is rond

Helwig maakt onderdeel uit van het Kom’mit ondernemersnetwerk en deed vanzelfsprekend mee aan ZOwonen On Tour. “We geven dan een bedrijfsrondleiding met koffie erbij. Niet te veel tekst, soms doen we de presentatie zelfs in het Engels. Na anderhalf uur komen we samen in de kantine en kunnen ze vragen stellen.”



De Teniersflat in Geleen.

Dit jaar komt alles samen: na een zorgvuldige selectie heeft Helwig de opdracht gekregen om tijdens de renovatie van de Teniers- en Jos Klijnenflat in Geleen alle nieuwe kozijnen te maken en te plaatsen, en wel in hout. Hun fabriek zit op nog geen kilometer afstand van de flats. “Een deel van ons personeel woont in een woning van ZOwonen. Die kozijnen worden dus letterlijk gemaakt door bewoners. Dat maakt het extra bijzonder.”

Weg met Tupperware

“Het heeft me altijd gestoken dat ZOwonen jarenlang voor kunststof kozijnen koos”, vertelt Wil semi-serieus. “Tupperware noemen wij dat ook wel gekscherend. Want als je het goed bekijkt zijn onze kozijnen veel duurzamer. Ze zijn voor tachtig procent gemaakt van hernieuwbare grondstoffen en bovendien gebruiken we Europees naaldhout in plaats van tropisch hardhout. Je grondstoffen moet je niet van de andere kant van de wereld halen”, verduidelijkt hij. “Verder passen wij een verflaag toe waardoor je twaalf jaar niet meer hoeft te schilderen. En volgend jaar willen we het eerste bedrijf zijn dat gecertificeerde gerecyclede kozijnen maakt. Dan heb je echt wat te bieden op het gebied van duurzaamheid.”

Bij twijfel wél doen!

Als andere ondernemers twijfelen over maatschappelijk verantwoord ondernemen heeft Wil een duidelijke boodschap: “Denk in kansen, niet in beperkingen. Ook al leven we nu in een datatijdperk, mensen maken altijd het verschil.”

O JA, EN VOOR WIE HET ZICH AFVRAAGT: HET IS HELWIG UIT GELEEN. “ALS JE ME WILT PLAGEN, MOET JE ZEGGEN DAT IK VAN SITTARD BEN!”



“OOK AL LEVEN WE NU IN HET DATATIJDPERK, MENSEN MAKEN ALTIJD HET VERSCHIL.”

Waar deze bus stopt, beginnen kansen

"WERKEN BIJ EEN SCHOONMAAK-BEDRIJF? NEE HOOR, DAAR GA IK ECHT NIET NAAR BINNEN, IK GA GEEN TOILETTEN SCHOONMAKEN, ZEI HIJ." ROEL BEUGELS, DIE WERKGEVERS-NETWERK KOM'MIT RYNT, GRINNIKT ALS HIJ HET VERTELT. "TIJDENS DE ON TOUR DAG ONTDEKTE DIE MAN DAT HET SCHOONMAAKVAK VEEL BREDER IS DAN HET BEELD DAT HIJ ERVAN HAD. RAAD EENS WAAR HIJ NU AL TWEE JAAR MET PLEZIER WERKT?"

Het is een van de succesverhalen van Kom'mit On Tour, een soort speeddate op wielen waarbij bewoners in één dag met een bus vijf potentiële werkgevers bezoeken. Het voorbeeld illustreert perfect waar het bij Kom'mit om draait: vooroordelen wegnemen en talenten ontdekken. "Het mooie is: ze hoeven nergens te solliciteren. Ze mogen gewoon komen kijken." Die drempel verlagen is belangrijk, ziet Roel. "We zijn niet allemaal met dezelfde talenten geboren. Of in dezelfde omstandigheden. Als je op een plek opgroeit waar je ouders nooit hebben gewerkt, en wellicht zelfs je grootouders niet, dan lijkt je wel gek als je wél gaat werken."

Drie-eenheid

Roel gelooft heilig in arbeid als medicijn. "Werk zorgt voor structuur, daginvulling, geeft eigenwaarde en zorgt uiteindelijk zelfs voor betere leefbaarheid in wijken. Dat maakt deze samenwerking ook zo geslaagd. ZOWonen heeft veel mensen die werken in de wijk, die komen overal en hebben direct zicht op mensen die om wat voor reden dan ook thuis zitten. Wij hebben vanuit Kom'mit een groot netwerk van werkgevers die openstaan voor talent. En vanuit Vidar, het participatiebedrijf, kunnen we vervolgens zorgen voor de juiste begeleiding."

"ALS JE OP EEN PLEK OPGROEIT WAAR JE OUDERS NOOIT HEBBEN GEWERKT, EN WELLICHT ZELFS JE GROOTOUDERS NIET, DAN LIJK JE WEL GEK ALS JE WÉL GAAT WERKEN."

**"ER SPELEN VAAK
MEERDERE PROBLEMEN
DOOR ELKAAR – SCHULDEN,
PRIVÉSITUATIES, SOMS
VERSLAVING."**

Die begeleiding is essentieel, benadrukt Roel. "Mensen bevinden zich vaak in complexe situaties. Er spelen vaak meerdere problemen door elkaar – schulden, privésituaties, soms verslaving. Het is niet zo simpel als: ga maar werken en dan komt alles goed. Maar als het lukt", onderstreept hij, "dan heb je de meest loyale werknemers die er zijn." Hij vertelt over vijftigplussers die na jaren werkloosheid eindelijk weer aan de slag kunnen: "Die zijn zo dankbaar voor de kans die ze krijgen, die wil je echt nooit meer kwijt."

Een wereld te winnen

Het Kom'mit MVO netwerk telt inmiddels zo'n honderd aangesloten bedrijven in de Westelijke Mijnstreek en groeit jaarlijks met ongeveer vijf partners. Toch is er nog een wereld te winnen: "Minder dan twintig procent van bedrijven doet aan inclusie. Terwijl werkgevers het zich met de huidige arbeidsmarkt eigenlijk niet meer kunnen veroorloven om talent links te laten liggen", aldus Roel.

"ZOWonen speelt een actieve rol in het netwerk", vertelt Roel. "Ze stimuleren hun leveranciers om lid te worden van Kom'mit, organiseren samen met ons de On Tour dagen en stellen hun faciliteiten beschikbaar. Een week na de opening van hun nieuwe Treffhuis mochten wij er al een event organiseren. Dat zegt wel iets over onze samenwerking."

Persoonlijke missie

Voor Roel is dit werk persoonlijk. "Ik heb zelf een familielid gehad met een geestelijke beperking. Dan ervaar je van dichtbij de zorgen die daarbij komen kijken. Iedereen die zoiets in zijn omgeving heeft meegemaakt, die hoeft je niet uit te leggen waarom dit werk zo belangrijk is."

Vol vuur vertelt hij over de vader die op een van zijn netwerkbijeenkomsten sprak. "De zoon van die man had een aangeboren hersenafwijking. Ze hadden zich altijd zorgen gemaakt over zijn toekomst. Tot hij bij een werkgever terechtkwam die wél in hem geloofde. De vader werd emotioneel toen hij zei: die werkgever denkt misschien dat hij één persoon gelukkig maakt, maar hij heeft een hele familie – misschien wel 25 mensen – gelukkig gemaakt."

**"ZOWONEN SPEELT EEN
ACTIEVE ROL IN HET
NETWERK."**

Volgende halte: heel Nederland

Waar Roel van droomt? "Dat wat wij hier doen met ZOWonen – een woningcorporatie die samen met werkgevers mensen activeert – overal in Nederland navolging krijgt. Deze samenwerking is echt een gouden formule." Een werkgever die iemand een kans geeft, krijgt er volgens Roel vaak onverwacht veel voor terug. "Natuurlijk kost het in het begin meer tijd. Maar met een beetje geduld, aandacht en liefde kunnen mensen je echt verrassen. Je hoeft alleen die eerste stap te zetten."

Over Kom'mit

Werkgeversnetwerk voor maatschappelijk verantwoord ondernemen met zo'n 100 aangesloten bedrijven in de Westelijke Mijnstreek. Samen streven ze ernaar om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te helpen.

Organiseert samen met ons Kom'mit On Tour.

Per On Tour dag gaan gemiddeld 20 mensen langs 5 potentiële werkgevers.

Louis Vroomen

“Wij zijn er om te zorgen dat de organisatie geen gekke dingen doet”

NA ZEVEN JAAR ALS VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC) VAN ZOWONEN NEEMT LOUIS (70) AFSCHIED. VANUIT DE COUJLISSEN KEEK HIJ MEE OVER DE SCHOUDER VAN JANINE EN BEWAAKTE HET GROTERE PLAATJE.



Ik spreek Louis via beeldbellen. Hij zit op zijn studeerkamer, annex logeerkamer van zijn kleinzonen. “Ik deed wat vooronderzoek, maar kon online helemaal niets over je vinden!”, trap ik af. “Precies de bedoeling”, lacht hij. “Een RvC is als het goed is bijna niet zichtbaar voor de buitenwereld. Het is de bestuurder die de organisatie leidt. Wij zijn er om te zorgen dat de organisatie geen gekke dingen doet. Het gaat om maatschappelijk geld en je moet ervoor zorgen dat dat goed besteed wordt.”

Welke ontwikkeling heb je de afgelopen zeven jaar gezien?

“De taak van een woningcorporatie is veel groter dan alleen stenen stapelen. Wonen is niet alleen een dak boven je hoofd, het is een combinatie van wonen, werken, leven en beleven. De afgelopen zeven jaar is ZOwonen getransformeerd naar bewonersgerichte volkshuisvester. Ik ben blij dat ze die oorspronkelijke sociale rol steeds meer vervullen en ben heel trots op waar de organisatie nu staat. Iedereen is directeur van zijn eigen werk. Ik vind het belangrijk dat mensen de ruimte krijgen voor die eigen verantwoordelijkheid.”

Wat is je kracht als voorzitter?

“Ik krijg vaak terug dat ik het overzicht heb en de rust bewaar. En ik laat mensen in hun waarde. Kijk, ik ben altijd in de positie geweest om iets over anderen te mogen zeggen. Maar dat kun je alleen maar doen als je accepteert dat de ander ook iets over jou mag zeggen. In functie ben je niet gelijkwaardig, maar als mens wel, en dan moet je openstaan voor feedback. Dat is niet altijd even gemakkelijk. Ik denk dat ieder mens liever een schouderklopje heeft dan een verwijtje.”

De RvC komt een keer of zes, zeven per jaar bij elkaar en telt vijf leden én een trainee, met stuk voor stuk een andere achtergrond. Iedereen neemt deel op persoonlijke titel.

“Ik leer mensen om niet te denken in acties, maar in belangen. Iedereen heeft belangen en het beste besluit is niet als iets eenzijdig doorgedrukt wordt, maar als beide belangen vertegenwoordigd zijn. Daarom hebben we onder mijn leiding nooit gestemd, want bij stemmen zijn er altijd verliezers. Je moet zorgen dat je vanuit wederzijds respect de dialoog zoekt, waarbij je uiteindelijk unaniem een besluit neemt.”

Heb je weleens een beslissing genomen als voorzitter waar je nu nog trots op bent?

“ZOwonen is geen klassieke organisatie, ze springen er wel een beetje uit. Soms wordt dat vreemd gevonden. ZOwonen heeft durf en dat vind ik prachtig. Dat mag je laten zien, op een gepaste manier. Dat ze gekozen hebben voor de oude meisjesmavo als locatie, past bij ze. Midden tussen de huurders op een centrale plek. Die beslissing had – ook voor ons als RvC – best wat voeten in aarde. Ik denk dat ik daar ook wel een belangrijke rol in heb gespeeld, om de tijd z’n werk te laten doen, om draagvlak te creëren. Niet alleen binnen de organisatie, maar vooral naar buiten toe, bij de gemeente en de huurders.”

“MIJN ECHTGENOTE ZEGT DAT STILZITTEN ME BEHOORLIJK GAAT TEGENVALLLEN.”

Heb je ergens spijt van?

“Spijt? Nee. Tuurlijk wel dat er eens iets uit je mond floept waarvan je denkt, Jezus, dat had ik ook anders kunnen formuleren. Maar geen grote dingen.”

Welk motto staat er op jouw tegeltje?

Resoluut: “Wie ben ik, wat wil ik, wat kan ik en wat moet ik. Als iedereen zichzelf die vragen serieus zou stellen, dan kom je verder. Het houdt je voortdurend in ontwikkeling.”

Wat ga je nu doen met je leven?

Grinnikend: “Mijn echtgenote zegt altijd dat stilzitten me behoorlijk gaat tegenvallen, maar ik verheug me erop. Ik heb twee geweldige kleinzonen en vind het fantastisch om die te zien opgroeien. Ik zal altijd maatschappelijk betrokken blijven, maar nu vanuit een passievere rol. Het zit natuurlijk ook wel een beetje in je, je houdt het niet zo lang vol als je je werk niet met liefde en passie doet. Maar het is gewoon tijd om het stokje over te dragen. Ik kijk dankbaar terug.”

“MIJN EGO IS NIET MEER ZO GROOT. HOOGUIT IN MIJN JONGE JAREN.”

Wat wil je meegeven aan je opvolger?

“Eigenlijk helemaal niets. Iedereen moet deze rol op zijn of haar eigen manier kunnen invullen, zoals ik die vrijheid ook heb gehad.” Die vrijheid gebruikte hij zelf vooral om mens te zijn, want hoewel mensen op zijn niveau ego-gedreven kunnen zijn, blijft Louis nuchter: “Mijn ego is niet meer zo groot. Hooguit in mijn jonge jaren.” En misschien is dit wel precies wat zijn succes in zijn rol verklaart: door niet zichzelf, maar anderen te laten groeien.

En dan... het jaar 2024. Hoe blikken Louis en de RvC daarop terug? De actualiteiten van 2024

“De actualiteiten waren in 2024 nadrukkelijk onderwerp van gesprek tussen ons en Janine. Nog steeds zien we dat er zowel een politieke als een economische druk is, en die werken niet met elkaar mee. De kosten van onderhoud en nieuwbouw, én de rente, blijven stijgen en dat zet onze financiën onder druk. Tegelijkertijd moeten er veel woningen nieuw gebouwd worden om het woningtekort weg te werken. Het kabinet zet in op 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar en in Limburg willen we daar ook graag een flinke steen aan bijdragen.



We vinden het ook echt belangrijk dat onze bewoners, waarbij we overigens zien dat hun kwetsbaarheid toeneemt, een kwalitatief goed huis hebben dat bovendien betaalbaar is. Hierdoor komt op termijn mogelijk wel de financiële continuïteit van ZOWonen onder druk te staan. Hoewel er landelijk een beroep wordt gedaan op de solidariteit van corporaties, zien we dat wij lokaal óók nog veel op te lossen hebben. We hebben afgelopen jaar dan ook uitdrukkelijk stil gestaan bij de keuzes die wij maken vanuit onze strategische koers en de mate waarin deze aansluiten bij de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en onze lokale prestatieafspraken. En we zien dan dat er op termijn geen duurzaam prestatie-model is. Een structurele oplossing voor dit vraagstuk is er nog niet.”

“Overigens, het is niet alleen maar kommer en kwel hoor. In 2024 hebben we ook gezien dat er hele mooie projecten zijn gerealiseerd, die passen bij de koers van ZOWonen en bij de lokale opgaves. Bijzonder vond ik bijvoorbeeld de gestapelde houtbouw-woningen in Amstenrade waar diverse generaties samen wonen en elkaar ondersteunen. Echt een nieuw woonconcept dat maatschappelijk het verschil maakt voor de bewoners. En ook de ingebruikname van het Trefhuis was zeker een hoogtepunt. Het is mooi om te zien dat voor bewoners de drempel om ZOWonen of een aanverwante maatschappelijke organisatie die ook in het Trefhuis spreekuur houden te bezoeken, is verlaagd. Juist in deze kwetsbare tijd is het elkaar treffen en in gesprek blijven met elkaar van groot belang.”

Waar liggen wat jullie betreft uitdagingen?

“Ik verwees er al naar... Een belangrijk thema is het duurzaam prestatie-model van corporaties, waarin de volkshuisvestelijke en financiële continuïteit in balans moeten zijn. Er is een scherpe inzet op de grote maatschappelijke opgaven nodig, terwijl de financiële grenzen in zicht zijn. Het is een uitdaging om de vastgoedexploitatie en -transformatie vorm te kunnen geven. De kosten daarvoor zijn inmiddels record-hoog, waardoor de langjarige programmering onder druk staat.

Wat ik daarin wel scherp zie, is dat dit niet door ZOWonen alleen op te lossen is. De samenwerking met stakeholders, het creëren van bewustwording en ook kennisdeling rondom dit thema worden steeds belangrijker. Ik heb gezien dat ZOWonen hier echt nadrukkelijk aandacht voor vraagt, zowel lokaal als provinciaal en landelijk. Het is belangrijk om de juiste discussies te voeren die moeten leiden tot duurzame oplossingen.

Ik zei ook al dat we zien dat bewoners steeds kwetsbaarder worden. De problemen nemen toe. Hier moeten we oog voor blijven houden, en ondanks toenemende kosten moeten we ons er voor blijven inzetten om hier verschil in te maken. Zowel vanuit onszelf, als vanuit onze samenwerking met andere maatschappelijke organisaties en met de gemeentes.”

Hoe zou je jullie besluitvorming als RvC in 2024 beschrijven?

“De besluitvorming en afstemming met de RvC is zorgvuldig en transparant. Dat is het altijd al geweest, en dat was ook in het afgelopen jaar zo. We zien dat de organisatie zelf continu alert is en ook wendbaar is. ZOWonen is duidelijk in control en neemt passende maatregelen om te voldoen aan governance-vereisten en om fraude te voorkomen. Dat is ook bevestigd door de nieuwe accountant die sinds eind 2023 aan ZOWonen verbonden is. Ook de beoordelingen van het AW en WSW stemmen tevreden.”

Zien jullie als RvC ook ruimte voor verbetering?

“Er is altijd ruimte voor verbetering! Zo spraken wij als commissarissen eind van de zomer bijvoorbeeld met de bestuurders van enkele maatschappelijke organisaties. En die gaven naast veel complimenten bijvoorbeeld aan dat ZOWonen soms wat snel gaat. Dat ze bewondering voor de koers en resultaten hebben, maar dat ze soms ook door het succes van ZOWonen overrompeld worden. ZOWonen legt de lat voor zichzelf en haar omgeving hoog en niet iedereen kan daarin mee. Het is belangrijk dat Janine, en de organisatie, zich daar bewust van zijn zodat ZOWonen zich goed kan verhouden tot de samenwerkingspartners.

Verder denk ik dat het van belang is dat er aandacht blijft voor de basis van de dienstverlening. Door de eigenzinnige koers en de kleurrijkheid kan het idee ontstaan dat de primaire processen minder belangrijk zijn. Dat is natuurlijk niet zo! Wij als RvC vonden het dan ook goed dat de organisatie er voor gekozen heeft om in de komende jaren het thema ‘de basis op orde’ als één van de speerpunten te benoemen. En begrijp me niet verkeerd, de basis verloopt doorgaans goed, maar dat moet ook zo blijven natuurlijk.”

Hoe kijken jullie terug op het functioneren van de directeur-bestuurder?

“Als RvC reflecteren we periodiek met Janine. Ook de ondernemingsraad en huurdersorganisaties worden daarin betrokken. We praten met hen zowel in aanwezigheid van Janine, als zonder haar aanwezigheid. Zo vormen we ons een zo goed mogelijk beeld van haar functioneren. En daar zijn we zeer tevreden over. Onder haar aansturing is ZOWonen er goed in geslaagd om het voortouw te nemen in het maatschappelijk veld, gericht op het vergroten van het perspectief voor de bewoners. In de huidige tijdgeest is dat niet makkelijk.

En ook nog ...

- De RvC is naast toezichthouder ook werkgever van en klankbord/adviseur voor het bestuur.
- Het toezicht kader en toetsingskader is helder beschreven in de ‘Visie op besturen en toezicht houden’.
- De RvC staat in verbinding met interne en externe stakeholders.
- De commissarissen houden hun deskundigheid op peil en zorgen ervoor dat ze op de hoogte zijn van de actuele ontwikkelingen.
- De bepalingen vanuit de Governancecode Woningcorporaties zijn toegepast.
- De RvC heeft vastgesteld dat de onafhankelijkheid van de commissarissen niet in het geding is geweest.
- De RvC heeft externe accountant EY de opdracht gegeven voor de controle van de jaarrekening 2024 en dVi 2024.
- De Directeur-bestuurder heeft een nevenfunctie als vrijwilliger bij Humanitas thuisadministratie, waarbij zij deze functie niet invult bij bewoners van ZOwonen. Ook heeft de Directeur-bestuurder een nevenfunctie als lid RvC van Taxibedrijf Van Meurs. ZOwonen doet geen zaken met Taxibedrijf Van Meurs en de RvC heeft vastgesteld dat deze nevenfunctie geen belangenverstrengeling oplevert.
- De bestuurder heeft 38 PE punten behaald in 2024. Ze heeft daarmee voldaan aan het vereiste van minimaal 36 PE punten per jaar. Inhoudelijk betreffen het de volgende onderwerpen: Kracht van Integriteit, strategisch risicomanagement, governance en aansprakelijkheid, belangenverstrengeling en integriteit, duurzaam ondernemen.
- De beloning van de Directeur-bestuurder is vastgesteld op het van toepassing zijnde WNT-maximum, waarbij op jaarbasis een veiligheidsmarge van € 1.000,- wordt gehanteerd.
- De beloning van de commissarissen is vastgesteld op de maximumpercentages die in de VTW-beroepsregel ‘Bezoldiging commissarissen’ worden geadviseerd. Dit is lager dan de WNT-normen voor commissarissen.

Ook de verhuizing van het ZOwonen kantoor van een bedrijventerrein naar de rand van de binnenstad is een gevolg van Janines visie op hoe een woningcorporatie hoort te functioneren en samen hoort te werken. En daar zijn we erg blij mee.”

En als RvC, hoe kijken jullie naar het eigen functioneren?

“Ieder jaar vindt een zelfevaluatie plaats. En hoewel dat niet ieder jaar hoeft, doen wij dat altijd onder de begeleiding van een externe deskundige. Dat houdt ons extra scherp. Het doel is dan de samenwerking tussen de commissarissen onderling, én de samenwerking met Janine te bespreken en leerpunten te formuleren zodat de samenwerking nog verder versterkt kan worden. Elk jaar zijn er wel (kleine) aandachtspunten. In 2024 hebben we naar aanleiding van de zelfevaluatie afgesproken dat de RvC niet alleen betrokken wordt bij het opstellen en vaststellen van het bovenliggend strategisch beleidskader, maar ook bij de verdieping hiervan. Dat helpt ons, als commissarissen, om de gesprekken die wij voeren met stakeholders goed voor te bereiden en scherp te voeren.

Alles overziend heerst het gevoel bij de RvC dat we tevreden mogen zijn. De sfeer is goed en de relatie met de Directeur-bestuurder en de organisatie is prettig, open constructief en voldoende kritisch.“

Hebben er in 2024 wijzigingen plaatsgevonden in samenstelling van de RvC?

“Ja, een aantal. Hilde van der Herten is in de zomer, per 1 juli, afgetreden als lid en zij is opgevolgd door Erik Wessels per 1 september, die we middels een openbare advertentie hebben geworven. Het voorzitterschap van de Audit Commissie is toen van Hilde overgegaan naar John Nijsten, die voorheen als lid deelnam aan de Audit Commissie, en Erik is als lid toegevoegd. Ook is Marco Siecker gestart als trainee. Hij is bezig met de opleiding tot toezichthouder en kan op deze manier ervaring opdoen en ‘oefenen’ met inbreng leveren. Ons levert het een (extra) frisse blik op. Marco is geen formeel lid van de RvC, maar hij neemt wel deel aan alle vergaderingen en ook aan alle commissievergaderingen.”

Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	RvC functie	Eerste benoeming	Aftredend per	Herbenoemd per	Aftredend per	Bezoldiging 2024 excl. BTW	Beroep en nevenfuncties (voor zover relevant)
Louis Vroomen	Voorzitter	01-02-2018	01-02-2022	01-02-2022	01-04-2025	€ 26.160	Gepensioneerd
	Lid SRC						Lid Probusclub Sittard-Geleen
Maria Jacobs	Plaatsvervangend voorzitter	01-08-2018	01-08-2022	01-08-2022	01-08-2026	€ 17.440	CEO Maastricht Clinic
	Voorzitter SRC						Lid RvT MeanderGroep
	Lid MC						Hoogleraar Universiteit Tilburg
	Huurders- vertegenwoordiging						
Hilde van der Herten	Voorzitter AC	21-06-2018	21-06-2022	21-06-2022	01-07-2024	€ 8.720	Gepensioneerd bestuurder diverse woningcorporaties
							Lid RvC de Zaligheden in Eersel
John Nijsten	Lid AC	01-06-2018	01-06-2022	01-06-2022	01-06-2026	€ 17.440	Ambassador Baat Accountants & Adviseurs
							Bedrijfsadviseur Bureau PIT
Stefan Cloudt	Huurders- vertegenwoordiging	01-12-2021	01-12-2025		Herbenoembaar tot 01-12-2029	€ 17.440	Docent Universiteit Tilburg
	Voorzitter MC						Organisatieadviseur en -onderzoeker
							Lid RvC Stadlander tot 31-10-2024
							Lid VTW Programmaraad
							Visitor bij Cognitum
Erik Wessels	Lid AC	01-09-2024	01-09-2028		Herbenoembaar tot 01-09-2032	€ 5.813	Bestuurder, Directeur-groottaandeelhouder, Wessels N.V.
							Bestuurder Stichting AK Wessels
							Voorzitter Stichting 3en30
							Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Trajekt
							Bestuursvoorzitter Stichting Huisvestingsfonds voor Sociaal Cultureel Werk
							Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Parkstad Limburg Theaters
							Lid Raad van Commissarissen Coöperatieve Rabobank U.A., Rabobank Zuid-Limburg Oost
							Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg

AC = Audit Commissie

SRC = Selectie- en Remuneratiecommissie

MC = Maatschappelijke commissie

PE-punten commissarissen

Naam commissaris	PE-norm	PE-behaald	Overschot / tekort			Toelichting
	2024	2024	2023	Voldaan?	2024	
Louis Vroomen	5	4	+5	ja	+4	
Maria Jacobs	5	5	+4	ja	+4	
Erik Wessels	1	24	n.v.t.	ja	+5	Per 1 september 2024 benoemd, dan geldt een norm van 1 voor 2024.
Hilde van der Hert en	2	0	+2	ja	n.v.t.	Per 1 juli 2024 afgetreden, dan geldt een norm van 2 voor 2024.
John Nijsten	5	10	+5	ja	+5	
Stefan Cloudt	5	14	+5	ja	+5	

Inhoudelijk betreffen het de volgende onderwerpen: Diversiteit, visie op bestuur en toezicht houden, Governancecode Woningcorporaties, actuele vragen en ontwikkelingen WSW, actualiteit Control en Interne beheersing bij woningcorporaties.



Vlnr.:
Marco Siecker
(trainee commissaris)
Maria Jacobs,
John Nijsten,
Louis Vroomen,
Erik Wessels,
Stefan Cloudt.



Vergaderingen

	Raad van Commissarissen (RvC)	Audit Commissie (AC)	Selectie- en Remuneratie-commissie (SRC)	Maatschappelijke Commissie (MC)
Aantal vergaderingen in 2024	5	4	2	3
Belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden	- Eigen Normen en risico-bereidheid - Diverse vastgoed-besluiten - Tertiaalrapportages - Vastgoedinventarisatie - Verkoopbeleid - Bestuurdersaansprake-lijkheidsverzekerings - Biedingen gemeenten 2025 - Benoeming Erik Wessels - Benoeming trainee RvC - Opstart werving voorzitter RvC - Toestemming nevenfunctie Bestuurder - Vergaderplanning 2025 - Flexcity-regeling (subsidie) - Analyse frauderisico's	- Management letter EY 2023 - Interne audit jaarplanning 2024 - Jaarstukken 2023 - Kaderbrief begroting 2025 - Cybersecurity - Controleplan EY 2024 - Financieel Beleid - Financieringsstrategie - Treasurystatuut - Integraal huurprijsbeleid - Diverse interne audit rapporten - Begroting 2025 e.v. - Herijking reglement AC - Treasury jaarplan 2025	- Functionerings- en beoordelingsgesprek Directeur-bestuurder - Herordening leidinggevend kader - Herijking reglement Selectie- en Remunera-tiecommissie - Reflectieverslag bestuurder - Werving en benoeming Erik Wessels (advies aan RvC)	- Verkoopbeleid - RvC uitvoeringsbesluiten - Thuisloosheid - Projecten - Investeringsbegroting - Maatschappelijk experimenten en concepten - Kaderbrief - Begroting 2025 - Actuele thema's
Aanvullende overleggen en bijeenkomsten	- Eén overleg met de huurdersorganisaties, met de bestuurder - Twee overleggen met huurdersorganisaties, zonder de bestuurder	Eén overleg met de Risk & Compliance Officer zonder de bestuurder		
Aanvullende overleggen en bijeenkomsten	- Twee overleggen met de OR, waarvan één zonder de bestuurder - Zelfevaluatie met externe deskundige - Eén overleg met de Risk & Compliance Officer zonder de bestuurder - Themabijeenkomst over frauderisico's en een rondleiding in het werkgebied - Themabijeenkomst rondgang in de wijk en presentaties van medewerkers over onze Koers en de onderliggende visies. Verdieping op de thema's Betaalbaarheid, beschik-baarheid en continuïteit' - Stakeholder bijeenkomst met lokale bestuurders/ partners van ZOWonen	Eén overleg met de externe accountant zonder de bestuurder		

GOVERNANCE

De Governancecode is het kader voor woningcorporaties voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waar zij zich aan houden en waaraan getoetst kan worden. De code gaat onder andere in op de onderwerpen: integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing.

Als woningcorporatie realiseren we ons dat we voorbeeldig gedrag moeten laten zien in ons denken en handelen. Dat noemen we “good governance”. We houden ons aan de vereisten die hierin gesteld worden en hebben de code en bepalingen hierover in de Woningwet doorvertaald in onze statuten, reglementen en onze integriteitscode.

We houden onze ‘governance’ levend door er regelmatig het gesprek over te voeren, met elkaar, met iedereen die bij ons werkt, of komt werken en met onze stakeholders. Elke medewerker verklaart jaarlijks dat hij of zij conform onze codes en richtlijnen handelt.

Ook werken wij met een klokkenluidersregeling. Medewerkers die een misstand vermoeden kunnen deze anoniem melden. De melding wordt onderzocht en de medewerker hoeft niet te vrezen voor sancties vanwege het melden.

De Raad van Commissarissen en het bestuur van ZOWonen heeft het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moet voldoen. Integriteit, transparantie en vertrouwen wekken en waarmaken vinden wij enorm belangrijk!

In 2024 is de Governancecode geëvalueerd door de Commissie Evaluatie Governancecode Woningcorporaties. Dit heeft geleid tot een nieuwe, aangepaste code die geldig is vanaf 1 januari 2025. Deze heeft geen directe impact op ZOWonen, aangezien we de vereisten in de nieuwe Governancecode al toepassen.

Juridische structuur

Stichting ZOWonen is een toegelaten instelling Volkshuisvesting gevestigd in Sittard-Geleen. ZOWonen kent een eenhoofdig bestuur dat ook de directie vormt. De Raad van Commissarissen houdt toezicht. In de statuten en reglementen staan de regels over onder andere de samenstelling van het bestuur en de Raad van Commissarissen, de taken en bevoegdheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen en de verantwoording door het bestuur. De werkwijze van het bestuur is beschreven in het Bestuursreglement ZOWonen. Ook is er een Visie op besturen en toezicht houden. Alle genoemde documenten zijn ook terug te vinden op onze website www.zowonen.com.

Interne organisatiestructuur

ZOWonen werkt met een Directieteam (DT) onder aansturing van de Directeur-Bestuurder. Het DT bestaat uit Directieleden en een onafhankelijk gepositioneerde Risk & Compliance Officer. De rest van de organisatie is ingericht, passend binnen deze topstructuur.



Risico- en prestatie- management

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2024 VANUIT HET PERSPECTIEF VAN RISICO- MANAGEMENT:

- Verdere verbetering van de interne beheersing vanuit het Three Lines model (continu proces)
- De geopolitieke onrust duurt voort, met gevolgen voor prijzen en beschikbaarheid van materialen en vakmensen
- Herijking strategische koers, vernieuwing portefeuillestrategie en opstellen bijbehorende visiedocumenten
- Actualisatie risicobereidheidsprofiel op basis van risicofilosofie en risicovolwassenheid
- Jaarlijkse toets Eigen Normen oftewel signaalnormen voor de financiële ratio's met daarin een buffer ten opzichte van externe normen van Aw en WSW
- Herijking financiële beleidsdocumenten
- Deelname aan een pilotgroep van het DrieCompartimentenModel gericht op het duurzaam prestatiemodel van de organisatie
- Extra aandacht voor de (financiële) kwetsbaarheid van bewoners en maatschappelijke onrust
- Afronding inkooptraject bouwkundig dagelijks onderhoud
- Coördinerende rol bij het vaststellen van de Provinciale Woondeal
- Continu aandacht voor de samenwerking met de gemeenten
- Continu aandacht voor het risicobewustzijn en houding en gedrag (onder andere leiderschapontwikkeling, training informatie-beveiliging en AVG)
- Aw classificeert ons in de laagste risico-categorie; WSW classificeert ons in de categorie laag tot gemiddeld

RISICO- EN PROCESMANAGEMENT

Via het Three Lines Model sturen wij op de beheersing van de operationele risico's. Het strategisch risicomanagement proces ziet er per tertiaal als volgt uit:

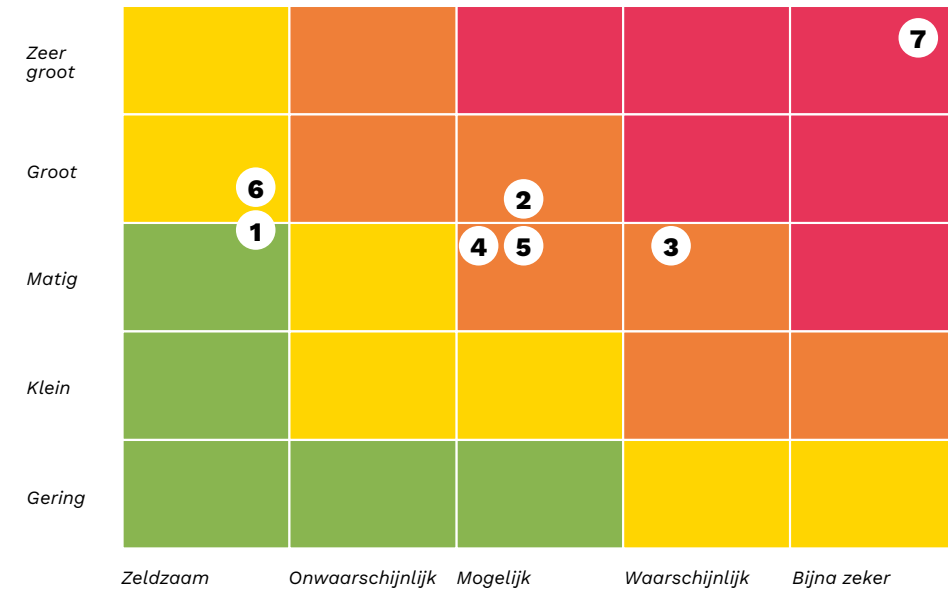
Evaluatie

De risico-eigenaren evalueren de top 7 risico's en de mate van beheersing in samenspraak met de Risk & Compliance Officer:

1. Het risico dat we geconfronteerd worden met onverwachte uitgaven voor onderhoud
2. Het risico dat we geconfronteerd worden met inbreuken op de beschikbaarheid, betrouwbaarheid en integriteit van ICT-systemen en daarin opgeslagen data
3. Het risico dat het aantal kwetsbare bewoners in onze complexen en woningen toeneemt en dat dit de leefbaarheid onder druk zet (toenemende overlast en veiligheidsincidenten)
4. Het risico dat de landelijke politiek besluiten neemt met een negatieve invloed op de realisatie van doelstellingen en/of de financiële positie danwel ons imago
5. Het risico dat we onze vastgoedopgave niet of niet tijdig kunnen uitvoeren
6. Het risico dat we onvoldoende aantoonbaar In Control zijn, inclusief de aantoonbare naleving van wet- en regelgeving en professioneel risicomanagement (hard controls en soft controls)
7. Het risico dat wij geen duurzaam prestatie-model hebben

In de Tertiaal-3 evaluatie zijn de netto risico's, dat wil zeggen de risico's met inachtneming van de getroffen beheersingsmaatregelen, als volgt beoordeeld:

Impact (ernst)



Kans (waarschijnlijkheid)

X	Vorige rapportage (indien gewijzigd)		
1	Onderhoudsrisico		<i>Zeer hoog</i>
2	Informatiebeveiliging, data integriteit & kwaliteit		<i>Hoog</i>
3	Toename kwetsbare bewoners		
4	Landelijk politiek risico		<i>Matig</i>
5	Vastgoedopgave niet realiseerbaar		
6	Aantoonbaar In Control		<i>Laag</i>
7	Duurzaam presteren		

Het risico dat wij geen duurzaam prestatie­model hebben achten wij zeer hoog. Daarom nemen wij deel aan de pilotgroep DrieCompartimentenModel. Lees meer over onze blik op het duurzaam prestatie­model in hoofdstuk Financiën en in de toekomstparagraaf.

Kalibratie

Na de risico evaluatie vindt een risico kalibratie plaats, met de Directeur-bestuurder, het directieteam, de teammanager Business Control en de Risk & Compliance Officer. We bespreken de risico's en de van toepassing zijnde beheersmaatregelen met elkaar en bevragen elkaar op verschillende onderdelen. Expliciete aandacht is er voor de thema's Fraude, integriteit en compliance. Ook gaan we na of er mogelijke operationele risico's specifieke aandacht behoeven.

Over het risicomanagement wordt 3 keer per jaar gerapporteerd, als onderdeel van de Tertiaalrapportage. Deze rapportage wordt ook met de RvC besproken.

HET FINANCIIEEL RISICOMANAGEMENT:

- Het financieel beleid bevat randvoorwaarden voor de jaarbegroting en de meerjarenbegroting, zodat onder andere voldaan wordt aan de eigen kaderstelling en de voorwaarden van Aw en WSW.
- Het Treasury Statuut geeft invulling aan de beheersing van de financieringsstructuur conform het financieel beleid en het reglement financieel beleid en beheer (RFBB).
- Jaarlijks worden begroting en treasury jaarplan getoetst aan het financieel beleid en het RFBB.
- Jaarlijkse vaststelling van de risicobereidheid van ZOWonen door bestuurder, DT en Risk & Compliance Officer.
- Jaarlijks gesprek met de WSW-accountmanager over de beheersing van de door het WSW onderkende 24 business risks.
- Periodiek overleg in de Treasury Commissie over ontwikkelingen ten aanzien van financiering, renteniveaus en de beschikbaarheid van geld.
- Per week, maand, tertiaal en/of jaar worden rapportages opgesteld over de realisatie van de begroting, kasstromen, de liquiditeitspositie en diverse ratio's.
- Het Treasury Statuut sluit (speculatieve) beleggingen en derivaten uit.
- Basisrenteleningen kennen geen toezicht belemmerende bepalingen en nieuwe leningen moeten voldoen aan de beleidsregels.
- Beheersing van het prijs/marktrisico door stratificatie en limieten in de leningenportefeuille
- Renterisico's worden in principe beheerst door a) volledige inzet van eigen middelen in de eigen bedrijfsvoering/bedrijfsactiviteiten en b) tijdig renteafspraken te maken. Daarnaast kan een gelimiteerd deel van de financieringsbehoefte door middel van kort geld faciliteiten (bijvoorbeeld rollover-leningen) worden gefinancierd.
- We maken gebruik van meerdere banken om het krediet/liquiditeitsrisico te spreiden en te beheersen. Ter beheersing van het liquiditeitsrisico hebben we een RC-krediet limiet van € 5 miljoen afgesloten bij onze huisbankier.
- We zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

DE VOORNAAMSTE FINANCIËLE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN BETREFFEN:

- Hogere duurzaamheidsinvesteringen als gevolg van grote focus op verduurzaming vanuit landelijke politiek
- Hogere beheerlasten, lagere mutatiegraad en/of lagere leegwaardestijging als gevolg van een toename van kwetsbare bewoners
- Meer betalingsproblemen bij bewoners
- Extra investeringen klimaatadaptatie
- Hogere eisen aan nieuwbouw (energieprestatie, circulariteit)
- Lagere huursomstijging
- Hogere disconteringsvoet
- Extra onvoorzien onderhoud
- Macro-economische ontwikkelingen zoals prijsinflatie, looninflatie, bouwkostenstijgingen, leegwaardestijging en rente

We hebben in 2024 de **risicobereidheid** vastgesteld. De risicobereidheid bestaat uit de combinatie van risicovolwassenheid en risico filosofie. Doordat onze risicovolwassenheid op goed niveau is, vinden we opschuiven van de risicocategorie ‘Neutraal’ naar ‘Gematigd offensief’ passend en verantwoord. De risicobereidheid is input voor de berekening van de eigen signaalnormen oftewel de buffers die wij aanhouden ten opzichte van de externe ratio's van Aw en WSW.

De opgestelde **meerjarenbegroting 2025-2034** voldoet aan de normen van Aw en WSW. Intern zijn strakkere eigen signaleringsnormen vastgesteld. De vastgestelde begroting laat echter een afnemende ontwikkeling zien van de belangrijkste financiële ratio's. Duidelijk is dat het verdienmodel op de lange termijn (>10 jaar) niet passend is, bij de opgave op het gebied van het vastgoed, de betaalbaarheid en de leefbaarheid. Wij hebben dan ook steeds meer aandacht voor de balans tussen volkshuisvestelijke en financiële continuïteit. Dat maakt dat wij betrokken zijn bij de doorontwikkeling van het DrieCompartimentenModel van Finance Ideas en het gesprek aangaan met collega corporaties, Aedes en de politiek. Het is niet voor niets dat het duurzaam prestatiemodel in 2024 als strategisch toprisico is toegevoegd aan de top strategische risico's en als zodanig als risico ook 'rood' scoort. Tegelijkertijd zien we binnen de begrotingsperiode dat we voldoen aan de sectorratio's en aan onze eigen signaalnormen, ondanks een forse programmering van vastgoedingrepen. Onze sterke financiële uitgangspositie maakt dat mogelijk. Maar het tempo waarin deze sterke financiële positie afneemt, baart ons zorgen en heeft onze volle aandacht.

ANALYSE FRAUDERISICO'S

In 2024 hebben de Directeur-bestuurder, het directieteam en de Risk & Compliance Officer de analyse van frauderisico's weer geactualiseerd. Dit document is tevens besproken en gedeeld met onze externe accountant. Daarnaast heeft ook een fraude thema sessie plaatsgevonden met RvC en DT bestuurder en eind 2024 is tevens in het DT aandacht besteed aan de handreiking van de Autoriteit woningcorporaties uit 2024 en de leidraad uit 2023. De casussen uit die handreiking en leidraad zijn uitgebreid besproken. Vanuit het perspectief van onze organisatie zijn we nagegaan of onze set van beheersmaatregelen voldoende is om de besproken risico's te vermijden.

Proces

Mogelijke frauderisico's zijn in kaart gebracht aan de hand van de fraude-driehoek van druk/motief, gelegenheid en rationalisatie. Ook zijn een NBA-handreiking voor vastgoedentiteiten, de NBA handreiking voor bestuurders en toezichthouders voor de preventie en detectie van fraude (maart 2022), de Aedes handreiking integriteit voor woningcorporaties (juli 2022 en september 2024) en diverse nieuwsartikelen over fraudegevallen bij woningcorporaties als bronnen gehanteerd. De mogelijke risico's zijn specifiek voor ZOWonen geëvalueerd en waar nodig zijn de bijbehorende beheersingsmaatregelen toegelicht. Hierbij zijn de mogelijke risico's ingedeeld in de categorieën: algemeen, vastgoed(transacties), onderhoud en projecten, financieringsovereenkomsten en derivaten, woningverhuur en woningtoewijzing, belastingfraude, IT-fraude, verslaggevingsfraude, fraude met onkostenvergoedingen en interne beheersing. Ook is expliciet aandacht besteed aan cultuur, integriteit en gedrag. De onderwerpen fraude, integriteit en compliance komen aan bod bij de bespreking van de tertiaalrapportages in het directieteam en de rapportages worden gedeeld met de RvC.

Mogelijke risico's

Enkele geïdentificeerde risico's zijn:

- Aanbestedingsrisico bij onderhoud en vastgoedprojecten
- Fraude door hoofdaanemers
- ABC-transacties bij verkopen
- Het manipuleren van taxaties van vastgoedobjecten
- Teveel betalen voor verrichte diensten (ontbreken aanwijsbare tegenprestatie)
- Het verantwoorden van fictieve werkzaamheden (privé ontvangsten)
- Speculeren met financieringsinstrumenten met als doel privé gewin
- Bevoordelen van kennissen
- Fraude door woningzoekenden vanwege de druk op de woningmarkt
- Cybercrime, nepfacturen, nep e-mails en/of datalekken met persoonlijk voordeel
- Verslaggevingsfraude
- Doorbreking van de interne beheersing door de bestuurder

Getroffen maatregelen

Wij kunnen de frauderisico’s helaas niet volledig wegnemen. Wel zijn wij van mening dat adequate maatregelen zijn getroffen ter preventie en detectie van fraude. Dit zijn onder andere het beleid inkoop- en contractmanagement, een onafhankelijke prijstoets bij vastgoedprojecten, contractbepalingen inzake doorverkopen, functiescheidingen, verplichte inkooporders, three-way-matches, autorisatielimieten, het uitsluiten van derivaten, kruiscontroles, 2e lijnscontroles, de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, de governancecode woningcorporaties, bewustwordingsactiviteiten, het procesmatig bewaken van signalen van cyberaanvallen en periodieke ‘ethical hacking’ testen.

Vermeende of vermoede misstanden

Er is in 2024 in onze organisatie 1 melding geweest inzake ongewenst gedrag. Conform het daarvoor van toepassing zijnde proces heeft hoor en wederhoor plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat er geen noodzaak is tot verdere maatregelen. Verder zijn er geen (vermeende of vermoede) misstanden onder de aandacht van de Directeur-be-stuurder en de directie gekomen.

ANDERE ONDERDELEN VAN HET RISICOMANAGEMENT:

- Risico’s voortkomend uit opdrachtge-verschap, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en grote transacties met derden zijn verwerkt in het inkoopbeleid

Eerstelijnscontroles, tweedelijnscon-troles en onafhankelijke interne audits vanuit de derde lijn (de Risk & Compliance Officer met inhuur externe audit capaciteit)

Kwaliteit van de organisatie

In 2024 is de control-cyclus rondom de primaire processen verder geborgd middels het Three Lines Model. De actualiteit en nakoming van de beleidsplannen en werking van de processen wordt periodiek beoordeeld, risico- en beheersmaat-regelen getoetst, managementrapportages geoptimaliseerd en ontwikkelingen in de wet- en regelgeving gemonitord. De “robuuste basis” blijft het uitgangspunt waarbij we alert blijven op doorontwikkelingen en digitalisering. We zijn ons bewust van, en anticiperen tijdig op alle externe ontwikkelingen.

Vanuit risicobewustzijn is verder ingezet op de soft controls door het optillen van praktijk casussen om de bewustwording binnen de teams te vergroten.

Automatisering, security en privacy

De roadmap IT voor 2024 is gerealiseerd, inclusief de migratie van alle applicaties naar de Cloud. Dit biedt ons een kostenbesparing, betere schaalbaarheid en performance, goede beveiliging en makkelijker versiebeheer.

We zien mogelijkheden voor verdergaande efficiency door meer gebruik te maken van digitale technologieën voor onze bedrijfsprocessen. Dat geeft meer ruimte aan collega’s om de beschikbare tijd in te zetten voor de dienstverlening aan onze woningzoekenden en bewoners. In 2024 zijn we gestart met een pilot ten aanzien van robotisering. Onze roadmap IT voor 2025 en verder zal zich richten op verdere digitalisering.

We zijn ons zeer bewust van het grote risico van cybercrime. Om dit risico te voorkomen hebben we 24/7 een preventieve monitoring tool actief die onze systemen monitort op kwetsbaarheden in het systeemverkeer. Daarnaast hebben we een doorlopend programma ingezet waarbij het hele jaar door wordt gezocht naar ‘beveiligingslekken’ in de systemen zelf om gelijk bij te kunnen sturen indien nodig. Het Privacy- en Informatiebeveiligingsbeleid zijn actueel. In 2024 hebben we met het crisisteam geoefend met een gesimuleerde ‘hack-situatie’ en een aantal ontvangen adviezen op dit vlak opgevolgd. Om iedereen alert te houden op het gebied van naleving van de AVG wordt een maandelijks e-learning ingezet die doorloopt in 2025. Er waren in 2024 geen intern of extern gemelde security- of privacy incidenten aan de orde.

Informatievoorziening

Business Intelligence (BI) is ons basissysteem voor de informatie ten behoeve van sturing op onze kritische prestatie-indicatoren (KPI’s). Gezien de snelle ontwikkelingen op dit vlak hebben we in 2024 een business case uitgevoerd waarin het gegeven advies wordt opgevolgd om te komen tot een toekomstbe-stendig managementinformatiesysteem. Besloten is om een eigen datawarehouse op te zetten waarbij de rapportages en dashboards in eigen beheer gebouwd en onderhouden worden, maar we tevens gebruik maken van de voordelen van de standaard sectorrapportages. De organisatie-inrichting, de technische implementatie en het bouwen van de rapportages start begin 2025.

VAN KOERSBEPALING NAAR DOELREALISATIE

ZO zijn wij

ZOwonen speelt als woningcorpo-ratie een belangrijke rol binnen het maatschappelijk middenveld. Thuis zijn gaat veel verder dan enkel een dak boven je hoofd: de woning is een middel om je levensgeluk in te vullen. In onze koers 2023 ‘ZO zijn wij’ hebben we vijf focuspunten benoemd waaraan wij dagelijks willen werken:

- Mensen in het Middelpunt
- Betaalbaar en goed thuis
- Samen maken we de Wijk
- Morgen start Vandaag
- Continuïteit in complexe Tijden

Deze focuspunten hebben we in gezamenlijkheid met onze belanghouders bepaald. Natuurlijk hebben we daarbij gekeken naar prognoses, trends en verwachtingen maar vooral ook naar de dagelijkse uitdagingen die wij in de wijk zien. Afspraken zoals de Nationale Prestatieafspraken en later ook de Woondeal geven daarbij een getalsmatige opgave mee. Onze eigen ‘kleur’ bepaalt hoe we de ambities binnen de focuspunten invullen. We hebben elk focuspunt apart ‘geladen’ zodat iedereen begrijpt wat wij bedoelen als we zeggen dat we ‘samen de wijk maken’.

Van Visie naar strategie

Met ‘ZO zijn wij’ als koers zijn vervolgens onze strategische kaders herijkt, waaronder ons financieel beleid en onze portefeuillestrategie. In ons financieel beleid zie je nog duidelijker terug dat we ons realiseren dat er enerzijds een grote maatschappelijke opgave is en dat we tegelijkertijd een verantwoorde-lijkheid hebben naar diezelfde maatschappij om financieel gezond te blijven. Daarbij zoeken we wel naar een optimale inzet, passend bij onze financiële mogelijkheden en voeren we actief het gesprek met elkaar over onze inzet op dat vlak. Onze portefeuillestrategie ‘Meer dan ooit’ laat dat duidelijk zien. Zelfs in tijden die nog uitdagender zijn door hoge rentes en hoge bouw- en onderhouds-kosten slagen we er toch in om een compleet programma neer te zetten. Een programma dat bijdraagt aan de ambities uit onze focuspunten, door behoud van voldoende huurwoningen en verduurzaming van de woningen binnen een gematigd huurbeleid. Jaarlijks toetsen we of er ontwikkelingen of redenen zijn om andere accenten te leggen in ons financieel beleid en portefeuillestrategie. Dit kan bijvoorbeeld nieuwe wetgeving zijn waardoor we meer geld moeten investeren, maar ook ontwikkelingen op lokaal niveau waardoor er kansen ontstaan die ons helpen meer positieve impact te maken.

In 2023 en 2024 zijn de kaders vanuit onze koers eveneens vertaald in thematische visies zoals een duurzaamheidsvisie, leefbaarheidsvisie of zorgvisie. Hiermee hebben we onze visie en strategie expliciet benoemd en hanteren we deze als leidraad in ons handelen. De koers en de onderliggende deelvisies geven ons daarmee richting voor de (middel)lange termijn.

Jaarlijks stellen we een kaderbrief op. Deze brief benoemt het speelveld en de spelregels voor de uitoefening van onze koers in het volgende jaar. Dit kader vormt daarmee ook de basis voor onze activiteitenplannen en begroting. We nodigen daarbij iedereen uit om na te denken over de wijze waarop zij binnen hun werk ‘het verschil kunnen maken’. Vandaar dan ook dat we naast reguliere activiteiten, ‘verschilmakers’ onderscheiden. Samen met de investeringen en onderhoudsingrepen ontstaat zo een compleet beeld in voorgenomen plannen en activiteiten om echt impact te maken. De algemene focus in de kaderbrief blijft altijd onze koers, alleen per jaarschijf bekijken we waar we eventueel willen bijsturen. Zo is er voor 2025 besloten om vier leidende principes te hanteren als basis om activiteiten voor 2025 op te stellen: robuuste basis, veerkrachtige wijken, aandacht voor collega’s, en aanjagen.

De cirkel rond

Om onze ambities te brengen naar concrete uitvoering, rapporteren we over **KPI's, PI's en de verschilmakers**. Deze indicatoren zijn goed doorleefd, gericht op impact maken en stellen ons in staat om bij te sturen.

We toetsen de voortgang van onze ambities en activiteiten ook op andere manieren. Door middel van een (tussentijdse) visitatie of door het maken van **prestatieafspraken**. Ook in die gevallen is uiteindelijk het gesprek over de prestaties de kern. Dit omdat je op die manier inzichten en ervaringen met elkaar kunt delen en kunt bijsturen voor de toekomst. Ook op minder formele wijze blijven we actief het contact opzoeken met onze collega's en directe belanghouders.

Het proces van rapporteren en monitoren, gesprekken voeren, leren en bijsturen helpt ons in de aanscherping en onze slagvaardigheid. Deze cyclus biedt ook input voor een volgende herijking en/of bijsturing van onze koers.

KPI's en verschilmakers uitgelicht

In 2024 hanteerden we 26 verschilmakers en 25 KPI's. We lichten er een aantal uit:

Verschilmaker	Toelichting	Status
We gaan klimaatadaptief vergroenen	Zowel in Sittard als Susteren zijn groenvoorzieningen gerenoveerd. Er is meer groen aangebracht, waar mogelijk zijn hemelwaterafvoeren losgekoppeld en er zijn aanpassingen gedaan om ontmoetingen te stimuleren. De voorzieningen in Sittard zijn gereed, in Susteren is er i.v.m. weersomstandigheden overloop naar 2025.	In uitvoering
We gaan alle verlichting in algemene ruimtes vervangen door duurzame ledverlichting	De begrote werkzaamheden zijn volledig uitgevoerd voor een totaal van bijna 1 miljoen euro. Ook in 2025 wordt er nog verlichting vervangen voor ledverlichting, waarna dit afgerond wordt in 2026.	Gereed
Thuisloosheid accepteren wij niet	N.a.v. de Ethos telling stelt de gemeente Sittard-Geleen een regionaal uitvoeringsplan op, waarbij ZOwonen aanjager is. Oplevering wordt begin 2025 verwacht. We continueren uiteraard de inzet in onze reguliere processen, bijvoorbeeld via Housing of maatwerk toewijzingen. De oplevering van het Palet voorziet ook in deze doelgroep. Na het huisvesten is er blijvende aandacht voor de woonomgeving.	In uitvoering
Culturele participatie	De samenwerking het theatergezelschap Het Laagland is verlengd met 4 jaar. In onze samenwerking komt meer de nadruk op benutting van andere professionals en organisaties. De voorstelling 'Aan tafel!' in Geleen Zuid paste daarbij, met onder andere deelname van gemeente, Vidar, Zuyderland, Moveoo, het Graaf Huyn collega, Heijmans en Van Wijnen.	Gereed
Eigen stem van de jeugd	De woningen aan het Annapad zijn opgeleverd. Deze zijn gericht op jongeren tussen de 18 en 25 jaar die een stap naar zelfstandigheid willen zetten.	Gereed
Inclusief samen leven	Gemengd wonen complex de Gijselaar is opgeleverd. SAM&ZO en Het Palet zijn in uitvoering.	In uitvoering
Een nieuw dienstverleningsconcept	Dit is doorgeschoven naar 2025. In 2024 lag de focus op het overbrengen van de dienst-verlening van het oude kantoor naar het Trefhuis.	Niet gestart

KPI	Omschrijving	Doel	Realisatie
Probleemloos wonen met begeleiding	Hoeveel procent van de bewoners met een begeleidingscon-tract woont probleemloos in de wijk. De definitie van “probleemloos” is geen leefbaarheidsdossier, zowel niet fysiek als sociaal.	≥ 85%	83%

We halen onze doelstelling net niet. Dit komt enerzijds doordat er minder aanmeldingen van begeleidingstrajecten zijn geweest. Daarnaast zien we ook een toename van overlastdossiers in deze situaties. Er vindt intensief contact plaats en er is structureel overleg tussen woonconsultent, begeleiding en Housing. Er zijn concrete afspraken gemaakt over het tijdig aanleveren van begeleidingstrajecten.

Zorgvuldige woonruimteverdeling	Meting van het aantal zorgvuldige woonruimteverdelingen, waarbij er sprake is van een directe, kwalitatieve match tussen bewoner en woning.	≥ 80%	81%
---------------------------------	---	-------	-----

We zien in de volgende voorrang-doelgroeytypen dat we van ons beleid hebben moeten afwijken, omdat er geen reacties waren binnen de beoogde doelgroep: voorrang < 23 jaar, voorrang < 29 jaar, voorrang 3 personen of meer, en voorrang 65+. De toewijzingen zijn hiermee dus wel zorgvuldig en passend. Bij implementatie van het nieuwe woonruimteverdeelbeleid worden de woningen in de doelgroep voorrang < 23 jaar en voorrang < 29 jaar om en om geloot en regulier geadverteerd, waardoor het percentage voor deze doelgroepen zal stijgen.

Abonnement huurdersonderhoud	Aantal afgesloten abonnementen huurdersonderhoud.	> # 2.590	# 4.196
------------------------------	---	-----------	---------

Het aantal abonnees is in 2024 gegroeid van 1.825 naar 4.196. De opbrengsten sinds de opstart zijn € 207k, de kosten € 544k. Vanaf 1 oktober 2024 geldt een afkoopbedrag voor het abonnement huurdersonderhoud met de bouwkundige partners. Er zijn momenteel nog te weinig ervaringscijfers om het break-even punt te kunnen bepalen. Uit ervaring van andere corporaties blijkt dat er ca 3 jaar voor nodig zal zijn voordat de opstarteffecten te verwaarlozen zijn.

Voortgang besluitvorming vastgoedprojecten	Aantal tijdig genomen uitvoeringsbesluiten en voorbereidings-besluiten met een sociaal plan.	# 12 (+3)	# 13
--	--	-----------	------

Er zijn 9 besluiten conform planning genomen, plus 3 als overloop uit 2023. Er is in december nog 1 extra project bij gekomen, namelijk de aankoop van 2 eengezinswoningen in Limbricht. 3 projecten zijn doorgeschoven naar 2025 of later.

Realisatie investeringskasstromen	In hoeverre realiseren we onze investeringskasstromen.	€ 97.175k	€ 90.040k*
-----------------------------------	--	-----------	------------

Er is 93% van de begroting aan investeringskasstromen gerealiseerd. 4 projecten liepen achter op begroting qua besluitvorming, voor 2 projecten zijn de kasstromen lager uitgevallen. Voor wat betreft duurzaamheid zijn er minder additionele woningen en schuiven werkzaamheden door naar 2025. De investering in zonnepanelen is lager door weigeraars en vanwege daken die niet geschikt blijken. Er zijn 6 projecten waarbij de kasstromen in 2024 hoger bleken dan begroot. Het realiseren van gemaakte afspraken is continu onderwerp van gesprek, intern en in bestuurlijke overleggen met de gemeenten.

Samenwerkingsvolwassenheid van medewerkers	De mate waarin teams tevreden zijn over de samenwerking. Bron is het werkbelevingsonderzoek.	≥ 75%	74%
--	--	-------	-----

In oktober heeft het werkbelevingsonderzoek plaatsgevonden middels een online vragenlijst en 7 interactieve sessies. In totaal hebben 100 medewerkers deelgenomen aan de vragenlijst (71%) en 116 aan de sessies (83%). Voor de KPI is gekeken naar de medewerkers die eens of zeer eens hebben geantwoord op de vraag ‘De samenwerking met mijn directe collega’s is effectief en efficiënt’. Vanuit het thema samenwerkingsvolwassenheid zien we vooral mogelijkheden om te verbeteren op het duidelijk communiceren van beslissingen en informatie organisatiebreed. Begin 2025 presenteert HR een plan van aanpak op basis van de resultaten.

*De realisatie investeringskasstromen is aangesloten met de jaarrekening en is dus gewijzigd ten opzichte van de KPI-tabel die met de RvC is besproken.

Financiën

- We hebben in 2024 al onze beschikbare middelen ingezet ten behoeve van de maatschappelijke opgave.
- Ons financieel beleid is gericht op integrale sturing. De kosten die gepaard gaan met het realiseren van de gewenste vastgoedportefeuille en maatschappelijke doelen moeten worden opgebracht uit de operationele kasstromen, verkoopopbrengsten woningen en een deel externe financiering.
- We hanteren primair onze begroting als financieel sturings-instrument. De jaarrekening wordt vooral beschouwd als een verantwoordingsinstrument. De begroting 2025-2034 is in december door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.
- In het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) zijn de uitgangspunten voor financieel beleid en beleggingsbeleid vastgelegd, evenals in de statuten aangaande investeringen, beleggingen, verbindingen en treasury.
- Het door het WSW uitgegeven borgingsplafond is naar boven bijgesteld, vanwege hogere investeringskasstromen en lagere operationele kasstromen.
- De beïnvloedbare bedrijfslasten bedragen in de Aedes benchmark 2024 (betreffende boekjaar 2023) € 974 per verhuureenheid. We scoren hiermee een B op het labelonderdeel Bedrijfslasten.

Jaarresultaat: € 4 miljoen verlies

Het resultaat is in 2024 € 84 miljoen hoger dan in 2023:

- Stijging waardeveranderingen vastgoedportefeuille
€ 81 miljoen
- Daling belastingen
€ 3 miljoen
- Stijging netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
€ 1 miljoen
- Stijging financiële lasten
- € 1 miljoen

Vastgoedwaardering

- De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en betreft de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.
- De marktwaarde en beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het waarderingshandboek.

Marktwaarde in verhuurde staat

Wij waarderen ons woningbezit in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Dat is de waarde waarvoor vastgoed in een zakelijke transactie op de waardepeildatum zou worden overgedragen.

De ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat is als volgt:

2023	€ 1.751 miljoen
Voorraadmutatie	+ € 1 miljoen
Mutatie waarderingsparameters	+ € 25 miljoen
Mutatie objectgegevens	+ € 36 miljoen
2024	€ 1.813 miljoen (+ 3,5 %)

De stijging van de leegwaarde, daling van de disconteringsvoet en stijging van contracthuur zijn hierin de grootste wijzigingen ten opzichte van 2023.

Beleidswaarde

Deze waarde maakt door middel van terugrekenen vanuit de marktwaarde de maatschappelijke inzet van de corporatie inzichtelijk op basis van het beleid. Het geeft daarom een betere weerspiegeling van de te realiseren waarde (op basis van het huidige beleid).

- Hierbij moet opgemerkt worden dat de bepaling van de beleidswaarde is aangepast. De belangrijkste wijzigingen zijn:
- Een sectorale discontovoet (in plaats van een discontovoet per complex gehanteerd bij de marktwaardeberekening)
 - Looptijd van 60 jaar (in plaats van een looptijd van 15 jaar)
 - Onderhoudsbegroting rechtstreeks opnemen in de beleidswaarde (in plaats van een gemiddelde per complex bepaald over 15 jaar)
 - Verplichte investeringen corrigeren op de waarde (in plaats van alleen achterstallig onderhoud)

De ontwikkeling van de beleidswaarde is als volgt:
De beleidswaarde ultimo 2024 is € 1.403 miljoen. Als we deze vergelijken met 2023 (€ 996 miljoen) zien we dat de afslagen inzake betaalbaarheid (€ 332 miljoen) en beheer (€ 89 miljoen) lager zijn ten opzichte van 2023 (€ 380 miljoen respectievelijk € 109 miljoen). Tevens is de marktdisconteringsvoet vervangen door de sociale disconteringsvoet, wat een verhogend effect heeft (€ 466 miljoen).

Van marktwaarde naar beleidswaarde



Afslag beschikbaarheid:
De marktwaarde op basis van doorexploiteren daalt met € 111 miljoen. In deze stap wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaarde afgedwongen, de berekening van de exploitatie conform de eeuwigdurende benadering wordt afgedwongen, en de overdrachtskosten worden op € 0 gezet.

Afslag betaalbaarheid:
De marktwaarde daalt met totaal € 332 miljoen wanneer niet de markthuur maar ons eigen streefhurenbeleid en huurverhogingsbeleid wordt ingerekend.

Afslag kwaliteit en afslag beheer:
Meer onderhoud (€ 344 miljoen) en meer bedrijfslasten (€ 89 miljoen) hebben een verlagend effect op de marktwaarde.

Afslag sociale disconteringsvoet:
Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt in deze stap de marktdisconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. Dit heeft een verhogend effect op de marktwaarde (€ 466 miljoen).

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 410 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van ZOwonen niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van dit verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor ZOwonen om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen. Omdat de doelstelling van ZOwonen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten vaak hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit en beheersituatie van de corporatie.

Financiële continuïteit

Bij het beoordelen van onze financiële continuïteit gaan we uit van de toezichtkaders van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) èn ons eigen financieel beleid. We toetsen hierbij op basis van vijf kengetallen:

- 1. Interest coverest ratio (ICR): maakt inzichtelijk of we op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereren om aan onze renteverplichtingen te voldoen.
- 2. Loan to value o.b.v. beleidswaarde: maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- 3. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde: geeft inzicht in onze eigen vermogenspositie, rekening houdend met ons maatschappelijke beleid.
- 4. Dekkingsratio: beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen.
- 5. Onderpandratio (ten behoeve van WSW): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bij WSW ingezet/gevestigd onderpand voldoende is om de marktwaarde van de door WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

We kiezen er voor een strengere norm als signaalnorm te hanteren voor de ICR, Loan to value en de solvabiliteit dan opgelegd door de toezichthouders. De gedachte hierachter is dat dit een veiligheidsmarge biedt (voor onvoorziene gebeurtenissen), waarbij we maximaal willen presteren maar ook op lange termijn de investeringscapaciteiten continuïteit overeind houden. Deze interne signaalnormen zijn gebaseerd op ons risicobereidheidsprofiel en de strategische risicoanalyse.

De financiële resultaten van ons huidige beleid zijn als volgt:

Soort ratio	Ratio/Kengetal	Norm		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		ZOwonen	Aw/WSW							
Liquiditeit	ICR	>=1,55	>=1,4	3,32	2,01	3,09	2,22	1,95	1,58	1,81
Vermogen	Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	<=67%	<=70%	43%	36%	36%	44%	48%	50%	52%
Vermogen	Solvabiliteitsratio (o.b.v. beleidswaarde)	>=34%	>=30%	54%	61%	60%	54%	50%	48%	47%
Onderpand	Dekkingsratio	<=70%	<=70%	24%	26%	26%	31%	33%	34%	34%
Onderpand	Onderpandratio (WSW)	<=70%	<=70%	24%	26%	25%	30%	33%	34%	34%

Als gevolg van de hogere beleidswaarde, met name door de gewijzigde bepaling van de beleidswaarde, blijft de solvabiliteit de gehele begrotingsperiode boven de interne en externe norm.

- In de begroting maken we een splitsing tussen ons DAEB bezit (sociale huurwoningen) en niet-DAEB bezit (overig bezit). Ons niet-DAEB bezit is van beperkte omvang. Beide takken voldoen aan de gestelde eisen in de toezichtkaders.

Financieren

De 5-jaars kasstroomprognose is als volgt:

bedragen x € 1.000	2025	2026	2027	2028	2029
Bedrijfsontvangsten	107.738	114.002	117.688	123.082	128.179
Bedrijfsuitgaven (excl. VPB)	-85.763	-95.612	-94.856	-103.559	-100.743
Vennootschapsbelasting (VPB)	3.947	-1.288	-6.201	-7.635	-9.538
Kasstroom operationele activiteiten	25.922	17.102	16.631	11.888	17.898
Investeringsuitgaven	-93.385	-137.185	-116.582	-65.741	-52.226
Ontvangsten uit verkoop	18.792	12.250	8.808	10.248	10.517
Kasstroom (des)investeringsactiviteiten	-74.593	-124.935	-107.774	-55.493	-41.709
Aflossing leningen o.g.	-6.296	-12.866	-12.930	-13.007	-13.075
Financieringsbehoefte	55.151	121.466	103.122	56.612	36.886
Toename geldmiddelen	184	767	-951	0	0

Ultimo 2024 is de schuld per woning met circa € 5.000 gestegen tot circa € 34.800 per woning.

Eigen vermogen: € 1.302 miljoen

Hiervan betreft € 891 miljoen (ongerealiseerde) herwaarderingen. Het bestuur schat in dat bij ongewijzigd beleid 31% van het eigen vermogen niet of slechts op zeer lange termijn realiseerbaar is. (Oftewel € 410 miljoen, zijnde het verschil tussen de beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat).

De eigen vermogenspositie is solide te noemen; waardoor we in staat zijn om eventuele tegenvallers, koerswijzigingen (ingegeven door interne koersbijstelling of gewijzigd overheidsbeleid) en/of risico's die zich daadwerkelijk voordoen op te vangen.

Fiscaliteit

- De effectieve belastinglast bedraagt in 2024 € 2,1 miljoen en bestaat uit:
 - Acute vennootschapsbelasting 2024: € 2,2 miljoen.
 - Acute vennootschapsbelasting met betrekking tot voorgaande jaren: -€ 0,4 miljoen.
 - Mutatie van de belastinglatentie: € 0,3 miljoen.
- We hebben bezwaar gemaakt tegen de definitieve aanslagen van 2018 en 2019 in verband met de verwerking van de heffingsvermindering verhuurderheffing en de fiscale onderhoudsvoorziening. Voor 2018 is het bezwaar toegekend en is er alsnog een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd. Over de voorwaarden hiervan is een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst gesloten. Het bezwaar over 2019 is nog niet afgehandeld.
- Vanuit de sector bestaan grote bezwaren tegen de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) renteaftrekbepерking, omdat woningcorporaties oneigenlijk hard worden geraakt door belastingheffing die eigenlijk niet voor hen bedoeld is. Momenteel overwegen meerdere woningcorporaties om (gemeenschappelijk) bezwaar en beroep aan te tekenen tegen definitieve aanslagen vennootschapsbelasting waarin de ATAD-renteaftrekbepерking is toegepast. Wij hebben besloten om aan te sluiten bij deze procedure en hebben daarom bezwaar gemaakt tegen de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2018, 2019 en 2022. We achten de kans dat geheel aan het bezwaar tegemoet wordt gekomen minder dan 50%. Daarom is in de fiscale positie 2024 uitgegaan van de situatie dat de renteaftrekbepерking van toepassing is. Als gevolg van de ATAD verwachten we dat de vennootschapsbelasting oploopt tot bijna € 10 miljoen in 2034, jaarlijks te betalen.

What-if-scenario's

Via risicomanagement en scenario-analyses proberen we vooruit te kijken, om zo verrassingen te voorkomen. Waar voorheen externe ontwikkelingen veelal niet op korte termijn van invloed op ons waren zien we in het huidige politieke en economisch klimaat dat scenario's werkelijkheid worden. De betaalbaarheid staat als gevolg van de hoge inflatie en energieprijzen onder druk. De bouwkosten stijgen en de rente is in vergelijking met voorgaande jaren hoger. Daar waar het onderdeel scenariodoorrekeningen tot nu toe veelal een theoretisch karakter had is het tegenwoordig des te belangrijker om kritisch stil te staan bij hoe schokbestendig wij zijn. We hebben daarom doorgerekend wat de effecten zijn wanneer de volgende scenario's zich nog sterker voordoen dan nu:

1. Een hogere renteverwachting over de gehele begrotingsperiode
2. Een lagere huurverhoging in 2025
3. Een hogere prijs- en looninflatie t/m 2027
4. Een hogere stijging van bouw- en onderhoudskosten t/m 2027
5. Een negatievere ontwikkeling van de markt- en beleidswaarde t/m 2027
6. Dat alle 5 scenario's zich tegelijkertijd voordoen

De scenario's laten dan de volgende meerjaren ratio's zien, afgezet tegen de norm en de basis begroting:

	Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ICR jaar	Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
	Basis	2,08	2,98	2,11	1,85	1,50	1,73	1,51	1,59	1,51	1,57	1,60
	Scenario 1	2,08	2,97	2,09	1,78	1,41	1,62	1,40	1,46	1,39	1,43	1,46
	Scenario 2	2,08	2,90	1,97	1,74	1,40	1,64	1,42	1,50	1,42	1,48	1,51
	Scenario 3	2,08	2,96	2,09	1,83	1,48	1,71	1,49	1,57	1,49	1,55	1,59
	Scenario 4	2,08	2,98	2,09	1,81	1,45	1,68	1,46	1,53	1,45	1,50	1,54
	Scenario 5	2,08	2,97	2,10	1,84	1,49	1,73	1,50	1,57	1,50	1,55	1,58
	Scenario 6	2,08	2,88	1,91	1,61	1,26	1,46	1,24	1,30	1,22	1,25	1,27
ICR 5 jaars gem.	Norm	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55				
voortschrijdend	Basis	2,10	2,03	1,74	1,63	1,57	1,58	1,55				
	Scenario 1	2,07	1,98	1,66	1,53	1,46	1,46	1,43				
	Scenario 2	2,02	1,93	1,63	1,54	1,47	1,49	1,47				
	Scenario 3	2,08	2,01	1,72	1,61	1,55	1,56	1,54				
	Scenario 4	2,08	2,00	1,70	1,59	1,52	1,53	1,50				
	Scenario 5	2,10	2,03	1,73	1,63	1,56	1,57	1,54				
	Scenario 6	1,95	1,82	1,49	1,37	1,29	1,29	1,26				
LTV	Norm	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%
	Basis	36%	38%	46%	51%	53%	55%	56%	55%	55%	56%	57%
	Scenario 1	36%	38%	46%	51%	53%	55%	56%	55%	55%	56%	58%
	Scenario 2	36%	38%	46%	51%	53%	55%	56%	56%	56%	57%	59%
	Scenario 3	35%	37%	45%	50%	52%	54%	55%	54%	54%	55%	56%
	Scenario 4	37%	40%	48%	54%	56%	58%	59%	58%	58%	60%	62%
	Scenario 5	36%	40%	49%	54%	57%	59%	60%	59%	59%	60%	62%
	Scenario 6	37%	40%	49%	55%	57%	60%	61%	61%	62%	63%	65%

Bij alle scenario's is te zien dat we op termijn niet voldoen aan onze interne ICR norm van 1,55 (oranje cellen), en bij scenario 1, 2 en 6 ook niet meer aan de externe norm van 1,4 (rode cellen). In scenario 1 wordt dit veroorzaakt door renteverhoging, waardoor het leningsaldo en de rentelasten toenemen. In het 2e scenario zal er meer geleend moeten worden vanwege lagere huurinkomsten.

Vanzelfsprekend zullen we het overschrijden van de ICR norm in werkelijkheid voor zijn, omdat we al in een vroeg stadium maatregelen nemen mocht dit zich dreigen voor te doen. Er zal dan minder geïnvesteerd kunnen worden omdat we de leningen en de rentelasten niet verder willen laten oplopen.

- Hoger of gelijk aan ZOWonen norm
- Lager dan ZOWonen norm
- Lager dan WSW norm

TOEKOMST- PARAGRAAF

Janine
en
Sjoerd

Een blik vooruit

Als afsluiter van ons jaarverslag kijken we vooruit. Wat is de impact van ontwikkeling in onze omgeving op ons handelen? Welke risico’s en onzekerheden zien we en welke maatregelen horen daarbij? Hoe zien we de koers van onze overheid en de impact op onze activiteiten? Hoe gaat het financieel? Hoe zien we de toekomst voor ZOwonen? Op deze onderwerpen laten Janine Godderij (directeur-bestuurder) en Sjoerd Revenich (directielid Bedrijfsvoering) hun licht schijnen.

Huidige ontwikkelingen en de impact daarvan

In de huidige tijdgeest zien we een aantal ontwikkelingen die invloed hebben op ZOwonen. Allereerst zijn er de bekende geo-politieke ontwikkelingen. Door de aanhoudende oorlogen en dreigende situaties in andere landen is de migratiestroom groot. Mensen zoeken een veilig onderkomen elders. Maar ook andere kwetsbare groepen zien wij toenemen. Als corporatie stellen wij: wonen is een grondrecht. Wij zijn sociale volkshuis-vester voor álle mensen die hulp nodig hebben om een geborgen thuis te ervaren.

De zorg in Nederland is erop gericht dat mensen met een zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. Dat vraagt iets van de zorginfra en de toegankelijkheid van onze woningen. Een aantal van onze bewoners, woont in woningen die niet meer zo goed passend zijn als toen ze de woning – met regelmaat tientallen jaren eerder – betrokken. Tegelijkertijd is het alternatieve aanbod voor deze doelgroep beperkt.

We zien daarom druk en een gedeeltelijke mismatch ontstaan tussen vraag en aanbod. Dat vergt slagvaardigheid van alle betrokken partijen. Stikstofdiscussies, langlopende vergunnings-procedures en tegengestelde belangen tussen samenwerkingspartners maken ons minder wendbaar om hier adequaat op in te kunnen spelen. Tijdelijke oplossingen bieden slechts gedeeltelijk uitkomst. We zetten daarom in op praktische samenwerkingen en -oplossingen, inclusieve en leefbare wijken en vastgoed dat voor meerdere doelgroepen inzetbaar is.

Dan is er nog de landelijke politiek die ook regionale en lokale impact heeft. Het huidige kabinet werkt onder aanvoering van een aantal ministers stevig aan veranderingen. Zo volgen wij kritisch de landelijke ontwikkelingen ten aanzien van stikstofbeleid en milieu, het migratiebeleid en de afspraken rondom de woningmarkt. Met de Nationale Prestatie Afspraken en de vertaling daarvan naar regionale en lokale opgaven ligt er een ambitieus programma, waar wij de handen vol aan hebben. Dat er iets moet gebeuren op de woningmarkt is duidelijk. Een woonstart maken wordt met de hoge prijzen op de koop- en huurmarkt steeds moeilijker, waardoor de doorstroming stagneert. Jongeren



wonen noodgedwongen langer thuis, omdat het te duur is om zelfstandig te wonen. Ook bij ons zien we duidelijk minder verhuisbewegingen. Niet alleen door het beperkte woningaanbod, maar ook omdat verhuizen veel geld kost. Dit zien wij de komende jaren niet snel veranderen. Dat betekent dus iets voor de kans op een nieuwe woning, die afneemt. En dat in de wetenschap dat er best wat doelgroepen juist nu behoefte hebben aan een passend dak boven hun hoofd.

Ook voorzien we dat het klimaat steeds meer van invloed gaat zijn op onze woonproducten. Met de opwarming van de aarde zien we een ander, warmer en natter weerbeeld. Dat betekent iets voor het binnenklimaat en de afwatering van onze woningen. Dat vergt op termijn mogelijk investeringen die we nu nog niet goed kunnen overzien. We zetten nu al vol in op voor de hand liggende duurzaamheidsmaatregelen. Voor onze bewoners leidt dit tot meer wooncomfort en lagere energie- en dus woonlasten. Hier gaan enorme bedragen in om, maar het leidt naast de voordelen voor onze bewoners ook tot een betere vastgoedwaarde die we weer kunnen inzetten als onderpand voor onze leningen. De uiteindelijke doelstelling van geheel gasloos in 2050 is nog ver weg; zowel in jaren als in oplossingsmogelijkheden om dat doel op een betaalbare wijze te kunnen realiseren.

Wat we ook zien is dat de betaalbaarheid in toenemende mate onder druk staat. Ongeveer 10% van onze bewoners heeft een huurachterstand. Ze komen niet rond op basis van hun beperkt gestegen maandelijks inkomen en de sterk gestegen lasten die daar tegenover staan. En het ziet er niet naar uit dat dit op korte termijn beter wordt. Dit betekent dat wij inzetten op vroeg-signalering, actief contact met onze bewoners bij dreigende of bestaande achterstanden en tijdige doorverwijzing naar hulp-biedende instanties. Daarin zullen we nog meer de samenwerking zoeken met onze maatschappelijke partners, zodat drempels en bureaucratie zoveel mogelijk worden weggenomen.

En dan de verharding van de samenleving. Bewoners worden steeds mondiger, maar lontjes worden ook korter. Het woon- en leefklimaat in onze buurten en wijken vragen onze intensieve inzet. Dat doen we via allerlei leefbaarheidsinitiatieven, de inzet van onze collega's en een steeds grotere groep vrijwilligers. Dat laatste is ook nodig: we kunnen zo'n uitdaging niet alleen aan.

Voorziene ontwikkelingen

We zien een aantal ontwikkelingen in onze sector die ook voor ons van invloed zijn. We noemen er hier een aantal:

- Innovatie in de bouw: alhoewel allerlei pogingen gedaan worden om te innoveren in de bouw, gaat het vooral om innovaties in het bouwproces (zoals het inzetten van een metselrobot, het zoveel mogelijk fabrieksmatig voorbereiden van woningen, alternatief materiaalgebruik en het terugdringen van de CO-2 afdruk tijdens de bouw). We zien hier de komende periode niet opeens een disruptief product of methode ontstaan. Wel zien we steeds meer gemeengoed van innovaties, waardoor nieuwe materialen en technieken een plek gaan krijgen in bouwrealisaties. Innovatie is ook nodig ten aanzien van de prijsvorming: we zetten (noodgedwongen) in op het goedkoper kunnen realiseren van onze woningbouw. We hebben daarbij oog voor de balans tussen betaalbaarheid voor onze bewoners en de bijpassende woningkwaliteit.
- AI: je kunt er bijna niet meer omheen: Artificiële Intelligentie komt in razend tempo op ons af. Wij voorzien een aantal toepassingen die ons ondersteunen in onze werkprocessen. Voorbeelden als elke woning voorzien van een QR code, die voorziet in een gesproken uitleg van installaties in de taal naar keuze en het automatisch doorzetten van reparatie-orders met een door AI gegenereerde samenvatting van de telefonische intake naar onze onderhoudspartners zijn niet ver weg. Deze technieken maken ons werk makkelijker en onze dienstverlening nóg professioneler.
- Samenwerken: wij zien op meerdere fronten de noodzaak en voordelen in van samenwerking. Samenwerking met onze sociale partners, zodat we streven naar een één-loket gedachte voor bewoners. Maar ook meer samenwerking tussen woningcorporaties onderling. We willen onze personele capaciteit namelijk liever niet uitbreiden. Op een aantal organisatieonderdelen loont het om omwille van kosten en schaarste van kennis en kunde, om samen op te trekken. We voorzien een verdergaande samenwerking op het gebied van IT. Maar ook andere organisatieonderdelen zien wij in de nabije toekomst meer samen optrekken.

Duurzaam prestatiemodel

Het duurzaam prestatiemodel van woningcorporaties is veelvuldig onderwerp van gesprek. Of beter gezegd: het ontbreken daarvan. Kortgezegd komt het erop neer dat de kostenontwikkeling te hard gaat gerelateerd aan de opbrengstenontwikkeling, waardoor corporaties onvoldoende geld overhouden voor het uitvoeren van haar programma's. Corporaties – en ook wij – vangen dit op door extra geld te lenen. Maar aan dat extra lenen zitten grenzen en die grenzen zijn in zicht. En ja: corporaties geven al jaren aan dat het financieel niet makkelijk is. Maar nu is het anders. De opgave is groter dan ooit, maar ook de grenzen komen dichterbij dan ooit.

Corporaties worden geacht om volop te investeren. Wij zullen samen een substantieel deel van de jaarlijkse 100.000 woningen extra moeten zien te realiseren. Daar zet de landelijke politiek op in én ook onze toezichthouder Aw roept daartoe op. Onze branchevereniging Aedes doet een beroep op solidariteit: corporaties help elkaar waar nodig onderling! Een lastig dilemma, wat ook veel vragen oproept: hoe zit het dan met de individuele verantwoordelijkheid van de corporatie, de bestuurlijke verantwoordelijkheid, werken alle corporaties dan wel efficiënt en effectief genoeg, is het redelijk om bij te dragen aan de problemen van een ander terwijl we lokaal nog zoveel moeten doen? En vooral: hoe ziet de financiële continuïteit van ZOwonen en de sector als geheel er dan uit? Kortom: een opgave die ons bezig houdt. En die dusdanig relevant is dat we – naast de vraag hoe we de huidige woningcrisis kunnen bestrijden – ook moeten inzetten op een duurzame oplossing voor het prestatiemodel van woningcorporaties. We zijn er immers niet alleen voor de huidige maar ook voor de toekomstige generaties. We kunnen niet stellen: we gaan nu (met oogkleppen op) volop aan de slag met de opgave, wetende dat het straks op is. Je kunt wel stellen: we gaan volop aan de slag met onze opgave én we moeten ook nu werken aan het vormen van een gezond en evenwichtig duurzaam prestatiemodel.

Failliet gaan? Nee, dat zullen we niet. Daarvoor trappen we tijdig op de rem. Maar het kan wel zo zijn dat het financieel zo lastig wordt, dat we niet meer kunnen investeren in ons vastgoed en nog enkel het bestaande bezit kunnen exploiteren met mogelijk een beperkt onderhoudsregime. In dat geval houden we onze financiële continuïteit overeind, maar de volkshuisvestelijke continuïteit gaat dan ter ziele. Laten we samen met alle betrokkenen ervoor zorgen dat het zover niet komt!

Financiële doorkijk

Jaarlijks stellen we een meerjarenbegroting op, met een doorkijk van 10 jaar. De begroting 2025 – 2034 laat zien dat we de komende jaren fors blijven investeren in ons vastgoed. We geven in die periode in totaal € 630 miljoen uit aan renovatie, sloop, nieuwbouw en duurzaamheidsingrepen. Het jaarlijkse onderhoud loopt in die periode op van € 34 miljoen tot € 45 miljoen.

Omdat we deze investeringen en kosten niet alleen kunnen dekken uit onze reguliere exploitatie, moeten we extra geld lenen. Onze schuldpositie loopt in de 10-jaarsperiode op van bijna € 500 miljoen naar zo'n € 870 miljoen. Daardoor lopen ook onze rentelasten op van ruim € 13 miljoen naar ruim € 25 miljoen.

Na 10 jaren van zo'n intensief programma bereiken we onze financiële grenzen. Het tempo waarin de schulden oplopen met bijbehorende rentelasten houden we niet vol, tegenover de verwachting van de ontwikkeling van de huuropbrengsten. De curves van leningen en rente zullen dus moeten afvlakken. En dat is alleen mogelijk door een volkshuisvestelijke pas om te plaats te maken: er is dan simpelweg veel minder mogelijk.

Zoals eerder aangehaald: de financiële continuïteit bewaken we zorgvuldig, onze financiële governance is op orde en er zijn voldoende waarborgen en zekerheden ingeregeld om te voorkomen dat we financieel vastlopen. Echter: ook na de komende 10 jaar zijn nog veel noodzakelijke vastgoedingrepen nodig. Maar daar hebben we dan geen financiële middelen meer voor. Dat willen we kost wat kost voorkomen. We blijven ons dan ook inspannen om samen te werken aan een duurzame oplossing.

Jaar- rekening 2024

Inhoudsopgave

1.	Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)	122
2.	Winst- en verliesrekening over 2024	124
3.	Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)	125
4.	Algemene toelichting	126
5.	Grondslagen van balanswaardering	129
6.	Grondslagen van resultaatbepaling	138
7.	Grondslagen van kasstroomoverzicht	142
8.	Toelichting op de balans	144
9.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	168
10.	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	176
11.	Verantwoording wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT)	186
12.	Ondertekening van de jaarrekening	190

1. BALANS PER

ACTIVA	Ref.*	31-12-2024 x €1.000	31-12-2023 x €1.000
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	8.1		
Immateriële vaste activa	8.1.1	838	1.873
		838	1.873
Materiële vaste activa	8.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2.1	9.614	6.374
		9.614	6.374
Vastgoedbeleggingen	8.3		
DAEB vastgoed in exploitatie	8.3.1	1.716.312	1.659.603
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.3.2	97.045	91.753
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.3.3	32.904	6.407
		1.846.261	1.757.763
Financiële vaste activa	8.4		
Latente belastingvorderingen	8.4.1	822	1.158
		822	1.158
Totaal van vaste activa		1.857.535	1.767.168
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	8.5		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.5.1	448	374
		448	374
Vorderingen	8.6		
Huurdebiteuren	8.6.1	1.646	1.806
Overheid		427	564
Vennootschapsbelasting		5.518	3.129
Overige vorderingen		131	111
Overlopende activa		1.399	996
		9.121	6.606
Liquide middelen	8.7	1.917	2.407
Totaal van vlottende activa		11.486	9.387
TOTAAL ACTIVA		1.869.021	1.776.555

* Ref. is de afkorting voor referentie en verwijst naar het paragraafnummer waarin een nadere toelichting is opgenomen van de betreffende post.

31 DECEMBER 2024 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	Ref.	31-12-2024 x €1.000	31-12-2023 x €1.000
Eigen vermogen			
8.8			
Algemene reserve	8.8.1	414.281	503.778
Herwaarderingsreserve	8.8.2	891.107	889.368
Resultaat boekjaar	8.8.3	-3.580	-87.758
		1.301.808	1.305.388
Voorzieningen	8.9		
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.9.1	37.505	12.571
Overige voorzieningen	8.9.2	420	334
		37.925	12.905
Langlopende schulden	8.10		
Schulden aan overheid	8.10.1	147	179
Schulden aan kredietinstellingen	8.10.2	495.601	426.118
Overige schulden	8.10.3	239	204
		495.987	426.501
Kortlopende schulden	8.11		
Schulden aan overheid	8.11.1	42	601
Schulden aan kredietinstellingen	8.11.2	6.443	4.608
Schulden aan leveranciers		9.638	9.831
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	8.11.3	6.637	5.200
Schulden ter zake van pensioenen		116	115
Overige schulden		780	544
Overlopende passiva	8.11.4	9.645	10.862
		33.301	31.761
TOTAAL PASSIVA		1.869.021	1.776.555

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

	Ref.	<u>2024</u> x €1.000	<u>2023</u> x €1.000
Huuropbrengsten	9.1.1	93.222	92.608
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	8.036	8.255
Lasten servicecontracten	9.1.3	-8.896	-8.685
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.4	-7.726	-6.855
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5	-42.401	-43.731
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.6	-8.129	-7.370
NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		34.106	34.222
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	7.891	8.565
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-267	-260
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-6.593	-7.787
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		1.031	518
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.1	-53.928	-22.119
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2	33.629	-79.499
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		-20.299	-101.618
Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1	729	326
NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		729	326
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	9.5	-2.195	-2.558
KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID	9.6	-4.181	-3.793
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.1	98	117
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.2	-10.750	-9.357
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		-10.652	-9.240
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-1.461	-82.143
Belastingen over het resultaat	9.8	-2.119	-5.615
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		-3.580	-87.758

3. KASSTROOMOVERZICHT 2024 (DIRECTE METHODE)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Operationele activiteiten		
Hurenontvangsten	93.522	92.611
Vergoedingen	7.966	10.185
Overige bedrijfsontvangsten	748	665
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	95	34
Saldo ingaande kasstromen	102.331	103.495
Erfpacht	-8	-8
Betalingen aan werknemers	-11.365	-10.375
Onderhoudsuitgaven	-40.231	-34.335
Overige bedrijfsuitgaven	-25.318	-25.305
Betaalde interest	-9.971	-9.174
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-195	-644
Verhuurderbijdrage	-59	-82
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-822	-728
Vennootschapsbelasting	-4.169	-1.538
Saldo uitgaande kasstromen	-92.138	-82.189
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.193	21.306
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.130	8.727
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	8.130	8.727
Nieuwbouw huur	-41.132	-17.489
Ontvangsten projecten overig	0	0
Verbeteruitgaven	-42.146	-18.465
Sloopuitgaven	-2.840	-2.441
Aankoop	-435	0
Investerings overig	-3.488	-6.239
Externe kosten bij verkoop	-239	-179
Verwerken van vastgoedbeleggingen	-90.280	-44.813
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-82.150	-36.086
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe geborgde leningen	76.500	30.000
Mutatie variabele hoofdsom lening	8.700	0
Tussentelling inkomende kasstromen	85.200	30.000
Aflossing geborgde leningen	-13.703	-14.454
Aflossing ongeborgde leningen	-30	-29
Tussentelling uitgaande kasstromen	-13.733	-14.483
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	71.467	15.517
Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)	-490	737
Liquide middelen per 1-1	2.407	1.670
Liquide middelen per 31-12	1.917	2.407
Mutatie	-490	737

4. ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's.

Algemeen

ZOwonen is statutair gevestigd in Sittard-Geleen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 14021205. Het adres van ZOwonen is Engelenkampstraat 25, 6131 JD Sittard.

ZOwonen heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2024 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024). De jaarrekening is opgemaakt op 12 juni 2025.

Activiteiten

ZOwonen is een stichting met de status van 'Toegelaten Instelling Volkshuisvesting' in de zin van artikel 19 van de Woningwet. ZOwonen stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. ZOwonen streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor de sociale huursector en aanverwante doelgroepen en personen en richt zicht daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de woningmarktregio Limburg.

Continuïteit

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

Algemene grondslagen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018), de Regeling toegelaten instellingen Volkshuisvesting (Rtiv) en de Wet normering topinkomens (WNT).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

Stelselwijzigingen

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening maakt ZOwonen diverse schattingen. Onzekerheden omtrent deze schattingen en veronderstellingen kunnen resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

ZOwonen maakt schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van ZOwonen. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Klimaatgerelateerde zaken

ZOwonen houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor ZOwonen door zowel fysieke als transitie-risico's meegenomen.

De huidige veronderstelling van ZOwonen is dat het huidige bedrijfsmodel en diensten welke ZOwonen aanbiedt nog steeds levensvatbaar zullen zijn in de transitie naar een duurzame economie. Wel wordt onderkend dat klimaat-gerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere

elementen in de jaarrekening vergroten. Ook al hebben klimaatgerelateerde risico's nog geen significante impact op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening, ZOwonen monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn:

- ★ Gebruiksduur van materiële vaste activa. De gebruiksduur en/of de restwaarde van een materieel vast actief wordt uitsluitend opnieuw beoordeeld indien zich wijzigingen in de omstandigheden voordoen of nieuwe informatie beschikbaar komt ten aanzien van de resterende gebruiksduur en/of de restwaarde. ZOwonen houdt hier rekening met klimaatgerelateerde zaken, zoals klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en andere wetgeving die mogelijk het gebruik van bepaalde activa beperken, of significante investeringen vereisen in bepaalde activa.
- ★ Bijzondere waardeverminderingen van niet financiële vaste activa. Bij het bepalen van de realiseerbare waarde van een actief of een groep van activa wordt in dergelijke gevallen de bedrijfswaarde ingeschat. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen die op diverse wijzen worden beïnvloed door met name transitierisico, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en mogelijke veranderingen in vraag naar diensten die ZOwonen aanbiedt. Ook al is momenteel de veronderstelling dat geen enkele klimaatgerelateerde aanname significante impact heeft op de bepaling van de bedrijfswaarde, houdt ZOwonen wel rekening met bijvoorbeeld toekomstige verwachtingen omtrent verwachte stijgende vraag naar producten en diensten die aangeboden worden, waaronder het duurzaamheidsportaal.
- ★ Bepaling van reële waarde (marktwaaarde in verhuurde staat) van vastgoedbeleggingen. Voor vastgoedbeleggingen houdt ZOwonen rekening met fysieke- en transitierisico's en in hoeverre marktparticipanten rekening houden met deze risico's in het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat. ZOwonen veronderstelt dat de vastgoed-beleggingen momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel veronderstelt dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's wordt meegenomen in de waardering van vastgoedbeleggingen. Dit relateert onder andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaat-gerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Voor ZOwonen kunnen klimaatgerelateerde risico's een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. ZOwonen monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig zijn gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn de bepaling van reële waarde van vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. ZOwonen heeft verondersteld dat de reële waarde momenteel niet blootgesteld is aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering van de vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen.

Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Bijzondere waardeverminderingen

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Schattingswijzigingen

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

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.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan. ZOwonen heeft geen derivaten in haar bezit en het is conform treasurystatuut niet toegestaan om derivaten aan te trekken.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop ZOwonen de bindende overeenkomst aangaat.

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

5. GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING

ALGEMEEN

In de toelichting dienen alle bedragen gelezen te worden als zijnde vermenigvuldigd met de factor € 1.000,-. De waardering van de activa en passiva worden in het vervolg van dit hoofdstuk per jaarrekeningpost uiteengezet.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief zullen toekomen aan ZOwonen; en
- de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van twintig jaar. ZOwonen hanteert een afschrijvingstermijn van vijf jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de ver-vaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem en starten vanaf het moment van ingebruikname op basis van de verwachte economische levensduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde.

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

• Grond	geen afschrijvingen
• Bedrijfsgebouwen	lineair 30 jaar
• Inventarissen	lineair 5 jaar
• ICT apparatuur	lineair 5 jaar
• Vervoermiddelen	lineair 5 jaar
• Laptops	lineair 4 jaar

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de eventuele resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengst-waarde.

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 des-investering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huur-liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed (zoals parkeer-plaatsen).

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs minus de onrendabele top. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven alsmede direct toerekenbare interne kosten, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De onrendabele top is het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat en de kostprijs.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt 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 Btiv vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Rtiv vindt de waardering tegen markt-waarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

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

Op basis van artikel 31 van het Btiv wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- ★ Woongelegenheden;
- ★ Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- ★ Parkeergelegenheden;
- ★ Intramuraal zorgvastgoed.

ZOwonen hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing inzake uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

ZOWONEN

Bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaatgerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaatgerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting "Klimaat-gerelateerde zaken".

Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegen-heden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- ★ Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel.
- ★ Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde kan worden verkocht en per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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 waarde-vermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Rtiv 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vast-goed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Renovaties

In de kostprijs worden de kosten van een renovatie opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven.

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de in-getreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

- ★ De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- ★ 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.
- ★ 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.
- ★ 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.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient ZOWonen te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan alle 4 is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde en worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen 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 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden ten laste van het resultaat gebracht op het moment dat de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt gevormd.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

ZOWonen herclassificeert vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie op grond van Richtlijn 217a Alinea 212, indien sprake is van de beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien ZOWonen besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, wordt het vastgoed behandeld als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien ZOWonen bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, wordt het vastgoed behandeld als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Bepaling beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt ZOWonen de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van ZOWonen en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit 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 ZOWonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- ★ Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

- ★ 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 belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. ZOWonen hanteert in haar beleid een complexgewijs bepaalde streefhuur conform haar strategisch voorraadbeheer.
- ★ Inrekening van een lagere huurstijging van de contracthuren. In de marktwaarde wordt uitgegaan van een huurstijging van gereguleerde zelfstandige verhuureenheden in 2024 en 2025 gelijk aan de looninflatie van het voorgaand jaar en vanaf 2026 op basis van de prijsinflatie van voorgaand jaar met een opslag van 0,5%. ZOWonen hanteert op basis van eigen beleid echter een huurstijging die lager ligt.
- ★ Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van ZOWonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is gebaseerd op de post ‘lasten onderhoudsactiviteiten’ in de functionele winst- en verliesrekening, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 60 jaar. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst- en verliesrekening van enig jaar. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F-, en G-labels.
- ★ Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- ★ De sociale disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voor- geschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

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 60-jarige meerjarenbegroting (streefhuur, onderhoudslasten, en lasten verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in Rtiv.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering en herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt voor het verschil een voorziening gevormd. De reeds bestede kosten worden eerst in mindering gebracht op de voorziening en de dan nog resterende bestede kosten worden verantwoord onder de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen over het resultaat'.

VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop

Onder de post voorraden is een grondpositie zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. Deze is gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

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 het bedrag bij eerste verwerking en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en zijn opgenomen tegen nominale waarde. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

EIGEN VERMOGEN

Algemeen

Het eigen vermogen bestaat uit een algemene reserve en een herwaarderingsreserve.

Classificatie financiële instrumenten

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

Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderings-complex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt gevormd als ZOWonen 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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen contante waarde, tenzij het effect van de tijdswaarde van geld niet van materiële betekenis is, of de looptijd minder dan één jaar. Dan wordt de voorziening tegen nominale waarde gewaardeerd.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde (op verkrijgingsprijs) van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat). Deze voorziening wordt niet contant gemaakt omdat de tijdswaarde van geld niet van materiële betekenis is, of de looptijd is minder dan één jaar.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Deze voorziening wordt niet contant gemaakt omdat de tijdswaarde van geld niet van materiële betekenis is, of de looptijd is minder dan één jaar.

Voorziening jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkel budget

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling. Op grond van de CAO-bepalingen hebben alle werknemers die in dienst zijn recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van maximaal €900,- per jaar tot een maximaal bedrag van €4.500,-. De omvang van het dienstverband (fulltime of part-time) bepaalt de hoogte en het maximum van het budget. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op het geschatte gebruik daarvan, 20% (o.b.v. ervaringscijfers). De voorziening wordt tegen nominale waarde gewaardeerd. Deze voorziening wordt niet contant gemaakt omdat de tijdswaarde van geld niet van materiële betekenis is.

Voorziening afvloeiing personeel

Deze voorziening heeft voornamelijk betrekking op kosten in verband met de afvloeiing van personeel in verband met kwaliteitsontwikkeling van de organisatie en wordt gevormd indien per balansdatum een feitelijke of juridische verplichting is ontstaan. De omvang van de voorziening is gebaseerd op de salariskosten voor niet geleverde arbeid en een eventuele ontslagvergoeding. De voorziening wordt tegen nominale waarde van de verwachte uitgaven gewaardeerd. Deze voorziening wordt niet contant gemaakt omdat de tijdswaarde van geld niet van materiële betekenis is, of de looptijd is minder dan één jaar.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winsten of verliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs.

LEASING

ZOWonen beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan ZOWonen verleent.

Operationele leasing (ZOWonen huurder)

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij ZOWonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Lessor (ZOWonen verhuurder)

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

6. GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en indien wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

Prestatieverplichtingen

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatie-verplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening, is hieronder beschreven voor iedere categorie.

Huuropbrengsten

Betreft de (te) ontvangen nettohuren verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. Dit zijn de huren exclusief (te) ontvangen opbrengsten voor servicecontracten onder aftrek van huurderwing en dotatie voorziening dubieuze debiteuren.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van ZOwonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging).

Opbrengsten servicecontracten

Betreft van huurders, naast de netto-huurprijs, (te) ontvangen opbrengsten voor servicecontracten. De opbrengsten zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit service contracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks achteraf plaats. Daarnaast zitten in deze post ook de vergoedingen niet verrekenbare servicekosten.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben. Het betreft hier de door ZOwonen en derden verrichte leveringen en diensten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. ZOwonen verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is (op het moment van levering, passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille en de niet gerealiseerde waarde-veranderingen vastgoedportefeuille.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hierin worden verantwoord de opbrengsten en kosten van zonnepanelen, antenne opstelpunten en vergoeding klachtencommissie. Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder 'Overige organisatiekosten'.

Bij ontvangen steun in de vorm van een bijdrage wordt beoordeeld of op basis van de economische realiteit sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. Volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Kosten omtrent leefbaarheid

Dit omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen (niet zijnde investeringen) en sociale activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen over het resultaat

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De (latente) 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 het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa.

De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De Belastingdienst heeft de VSO II per 1 januari 2023 opgezegd. Deze opzegging heeft geen impact op deze jaarrekening.

Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming wordt afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

ZOwonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). ZOwonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever circa 2/3 en de werknemer circa 1/3 betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2024 is de zogenaamde beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 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. ZOwonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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 2,7% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,0%. 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%.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis, premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door ZOwonen.

De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

7. GRONDSLAGEN VAN KASSTROOMOVERZICHT

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

8. TOELICHTING OP DE BALANS

8.1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

8.1.1 Immateriële vaste activa	
Stand per 1 januari 2024	
Verkrijgingsprijs	5.693
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.820
Boekwaarden per 1 januari 2024	1.873
Mutaties	
Investeringen	9
Afschrijvingen	-1.044
Totaal mutaties	-1.035
Stand per 31 december 2024	
Verkrijgingsprijs	5.702
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.864
Boekwaarden per 31 december 2024	838
De immateriële vaste activa betreft software.	
Afschrijvingspercentage software	20%

8.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema opgenomen:

	Bedrijfs- gebouwen	Bedrijfs- gebouw in ontwikkeling	Vervoer- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Stand per 1 januari 2024					
Verkrijgingsprijzen	30	6.079	27	1.556	7.692
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-22	0	-26	-1.270	-1.318
Boekwaarden per 1 januari 2024	8	6.079	1	286	6.374
Mutaties 2024					
Investeringen	0	2.829	0	745	3.574
Afschrijvingen	-162	0	-1	-171	-334
Desinvestering verkrijgingsprijzen	-31	0	-19	-1.173	-1.223
Desinvestering afschrijvingen	31	0	19	1.173	1.223
Overboeking bedrijfsgebouw in ontwikkeling	8.908	-8.908	0	0	0
Totaal mutaties	8.746	-6.079	-1	574	3.240
Stand per 31 december 2024					
Verkrijgingsprijzen	8.908	0	8	1.129	10.045
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-154	0	-8	-269	-431
Boekwaarden per 31 december 2024	8.754	0	0	860	9.614
De actuele waarde van de materiële vaste activa wijkt niet belangrijk af van de historische kostprijs.					

8.3 VASTGOEDBELEGGINGEN

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

	8.3.1 DAEB vastgoed in exploitatie	8.3.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2024		
Verkrijgingsprijzen	821.348	64.351
Cumulatieve herwaarderingsen	861.434	29.548
Cumulatieve waardeverminderingen	-23.179	-2.146
Boekwaarden per 1 januari 2024	1.659.603	91.753
Mutaties 2024		
Investeringen	43.860	664
Onttrekking voorziening verlieslatende contracten	-20.205	0
Desinvesteringen verkoop	-2.193	-286
Desinvesteringen sloop	-379	-16
Realisatie marktwaardering desinvesteringen verkoop	-3.776	-338
Realisatie marktwaardering desinvesteringen sloop	-197	-72
Overboekings vanuit vastgoed in ontwikkeling	17.897	0
Onrendabele investeringen nieuwbouw en verbetering	-6.514	0
Overboekings tussen DAEB en niet-DAEB verkrijgingsprijzen	86	-86
Overboekings tussen DAEB en niet-DAEB herwaardering	63	-63
Overboekings materiële vaste activa	0	-162
Mutatie marktwaardering	28.067	5.651
Totaal mutaties	56.709	5.292
Stand per 31 december 2024		
Verkrijgingsprijzen	861.402	64.628
Cumulatieve herwaarderingsen	881.049	34.229
Cumulatieve waardeverminderingen	-26.139	-1.812
Boekwaarden per 31 december 2024	1.716.312	97.045

Onder de post overboekings tussen DAEB en niet-DAEB zijn 5 wonings opgenomen. Het betreft 3 wonings die van niet-DAEB naar DAEB gaan. De wonings zijn in 2024 gemuteerd en hebben een streefhuur die lager is dan de liberalisatiegrens. De overige 2 wonings gaan van DAEB naar niet-DAEB. Per saldo betreft dit een waarde van € 150k.

Onderstaand een overzicht van vastgoed in exploitatie per type woningsoort:

	31-12-2024	31-12-2023
Eengezinswoningens	854.626	808.670
Meergezinswoningens	877.267	862.162
Studenteneenheden	462	411
Bedrijfsmatig onroerend goed	4.161	4.267
Maatschappelijk onroerend goed	5.507	5.520
Zorgvastgoed (intramuraal)	60.746	59.834
Parkeergelegenheden	10.016	9.736
Grondposities	572	756
	1.813.357	1.751.356

Voor de waardebepaling van de vastgoedbeleggingens wordt rekening gehouden met de impact van klimaatgerelateerde zaken. De veronderstelling is dat de vastgoedbeleggingens momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering. Dit relateert onder andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Bij de waardebepaling is rekening gehouden met de noodzakelijke investeringens die benodigd zijn om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan deze vereisten.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Normaliter wordt jaarlijks 1/3e deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie volledig getaxeerd door een externe onafhankelijke taxateur. In 2022 is, vanwege de cyclus én gewijzigd metrage (>10%), de gehele vastgoedportefeuille getaxeerd. Dit heeft tot gevolg dat er dit en afgelopen jaar maar een beperkt deel volledig getaxeerd is en het overgrote deel een markttechnische update heeft gekregen.

- Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:
- ★ Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur vanaf 2026, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
 - ★ Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten en voor de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur 2023 en 2024;
 - ★ Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
 - ★ Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2023 eveneens toegelicht.

Parameters Woongelegenheden 2024	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%
Leegwaardestijging	3,37%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexploteren	€ 2.026	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden	€ 1.075	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexploteren	€ 2.063	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden	€ 1.406	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Beheerkosten per vhe	€ 538	Indexering op basis van looninflatie		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	0,08%	0,08%	0,54%	0,54%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,08%	0,08%	0,54%	0,54%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexploteren	7,55%	7,55%	7,55%	7,55%
Mutatiekans bij uitponden	8,27%	8,27%	7,55%	7,55%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet doorexploteren	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%
Disconteringsvoet uitponden	8,27%	8,27%	8,27%	8,27%
Overdrachtskosten	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters Woongelegenheden 2024	2028	2029	2030 e.v.	
Prijsinflatie	2,00%	2,00%	2,00%	
Looninflatie	3,80%	2,50%	2,50%	
Bouwkostenstijging	3,80%	2,50%	2,50%	
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexploiteren	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexploiteren	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Beheerkosten per vhe	Indexering op basis van looninflatie			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	0,54%	0,54%	0,54%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,54%	0,54%	0,54%	
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,55%	7,55%	7,55%	
Mutatiekans bij uitponden	7,55%	7,55%	7,55%	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,63%	6,63%	6,63%	
Disconteringsvoet uitponden	8,27%	8,27%	8,27%	
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	

Parameters Woongelegenheden 2023	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging	-2,50%	0,00%	1,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexploiteren	€ 1.934	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden	€ 1.025	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexploiteren	€ 1.969	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden	€ 1.335	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Beheerkosten per vhe	€ 504	Indexering op basis van looninflatie		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%
Mutatiekans bij uitponden	8,40%	8,40%	7,60%	7,60%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,29%	6,29%	6,29%	6,29%
Disconteringsvoet uitponden	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters Woongelegenheden 2023	2027	2028	2029 e.v.	
Prijsinflatie	2,00%	2,00%	2,00%	
Looninflatie	4,10%	3,30%	2,50%	
Bouwkostenstijging	4,10%	3,30%	2,50%	
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexploiteren	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexploiteren	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Beheerkosten per vhe	Indexering op basis van looninflatie			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,15%	0,15%	0,15%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	0,50%	0,50%	0,50%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,50%	0,50%	0,50%	
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,60%	7,60%	7,60%	
Mutatiekans bij uitponden	7,60%	7,60%	7,60%	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,29%	6,29%	6,29%	
Disconteringsvoet uitponden	7,23%	7,23%	7,23%	
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	
Parameters BOG/MOG/ZOG 2024	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 7,33	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 8,91	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 11,84	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 12,29	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 14,89	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 14,89	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Mutatiekosten marketing - BOG/MOG/ZOG % van de markthuur bij mutatie	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB - ZOG	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet BOG	9,43%	9,43%	9,43%	9,43%
Disconteringsvoet MOG	8,10%	8,10%	8,10%	8,10%
Disconteringsvoet ZOG	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%
Overdrachtskosten	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters BOG/MOG/ZOG 2024	2028	2029	2030 e.v.	
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Mutatiekosten marketing - BOG/MOG/ZOG % van de markthuur bij mutatie	14%	14%	14%	
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,73%	0,73%	0,73%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,13%	0,13%	0,13%	
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB - ZOG	0,35%	0,35%	0,35%	
Disconteringsvoet BOG	9,43%	9,43%	9,43%	
Disconteringsvoet MOG	8,10%	8,10%	8,10%	
Disconteringsvoet ZOG	6,14%	6,14%	6,14%	
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	
Parameters BOG/MOG/ZOG 2023	2023	2024	2025	2026
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 6,88	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 8,36	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 11,11	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 11,53	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 13,97	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 13,97	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Mutatiekosten marketing - BOG/MOG/ZOG % van de markthuur bij mutatie	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB - ZOG	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet BOG	9,23%	9,23%	9,23%	9,23%
Disconteringsvoet MOG	8,17%	8,17%	8,17%	8,17%
Disconteringsvoet ZOG	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters BOG/MOG/ZOG 2023	2027	2028	2029 e.v.	
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Mutatiekosten marketing - BOG/MOG/ZOG % van de markthuur bij mutatie	14%	14%	14%	
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,57%	0,57%	0,57%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,16%	0,16%	0,16%	
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB - ZOG	0,35%	0,35%	0,35%	
Disconteringsvoet BOG	9,23%	9,23%	9,23%	
Disconteringsvoet MOG	8,17%	8,17%	8,17%	
Disconteringsvoet ZOG	6,18%	6,18%	6,18%	
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	
Parameters parkeerplaatsen 2024	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 74	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 145	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 40	Indexering op basis van looninflatie		
Beheerkosten - garagebox	€ 40	Indexering op basis van looninflatie		
Verkoopkosten per VHE	€ 644	Indexering op basis van looninflatie		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%
Overdrachtskosten	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%
Parameters parkeerplaatsen 2024	2028	2029	2030 e.v.	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging			
Beheerkosten - parkeerplaats	Indexering op basis van looninflatie			
Beheerkosten - garagebox	Indexering op basis van looninflatie			
Verkoopkosten per VHE	Indexering op basis van looninflatie			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	
Disconteringsvoet	7,38%	7,38%	7,38%	
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	
Parameters parkeerplaatsen 2023	2023	2024	2025	2026
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 71	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 134	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 38	Indexering op basis van looninflatie		
Beheerkosten - garagebox	€ 38	Indexering op basis van looninflatie		
Verkoopkosten per VHE	€ 604	Indexering op basis van looninflatie		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,08%	7,08%	7,08%	7,08%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeerplaatsen 2023	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	Indexering o.b.v. bouwkostenstijging		
Beheerkosten - parkeerplaats	Indexering op basis van looninflatie		
Beheerkosten - garagebox	Indexering op basis van looninflatie		
Verkoopkosten per VHE	Indexering op basis van looninflatie		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,08%	7,08%	7,08%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%

ZOwonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full versie heeft ZOwonen voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen ZOwonen opereert.

	Woningen		Parkeren		BOG/MOG/ZOG	
	Handboek	Aanpassing	Handboek	Aanpassing	Handboek	Aanpassing
Schematische vrijheid - opbrengsten		X	X			X
Schematische vrijheid - kosten		X	X		X	
Markthuur		X		X		X
Markthuurstijging		X		X	X	
Exit yield		X		X		X
Leegwaarde		X		X	NVT	NVT
Leegwaardestijging		X		X	NVT	NVT
Disconteringsvoet		X		X		X
Mutatie- en verkoopkans		X		X		X
Onderhoud		X		X	X	
Exploitatiescenario		X	X		NVT	NVT
Erfpacht		X	X		X	

BOG: bedrijfsonroerend goed
MOG: maatschappelijk onroerend goed
ZOG: zorg onroerend goed

Toelichting onderstaande tabellen
Min.: de laagste waarde.
Gem.: het gemiddelde per type bezit.
Max.: de hoogste waarde.

Schematische vrijheid opbrengsten
Volgens opgaaf van ZOwonen heeft de taxateur de opbrengsten van de antenneopstelpunten als extra kasstroom toegevoegd aan de bijbehorende wooncomplexen.

	Min.	Gem.	Max.
Woningen	€ 0	€ 4	€ 609
BOG/MOG/ZOG	Bij lineaire huur is de huur per jaar hard ingegeven.		

Schematische vrijheid kosten
De taxateur heeft bij het complex met de flexwoningen (100015) de kosten voor de verplaatsing in het 15e jaar (oftewel in het 11e kasstroomjaar marktwaarde 2024) opgevoerd.

	Min.	Gem.	Max.
Woningen	€ 0	€ 30	€ 10.500

Markthuur

De taxateur heeft voor de volledige portefeuille de markthuren bepaald op basis van marktreferenties. Voor het bepalen van de markthuren is gebruik gemaakt van de markthuurtabel. Daarnaast zijn er per complex 3 referenties gezocht. De resultaten hiervan zijn vergeleken met de markthuren op basis van de tabel en daar waar nodig bijgesteld.

	Min.	Gem.	Max.
Woningen	€ 265	€ 854	€ 1.737
Parkeren	€ 18	€ 63	€ 114
BOG/MOG/ZOG per m2	€ 30	€ 136	€ 235

Markthuurstijging

De taxateur heeft voor, model woningen en parkeren, de markthuurstijging de handboekparameters overruled door een eigen invoer en gevuld conform de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (Value Metrics). Voor model BOG heeft de taxateur er voor gekozen de vrijheidsgraad niet toe te passen maar het handboek te volgen.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3 t/m 6
Woningen	-0,2%	-0,7%	0,0%
Parkeren	-0,2%	-0,7%	0,0%

Exit yield

De taxateur heeft de voorgeschreven parameters uit het handboek gebruikt en daar waar de eindwaarde niet markt-conform is, de exit yield overruled. De taxateur acht het nodig de exit yield bij een aantal complexen aan te passen om tot een passende waardering te komen.

		Min.	Gem.	Max.
Woningen	Doorexploiteren	3,8%	6,6%	18,5%
	Uitponden	0,0%	5,8%	10,4%
Parkeren	Doorexploiteren	7,2%	7,4%	7,8%
	Uitponden	0,0%	5,5%	7,6%
BOG/MOG/ZOG	Doorexploiteren	6,0%	7,2%	14,5%

Leegwaarde

De taxateur heeft voor de volledige portefeuille de leegwaarde bepaald op basis van referenties en heeft hierbij gebruik gemaakt van de Leegwaarde indicator van ValueMetrics/ Amwoco (LWI). De Leegwaarde Indicator automatiseert het koppelen van eenheden aan referenties en berekent op basis van woningkenmerken de leegwaarde. De taxateur beoordeelt deze en stelt bij waar nodig.

	Min.	Gem.	Max.
Woningen	€ 13.337	€ 201.709	€ 456.127
Parkeren	€ 2.500	€ 8.809	€ 15.500

Leegwaardestijging

De taxateur heeft zich voor de leegwaardeontwikkeling geconformeerd aan de best practice uit het marktwaarde-overleg Limburg (ValueMetrics). De parameter 'leegwaardestijging verleden' is dit jaar, in tegenstelling tot de marktwaarde 2023, conform eigen invoer toegepast.

Leegwaardestijging		
Woningen	Jaar 1	6,0%
	Jaar 2	3,0%
	Jaar 3 t/m 6	2,0%
Parkeren	Jaar 1	0,0%
	Jaar 2	1,0%
	Jaar 3 t/m 6	2,0%

Leegwaardestijging verleden		
Woningen	Jaar -1	7,7%
	Jaar 0	3,4%
Parkeren	Jaar -1	3,8%
	Jaar 0	3,6%

Disconteringsvoet

De taxateur heeft zich voor de disconteringsvoet geconformeerd aan de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (ValueMetrics). Incidenteel is waar nodig de disconteringsvoet overruled door de taxateur.

		Min.	Gem.	Max.
Woningen	Doorexploiteren	4,8%	6,6%	8,9%
	Uitponden	6,8%	8,3%	12,2%
Parkeren	Doorexploiteren	6,3%	7,4%	8,0%
	Uitponden	6,3%	7,4%	8,0%
BOG/MOG/ZOG	Doorexploiteren	5,3%	6,4%	11,3%

Mutatie- en verkoopkans

De taxateur heeft zich voor zowel de mutatiegraad doorexploiteren als uitponden geconformeerd aan de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (ValueMetrics). De mutatiekans wordt in het uitpondscenario in jaar 1 (of jaar 8, bij wooncomplexen waar een exploitatieverplichting van toepassing is) verhoogd.

		Min	Gem	Max
Woningen	Doorexploiteren	4,0%	7,6%	45,0%
Parkeren	Doorexploiteren	6,0%	8,3%	12,0%
BOG/MOG/ZOG	Doorexploiteren	Na expiratie huurcontract 100% mutatiekans.		

Uitponden		Min.	Gem.	Max.
Woningen	Jaar 1	4,0%	8,5%	45,0%
	Jaar 2 t/m 7	4,0%	7,6%	45,0%
	Jaar 8	4,0%	8,3%	14,0%
	Jaar 9 t/m 15	4,0%	7,4%	12,0%
Parkeren	Jaar 1 t/m 15	6,0%	8,3%	12,0%

Onderhoud

De onderhoudsnormen zijn door de taxateur, voor model wonen en parkeren, vastgesteld conform de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter. Vervolgens is er een oppervlaktecorrectie doorgevoerd conform de Best Practices uit het marktwaardeoverleg Limburg. Voor model BOG is het Handboek gehanteerd.

		Min.	Gem.	Max.
Woningen	Doorexploiteren	€ 175	€ 2.047	€ 3.130
	Uitponden	€ 175	€ 1.262	€ 2.984
Parkeren	Doorexploiteren	€ 26	€ 105	€ 246
	Uitponden	€ 26	€ 105	€ 246

Exploitatiescenario

- De taxateur heeft in overeenstemming met de best practice twee complexen aangemerkt welke vanwege het type niet geschikt zijn om uit te ponden, namelijk:
- ★ Alle 201 woonwagens, chalets en standplaatsen verspreid over ons gehele werkgebied.
 - ★ De 2 tijdelijke units gelegen aan de Gijselaar 20a en 40a, betreffende waarderingscomplex 100015.

Het scenario is voor deze complexen op doorexploiteren gezet in plaats van automatisch. Dat betekent dat voor de woningen van deze complexen alleen het doorexploiteerscenario wordt berekend.

Erfpacht

Twee woningcomplexen (Gelderhof en Kollenbergerhof) zijn gelegen op erfpachtgrond. Hierbij wordt jaarlijks canon betaald zodat deze in de berekening terugkomt als jaarlijkse exploitatielast. Verdere financiële correctie is dan niet nodig. Wel is in de disconteringsvoet een opslag toegepast voor deze objecten in verband met de toekomstige risico's van de hoogte van de canon.

Achterstallig onderhoud

Dit betreffen kosten inzake het oplossen van funderingsproblematiek bij een complex (€ 1.763k) en kosten inzake brandveiligheid bij een drietal complexen (€ 1.696k).

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop door (externe) taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Verklaring waardemutatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn onderstaand samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarden per 1 januari 2024	1.659.603	91.753
Voorraadmutaties		
Verkoop/sloop	-6.546	-874
Nieuwbouw	7.883	87
Classificatiewijziging	150	-150
Objectgegevens		
Contractuur	35.825	1.895
WOZ-waarde	-37	14
Verkooprestrictie	-4.981	-12
Leegstand	3.744	290
Maximaal redelijke huur	1.111	0
Overige	-1.202	-17
Parameterwijzigingen		
Reguliere huurstijging	-4.315	514
Disconteringsvoet	-146.484	-6.710
Leegwaarde	158.649	10.054
Markthuur	11.032	213
Markthuurstijging	2.863	176
Mutatiegraad uitponden	-2.117	-23
Macro-economische parameters	5.846	206
Overdrachtskosten eindwaarde	7.427	262
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-9.205	-338
Overige	-2.934	-295
Boekwaarden per 31 december 2024	1.716.312	97.045

Gevoeligheidsanalyse

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

★ Overzicht 2024

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x €1.000	In % van de reële waarde
Mutatiegraad	8,00%	+ 1%	+ 48.580	+ 2,68%
		- 1%	- 55.354	- 3,06%
Leegwaarde	€ 2,81 miljard	+ 1%	+ 10.262	+ 0,57%
		- 1%	- 10.138	- 0,56%
Disconteringsvoet	8,08%	+ 0,1%	- 15.236	- 0,84%
		- 0,1%	+ 16.166	+ 0,89%
Onderhoud	€ 1.149 per vhe	+ € 100	- 15.259	- 0,84%
		- € 100	+ 15.485	+ 0,85%

★ Overzicht 2023

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x €1.000	In % van de reële waarde
Mutatiegraad	8,16%	+ 1%	+ 36.373	+ 2,08%
		- 1%	- 43.082	- 2,46%
Leegwaarde	€ 2,57 miljard	+ 1%	+ 10.063	+ 0,57%
		- 1%	- 10.000	- 0,57%
Disconteringsvoet	7,16%	+ 0,1%	- 15.619	- 0,89%
		- 0,1%	+ 16.133	+ 0,92%
Onderhoud	€ 1.090,57 per vhe	€ 100	- 17.265	- 0,99%
		- € 100	+ 17.098	+ 0,98%

Beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vijf stappen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren en een sociale disconteringsvoet. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de ‘maatschappelijk bestemming’ en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 1.403,4 miljoen.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Eengezinswoningen	705.377	495.790
Meergezinswoningen	616.996	420.895
Studenteneenheden	-24	-1.273
Bedrijfsmatig onroerend goed	4.161	4.267
Maatschappelijk onroerend goed	5.507	5.520
Zorgvastgoed (intramuraal)	60.746	59.834
Parkeergelegenheden	10.016	9.736
Grondposities	572	756
	1.403.351	995.525

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

DAEB	2024		2023	
	x €1.000	In % van de reële waarde	x €1.000	In % van de reële waarde
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.716.312	100%	1.659.603	100%
Stap 1: Beschikbaarheid	-100.182	-5,8%	23.136	1,4%
Stap 2: Betaalbaarheid	-326.111	-19,0%	-374.622	-22,6%
Stap 3: Kwaliteit	-329.959	-19,2%	-268.840	-16,2%
Stap 4: Beheer	-86.726	-5,1%	-101.618	-6,1%
Stap 5: Sociale disconteringsvoet	450.612	26,2%		
Beleidswaarde	1.323.946	77,1%	937.659	56,5%

nDAEB	2024		2023	
	x €1.000	In % van de reële waarde	x €1.000	In % van de reële waarde
Marktwaaarde in verhuurde staat	97.045	100,0%	91.753	100%
Stap 1: Beschikbaarheid	-10.412	-10,7%	-2.972	-3,2%
Stap 2: Betaalbaarheid	-6.185	-6,4%	-5.549	-6,0%
Stap 3: Kwaliteit	-14.433	-14,9%	-18.459	-20,2%
Stap 4: Beheer	-2.280	-2,3%	-6.907	-7,5%
Stap 5: Sociale disconteringsvoet	15.670	16,1%		
Beleidswaarde	79.405	81,8%	57.866	63,1%

- Ten aanzien van stap 1 zijn de volgende modelmatige aanpassingen doorgevoerd:
- ★ Het doorexploiteren scenario bepaalt de waarde.
 - ★ De correctie van de marktwaaarde naar minimaal € 0 is opgeheven.
 - ★ De eeuwigdurende benadering is toegepast door de kasstromen vanaf jaar 15 door te laten lopen tot en met jaar 60.
 - ★ Geen eindwaardeberekening is toegepast.
 - ★ De overdrachtskosten zijn ingesteld op 0%.

- Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:
- ★ Voor eengezinswoningen: € 756,09 per maand, zijnde 67,1% van de maximaal redelijke huur (2023: € 697,80 per maand zijnde 69,3% van maximaal redelijke huur);
 - ★ Voor meergezinswoningen: € 651,26 per maand, zijnde 75,1% van de maximaal redelijke huur (2023: € 598,55 per maand zijnde 75,2% van maximaal redelijke huur);
 - ★ Voor studenteneenheden € 233,00 per maand, zijnde 71,2% van de maximaal redelijke huur (2023: €211,36 per maand zijnde 67,0% van maximaal redelijke huur).

- Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is het gemiddeld ingerekend onderhoud:
- ★ Voor eengezinswoningen: € 2.942 per verhuureenheid per jaar (2023: € 2.559);
 - ★ Voor meergezinswoningen: € 3.239 per verhuureenheid per jaar (2023: € 2.731);
 - ★ Voor studenteneenheden € 1.321 per verhuureenheid per jaar (2023: € 2.785).

De bedragen van het gemiddeld ingerekend onderhoud zijn gebaseerd op een 49-jarige onderhoudsbegroting met een gemiddeld bedrag voor jaar 50 tot en met 60.

- Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:
- ★ Voor eengezinswoningen: € 1.174 per verhuureenheid per jaar (2023: € 1.123);
 - ★ Voor meergezinswoningen: € 1.124 per verhuureenheid per jaar (2023: € 1.042);
 - ★ Voor studenteneenheden € 866 per verhuureenheid per jaar (2023: € 1.085).

- Ten aanzien van stap 5 is de sociale disconteringsvoet:
- ★ voor DAEB: 4,17%;
 - ★ voor niet-DAEB: 4,70%.

Stap 5 is nieuw ten opzichte van voorgaand jaar.

Sensitiviteitsanalyse
In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde 2024:

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
			x €1.000	In % van de beleidswaarde
Sociale disconteringsvoet	4,17% DAEB	+ 0,1%	- 28.870	-2,06%
	4,70% nDAEB	- 0,1%	+ 29.848	2,13%
Streefhuur per maand	€ 691,17	+ € 10	+ 32.516	2,32%
		- € 10	- 39.736	-2,83%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.108	+ € 50	- 54.119	-3,86%
	€ 1.146	- € 50	+ 54.115	3,86%

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde 2023:

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
			x €1.000	In % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	6,36%	+ 0,1%	- 18.176	- 1,83%
		- 0,1%	+ 18.789	+ 1,89%
Streefhuur per maand	€ 641,80	+ € 10	+ 23.236	+ 2,34%
		- € 10	- 26.400	- 2,65%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.656	+ € 50	- 39.938	- 4,02%
	€ 1.077	- € 50	+ 39.938	+ 4,02%

WOZ-informatie
In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.321 woningen, 201 woonwagens/standplaatsen en 24 maatschappelijke ruimten opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.343,6 miljoen (peildatum 1 januari 2024), in 2023 € 2.149,9 miljoen (peildatum 1 januari 2023).

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 378 woningen, 2.292 parkeervoorzieningen, 34 bedrijfsruimtes, 10 bergruimtes en 1 grondpositie opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 124,9 miljoen (peildatum 1 januari 2024), in 2023 € 117,3 miljoen (peil-datum 1 januari 2023).

Zekerheden en beperkingen
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 ZOwonen betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten'.

8.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	31.168	32.185
Cumulatieve onrendabele investeringen	-24.761	-15.356
Boekwaarden per 1 januari	6.407	16.829
Mutaties		
Investeringen	44.154	29.731
Onttrekking voorziening verlieslatende contracten	-6.297	-18.810
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie – historische kosten	-17.897	-29.626
Overboeking naar vastgoed in exploitatie – ORT	6.514	8.319
Overboekingen opgeleverde grondexploitaties (nacalculatie)	-1.336	-1.034
Afboeking niet doorgegane projecten	-111	-88
Onrendabele investeringen grondexploitaties (voorcalculatie)	1.470	1.086
Totaal mutaties	26.497	-10.422
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	55.978	31.168
Cumulatieve onrendabele investeringen	-23.074	-24.761
Boekwaarden per 31 december	32.904	6.407

In deze post zijn grondposities ad € 1.859k (gelijk aan 2023) opgenomen. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

8.4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

8.4.1 Latente belastingvorderingen

De samenstelling van verwerkte en beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:
Verloop latente belastingvorderingen en schulden 2024

Latenties met betrekking tot:	1 januari 2024	Mutaties	31 december 2024
Vastgoed in exploitatie afschrijvingspotentieel	2.767	-173	2.594
Fiscale onderhoudsvoorziening	-2.497	-39	-2.536
Langlopende leningen	666	-58	608
Rookmelders	222	-66	156
	1.158	-336	822
Eigenschappen latentie belastingvorderingen en schulden 2024			

Latenties met betrekking tot:	<u>Nominale waarde</u>	<u>latentie</u>	<u>Contante waarde</u>	<u>Looptijd</u>
	(25,8%)		Jaren	
Vastgoed in exploitatie doorexploiteren	-97.861	0	oneindig	
Vastgoed in exploitatie afschrijvingspotentieel	3.053	2.594	33	
Vastgoed in exploitatie rookmelders	161	156	3	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.216	0	oneindig	
Vastgoed bestemd voor verkoop	107	0	oneindig	
Fiscale onderhoudsvoorziening	-2.599	-2.536	4	
Langlopende leningen	678	608	15	
Generieke rente-aftrekbeperking (ATAD)	7.690	0	oneindig	
	-79.555	822		

De latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen 1,76% (2023: 1,68%).

ZOwonen heeft haar beleid afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter. Bij het contant maken van het vastgoed is voor een aantal latenties de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van die betreffende latenties nihil. De latenties zijn hiermee wel opgenomen in de tabel met eigenschappen hierboven, maar niet als latentie gewaardeerd. Ultimo 2024 is er een bedrag van € 29.809k (2023: € 21.562k) aan verrekenbare fiscale rente op basis van de earningsstrippingmaatregel (ATAD, artikel 15b wet VpB). Deze rente is onbeperkt fiscaal verrekenbaar, echter naar verwachting is deze niet realiseerbaar. De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt € 7.691k (2023: € 5.563k). In de jaarrekening is hiervoor wel een latente belastingvordering verantwoord, maar op basis van de contante waardering tendeert deze naar nihil.

Met de Belastingdienst is in het kader van de aangifte vennootschapsbelasting 2018 een VSO gesloten met betrekking tot de fiscale onderhoudsvoorziening voor de jaren vanaf 2018. Op basis van deze VSO mag de fiscale onderhoudsvoorziening worden voortgezet zonder rekening te houden met de piek-eis, uitgaande van een onderhoudshorizon van 10 jaar en met een afslag op de totaalstand van 50%. De voorziening ultimo 2018 wordt bevroren tot en met 2029 of (indien dit eerder is) totdat er een onherroepelijk uitspraak in een vergelijkbare zaak is gedaan door een rechtbank, gerechtshof of Hoge Raad. De fiscale onderhoudsvoorziening ultimo 2018 op basis van deze uitgangspunten is door ZOwonen berekend op circa € 10,1 miljoen. Dit is tevens de stand ultimo 2024. ZOwonen komt tot de conclusie dat de onderhoudsvoorziening in overeenstemming met de huidige fiscale regelgeving is gevormd. Het standpunt van ZOwonen is dat de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening goed verdedigbaar is en dat instandhouding van de onderhoudsvoorziening derhalve waarschijnlijk is.

8.5 VOORRADEN

8.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	448	374

Dit betreft twee percelen (2023: 1). Een perceel grond ter grootte van 5.008 m2 gelegen aan de Altaarstraat te Schinnen. De voormalige bebouwing is gesloopt waardoor er sprake is van een braakliggend terrein. ZOwonen zet in op verkoop van deze kavel aan de gemeente Beekdaelen in 2025. De verkoop is in 2024 niet gerealiseerd omdat sanering nog moet plaatsvinden. En het betreft een perceel ter grootte van 1.247 m2 gelegen aan de Nutherweg in Schinnen. Hier is in 2022 een bestuursbesluit voor getekend waarin staat dat we voornemens zijn om deze grond te verkopen. Verkoop heeft echter nog niet plaatsgevonden.

8.6 VORDERINGEN

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	Ref.	
Huurdebiteuren	(8.6.1)	
Overheid	1.646	1.806
Vennootschapsbelasting	427	564
Overige vorderingen	5.518	3.129
Overlopende activa	131	111
	1.399	996
	9.121	6.606

8.6.1 Huurdebiteuren

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.		
Zittende huurders	2.670	2.635
Vertrokken huurders	1.601	2.472
	4.271	5.107
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.625	-3.301
	1.646	1.806

De van 'zittende' huurders te vorderen huren en opbrengsten servicecontracten ultimo boekjaar 2024 bedragen 2,5% van de bruto jaarhuur, zijnde 12x huur over december 2024 (ultimo 2023: 2,6%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Voorziening per 1 januari 2024	3.301
Onttrekking	-1.195
Dotatie	519
Voorziening per 31 december 2024	2.625

De voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt bepaald:
Van de zittende huurders met een achterstand van meer dan 6 maanden is de vordering volledig opgenomen in de voorziening (€ 1.023k) en van de vertrokken huurders het volledig openstaande saldo (€ 1.602k).

8.7 LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Direct opvraagbaar		
Rekening-courant banken	1.916	2.406
Gelden onderweg	1	1
Totaal	1.917	2.407

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van ZOWonen.

8.8 EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	Ref.	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Algemene reserve	(8.8.1)	414.281	503.778
Herwaarderingsreserve	(8.8.2)	891.107	889.368
Resultaat boekjaar	(8.8.3)	-3.580	-87.758
		1.301.808	1.305.388

8.8.1 Algemene reserve

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand per 1 januari	503.778	470.450
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	-87.758	-49.121
Mutatie herwaarderingsreserve	-1.739	82.449
Saldo per 31 december	414.281	503.778

8.8.2 Herwaarderingsreserve

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand per 1 januari	889.368	971.817
Realisatie door verkoop	-4.115	-3.390
Realisatie door sloop	-269	-997
Realisatie door onrendabele investeringen	-22.557	605
Ongerealiseerde herwaardering	28.680	-78.667
Stand per 31 december	891.107	889.368

Per 31 december 2024 is in totaal € 891,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 889,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed en de kostprijs ervan. 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 € 410,0 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van ZOWonen niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor ZOWonen om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van ZOWonen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke lasten vaak hoger dan ingerekend in de marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit en beheersituatie van de corporatie.

8.8.3 Resultaat boekjaar

8.8.3.1 Bestemming van het resultaat over het voorgaand boekjaar

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 6 juni 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8.8.3.2 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het lopend boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor, het verlies over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 3,6 miljoen geheel ten laste van de algemene reserve te brengen.

8.9 VOORZIENINGEN

		<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	Ref.		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	(8.9.1)	37.505	12.571
Overige voorzieningen	(8.9.2)	420	334
		37.925	12.905

Waarvan langer dan 1 jaar	3.627	2.270
---------------------------	-------	-------

8.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand per 1 januari	12.571	15.346
Dotatie	53.954	16.470
Onttrekking: onrendabele investering nieuwbouw	-26.502	-18.810
Vrijval	-2.518	-435
Stand per 31 december	37.505	12.571

De voorziening kan onderverdeeld worden in de volgende categorieën:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
★ Sloop	4.470	5.213
★ Nieuwbouw	1.486	6.355
★ Renovatie	31.549	1.003
	37.505	12.571

8.9.2 Overige voorzieningen

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Voorziening jubileumuitkering	270	231
Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkel budget	78	76
Voorziening afvloeiing personeel	72	27
	420	334

8.10 LANGLOPENDE SCHULDEN

		31-12-2024	31-12-2023
	Ref.		
Schulden aan overheid	(8.10.1)	147	179
Schulden aan kredietinstellingen	(8.10.2)	495.601	426.118
Overige schulden	(8.10.3)	239	204
		495.987	426.501
Waarvan langer dan 5 jaar		461.122	378.919

Rentevoet en aflossingssysteem
De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt over 2024 2,38% (2023: 2,26%). De leningen worden afgelost op basis van het annuïteiten-, het lineaire, danwel fixe systeem. Het kortlopend deel van de leningen, inclusief amortisatie van de Vestia-lening, bedraagt € 6,4 miljoen en is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Zekerheden
Het WSW en de gemeenten hebben in het verslagjaar zekerheden afgegeven voor een bedrag van € 76,5 miljoen (2023: € 30 miljoen) voor het afsluiten van nieuwe leningen.

Het totale geborgde volume van het WSW bedraagt per 31 december 2024 € 519,2 miljoen (2023: € 438,4 miljoen), inclusief het kortlopende deel van de langlopende schulden en het maximaal op te nemen bedrag van FLEX-lening van € 20 miljoen.

Een lening die niet geborgd is door het WSW, is door de gemeente Sittard-Geleen geborgd met een totaal schuldrestant van € 179k (2023: € 209k).

ZOwonen heeft haar gehele vastgoedportefeuille (sociaal en commercieel vastgoed) per ultimo 2024 als zekerheid ter beschikking gesteld voor de door het WSW geborgde leningen.

Marktwaarde
Onderstaand een opsomming van de marktwaarde van de leningportefeuille (x €1 miljoen):

	31-12-2024	31-12-2023
Marktwaarde incl. kredietopslag	477	416
Marktwaarde excl. kredietopslag	530	441
Nominale waarde	501	439

De nominale waarde van de portefeuille is, inclusief de niet-opgenomen ruimte op de FLEX-lening, ultimo 2024 € 6,5 miljoen (2023: € 15,2 miljoen).

De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor en exclusief opgelopen rente.

Vestia-lening
Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het agio betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en de reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post ‘Overige organisatiekosten’ en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

8.10.1 Schulden aan overheid

	2024
Het verloop van de leningen is als volgt:	
Stand per 1 januari	179
Af: aflossingen komend jaar	-32
Stand per 31 december	147

8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2024
Het verloop van de leningen kredietinstellingen is als volgt:	
Stand per 1 januari	426.118
Mutaties in het boekjaar:	
Bij: nieuwe leningen	76.500
Bij: storting FLEX-lening*	8.700
Af: aflossingen	-9.274
Af: aflossingen komend jaar	-6.263
Af: vrijval agio leningen komend jaar	-180
	69.483
Stand per 31 december	495.601

* Ultimo 2024 heeft ZOwonen van de FLEX-leningen (€ 20 miljoen) in totaal € 13,5 miljoen opgenomen (ultimo 2023: € 4,8 miljoen).

8.10.3 Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	Ref.	
Waarborgsommen	73	73
Glasfonds	(8.10.3.1) 166	131
	239	204

8.10.3.1 Glasfonds

	2024	2023
Saldo per 1 januari	131	104
Bij: Ontvangen van huurders	145	144
Af: Betaald aan vervanging glas	-110	-117
Saldo per 31 december	166	131

Huurders kunnen deelnemen in het glasfonds, waarbij maandelijks een bedrag van € 1,02 in rekening wordt gebracht. De omvang van het fonds is gemaximeerd tot 3x de jaaropbrengst van de ontvangsten van huurders.

8.11 KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2024	31-12-2023
	Ref.	
Schulden aan overheid	(8.11.1) 42	601
Schulden aan kredietinstellingen	(8.11.2) 6.443	4.608
Schulden aan leveranciers	9.638	9.831
Schulden ter zake van belastingen en premies		
sociale verzekeringen	(8.11.3) 6.637	5.200
Schulden ter zake van pensioenen	116	115
Overige schulden	780	544
Overlopende passiva	(8.11.4) 9.645	10.862
	33.301	31.761

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan 1 jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

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

8.11.1 Schulden aan overheid

	31-12-2024	31-12-2023
De specificatie is als volgt:		
Leningen aflossingen komend jaar	32	30
Nog te betalen eindafrekening gemeente Beek	0	566
Overige	10	5
	42	601

8.11.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
Leningen aflossingen komend jaar	6.263	4.429
Amortisatie Vestia-lening	180	179
	6.443	4.608

ZOwonen heeft een overeenkomst voor kredietfaciliteit met BNG tot een limiet van maximaal € 5 miljoen. Over het niet opgenomen deel van de kredietfaciliteit is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 0,25% op jaarbasis. Het rente-tarief is het 1-maands Euribor met een spread van +1,5% over het krediet en een spread van -0,25% over het tegoed. De spread kan jaarlijks worden aangepast. Ultimo 2024 wordt er geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit met de BNG.

Er zijn geen nadere zekerheden gesteld aan deze kredietfaciliteit.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- ★ Het krediet dient te worden aangewend voor de normale bedrijfsvoering;
- ★ Er mogen geen zekerheden aan derden worden verstrekt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bank, m.u.v. zekerheden aan het WSW;
- ★ Er worden geen aanvullende opslagen, kosten en provisies in rekening gebracht;
- ★ De overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.

8.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
Omzetbelasting	6.116	4.731
Loonheffing	521	469
	6.637	5.200

8.11.4 Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
Niet vervallen interest	6.006	5.021
Nog te ontvangen facturen onderhoud	561	1.166
Nog te verrekenen service- en stookkosten met huurders	48	444
Vooruitontvangen huur	401	438
Nog te ontvangen facturen servicekosten	110	1.153
Vooruitontvangen bijdragen inzake standplaatsen	278	278
Nog te betalen kosten inzake vastgoedprojecten	1.513	1.758
Nog te betalen kosten	669	557
Nog te betalen bijdrage VVE	7	8
Nog te betalen beheerkosten Zuyderland	13	0
Overige	39	39
	9.645	10.862

8.12 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van ZOwonen dienen ter financiering van de operationele activiteiten van ZOwonen of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het beleid van ZOwonen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

ZOwonen heeft geen derivaten in bezit en het is conform het geactualiseerde treasury statuut niet toegestaan om derivaten aan te trekken.

ZOwonen heeft geen beleggingen in bezit en in het treasury statuut wordt ook bepaald dat er als hoofdregel geen beleggingsactiviteiten zullen worden ontplooid.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van ZOwonen zijn, het rente- , krediet-, liquiditeits-, prijs-, markt-, valuta-, financierings- en beschikbaarheidsrisico.

Renterisico

ZOwonen loopt renterisico over de bestaande leningenportefeuille en over nieuw aan te trekken leningen. Het rente- risico kan als volgt worden onderverdeeld:

- ★ Contractueel overeengekomen renteconversies in de bestaande leningenportefeuille;
- ★ Contractueel overeengekomen volledige aflossingen in de bestaande leningenportefeuille die voor herfinanciering in aanmerking komen;
- ★ Volledig nieuwe financiering uit hoofde van het investeringsprogramma.

Contractueel overeengekomen renteconversies

- ★ Voor een lening (€ 6,0 miljoen) vindt in het jaar 2025 een contractuele renteconversie plaats, hier is een nieuwe rente voor overeengekomen 2,929% (2024: 3,185%).
- ★ Daarnaast kent de FLEX-lening (totaal € 20 miljoen) een wekelijks terugkerend renterisico, aangezien deze lening tegen het wekelijkse euribor tarief wordt gefinancierd. Deze lening wordt aangehouden uit oogpunt van flexibiliteit om schommelingen in liquiditeiten tijdens het jaar op te vangen. Vastzetten van de rente betekent het kwijtraken van deze flexibiliteit.
- ★ ZOwonen heeft een drietal basisrenteleningen met een hoofdsom van € 10 miljoen elk, waarvan de eerstvolgende opslagherziening in 2025 plaatsvindt. De drie basisrenteleningen kennen een vaste basisrente over de gehele looptijd en een kredietopslag die conform het leningcontract op enig moment wordt herzien. Wanneer op het moment van opslagherziening niet tot overeenstemming over de nieuwe kredietopslag, dan dient het schuldrestant van de lening tegen marktwaarde te worden afgerekend.

Verstrekker	Hoofdsom	Einde looptijd	Herzienings- datum	Huidig rentepercentage (incl. opslag)	Kredietopslag
NWB Bank	€ 10.000.000	1-6-2033	1-6-2026	3,69%	0,27%
NWB Bank	€ 10.000.000	1-2-2041	3-2-2025	3,19%	0,15%
NWB Bank	€ 10.000.000	2-2-2037	3-2-2025	3,38%	0,16%

Contractueel overeengekomen volledige aflossingen

Contractueel volledig af te lossen leningen brengen renterisico met zich mee. In 2025 wordt voor € 3,5 miljoen aan leningen volledig contractueel afgelost.

Renterisico's worden in principe beheerst door volledige inzet van eigen middelen in de eigen bedrijfsvoering/bedrijfs- activiteiten. Tot slot kan een gelimiteerd deel van de financieringsbehoefte door middel van kort geld faciliteiten (bijv. FLEX-lening) worden gefinancierd.

Kredietrisico

ZOwonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde het kredietrisico te spreiden en te beheersen. Daarnaast bewaakt Zowonen voortdurend haar vorderingen en hanteert hiervoor een aanmaningsprocedure om de omvang van het kredietrisico bij huurdebiteuren te beperken.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Daarnaast heeft ZOwonen een RC krediet limiet van € 5 miljoen afgesloten bij haar huisbankier. Ultimo 2024 bestaat er een positief RC saldo van afgerond € 1,9 miljoen.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien ZOwonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Prijs/marktrisiko

ZOwonen beheerst het prijs/marktrisiko door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

ZOwonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Financierings/beschikbaarheidsrisico

Uit de liquiditeits-/kasstroomprognose blijkt de totale financieringsbehoefte van ZOWonen. Het betreft hier zowel her-financieringen als uitbreidingsfinancieringen. Limieten in deze zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en worden permanent gemonitord. De liquiditeitsprognose wordt periodiek geactualiseerd en in de Treasury Commissie besproken.

8.13 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN EN RECHTEN

a. Voorwaardelijke verplichtingen

★ Uit hoofde van het borgstelsel heeft ZOWonen een obligoverplichting aan het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door ZOWonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 130k, 2023: € 582k) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 11,4 miljoen per 31 december 2024 (€ 10,9 miljoen per 31 december 2023).

ZOWonen zal de komende 4 jaren naar verwachting in totaal € 4,1 miljoen moeten afdragen aan obligoheffingen en eventuele verstrekkingen van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient ZOWonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. ZOWonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

★ Als zekerheid voor de borging van financiering heeft het WSW op basis van het reglement van deelneming recht van eerste hypotheek. In 2021 is het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijk volmacht verleend om met uitsluiting van de deelnemer rechten van hypotheek en pandrechten te vestigen tot een maximumbedrag dat gelijk staat aan het saldo waarvoor WSW borg staat tot een maximum van € 1,3 miljard.

★ Verplichtingen voortvloeiend uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de afdracht van sociale premie en belasting door onderaannemers.

b. Erfpacht overeenkomst

★ Ten aanzien van de grond van complex 622 (Kollenbergerhof) is een erfpachtverplichting aangegaan voor een totaal bedrag van € 246.175,- tot het jaar 2043 (jaarlijks erfpachtcanon € 4.924,-).

★ Ten aanzien van de grond van complex 574 (Gelderhof) is een erfpachtverplichting aangegaan met een jaarlijkse erfpachtcanon van € 3.411,- in 2024, zijnde een geïndexeerd jaarcanon van 6% van de grondprijs (€ 36.277,-). Het recht van erfpacht zal eindigen in 2054.

c. Aangegane verplichtingen

De verplichtingen worden vastgelegd in een contractenmodule. Hierdoor is er inzicht in de hoogte van de aangegane verplichtingen (inclusief BTW).

	31-12-2024	31-12-2023
Onderhoud	5.552	10.300
Vastgoed in ontwikkeling	57.205	42.620
IT	5.523	4.320
Groenonderhoud	1.842	2.297
Woonwagenbeheer	-	1.399
Schoonmaak	6.595	-
	76.717	60.936
	31-12-2024	31-12-2023
Te betalen:		
Binnen 1 jaar	57.225	33.526
Tussen 1 en 5 jaar	19.492	27.410
Totaal	76.717	60.936

d. Aangetrokken leningen

ZOWonen heeft ultimo 2021 een obligolening aangetrokken die op 31 december nog gestort moet worden. Dit betreft een lening van ultimo 2024 € 11,4 miljoen welke pas wordt gestort op het moment dat het WSW schriftelijk een verzoek tot storting heeft ingediend bij ZOWonen.

Daarnaast heeft ZOWonen ultimo 2024 een lening aangetrokken die op 31 december nog gestort moet worden. Dit betreft een lening van ultimo 2024 €18,0 miljoen welke op 16 januari 2025 is gestort. Deze lening heeft een marktwaarde (incl. kredietopslag) ultimo 2024 van €17,3 mln.

e. Operational lease

Ultimo boekjaar heeft ZOWonen diverse verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele lease-overeenkomsten. Deze zijn uit te splitsen in twee categorieën: leaseauto's en de "sale and leaseback transactie" van het kantoorpand.

De leaseverplichtingen inzake de lease auto's, is als volgt te specificeren (inclusief BTW):

	31-12-2024	31-12-2023
Binnen 1 jaar	0	30
Tussen 1 en 5 jaar	458	53
Langer dan 5 jaar	0	386
Totaal	458	469

De gemiddelde resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 47 maanden.

De leaseverplichting inzake de "sale and leaseback transactie" van het kantoorpand, is als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Binnen 1 jaar	0	246
Tussen 1 en 5 jaar	0	0
Totaal	0	246

ZOWonen is in mei 2024 verhuisd naar het nieuwe kantoorpand. Eind mei is de leaseovereenkomst beëindigd.

f. Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 8 (2023: 6) verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 1.568,5k (2023: € 327,5k) en een boekwaarde van € 1.376,3k (2023: € 327,5), de overeenkomsten nog niet notarieel gepasseerd.

g. Voortgang lopende procedure voormalig bestuurders VitaalWonen (na fusie onderdeel van ZOWonen)

In januari 2013 is de voormalig bestuurder van VitaalWonen ontslagen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft verzocht een onderzoek uit te voeren naar het handelen van de voormalig directeur-bestuurders. In maart 2017 zijn beide oud-bestuurders en hun privébedrijven in een civiele procedure veroordeeld tot het terugbetalen van € 1,1 miljoen (in verband met geleden schade). In totaal is nog € 287,7k te vorderen. De vraag of deze vordering volledig incasseerbaar is, bestaat nog steeds.

De toekomstige kosten en mogelijke vorderingen c.q. voorzieningen zijn dan ook niet betrouwbaar in te schatten. Uit hoofde van beslagleggingen is slechts een gedeelte incasseerbaar. Vooralsnog is alleen dat deel opgenomen in de jaarrekening (€ 0, 2023: € 56k).

9. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

TOEREKENINGEN

ZOwonen maakt bij de toerekeningen aan de activiteiten onderscheid tussen organisatiekosten en personeelslasten.

Toerekening organisatiekosten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Automatisering	2.673	2.109
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	1.374	1.162
Advieskosten	1.110	1.097
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.028	572
Overige huisvestings/kantoorkosten	600	430
Kosten marketing en communicatie	343	397
Huur kantoor	243	300
Gas, water en elektra	104	287
Accountantskosten en fiscale advisering	268	278
Overige personeelskosten	247	277
Opleidingskosten	319	232
Reis- en verblijfkosten	178	157
Juridische kosten	299	151
Vervoermiddelen	168	134
Representatiekosten	14	8
Wervingskosten	76	108
Verzekeringen	58	83
Kantinekosten	144	79
Overige algemene bedrijfslasten	129	180
Toe te rekenen organisatiekosten	9.375	8.041
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.844	3.213
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.531	2.091
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	92	98
Projectontwikkeling (verantwoord onder de overige waardeveranderingen):		
★ Toegerekende kosten	337	235
★ Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	587	533
Overige organisatiekosten		
★ Toegerekende kosten	154	354
★ Jaarverslaggeving	234	240
★ Treasury	57	37
★ Personeelsvereniging en ondernemingsraad	15	9
Leefbaarheid	1.524	1.230
Totaal toegerekende organisatiekosten	9.375	8.041

De niet direct toewijsbare organisatiekosten zijn naar rato van de tijdsbesteding van het aantal fte's toegewezen aan de activiteiten.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	44,50%	44,70%
Lasten onderhoudsactiviteiten	23,44%	22,83%
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	1,19%	1,28%
Projectontwikkeling (verantwoord onder de overige waardeveranderingen)		
	11,81%	12,21%
Leefbaarheid	19,06%	18,98%
Totaal	100,00%	100,00%

Toerekening personeelslasten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lonen en salarissen	8.855	8.135
Sociale lasten	1.501	1.359
Pensioenlasten	937	955
Toe te rekenen personeelslasten	11.293	10.449
Indirecte personeelskosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.616	3.469
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.505	2.354
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	175	162
Projectontwikkeling (verantwoord onder de overige waardeveranderingen)	1.514	1.414
Overige organisatiekosten	1.539	1.274
Leefbaarheid	1.944	1.776
Totaal toegerekende indirecte personeelslasten	11.293	10.449

De niet direct toewijsbare personeelslasten zijn naar rato van de toewijsbare personeelslasten toegewezen aan de activiteiten.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32,02%	33,20%
Lasten onderhoudsactiviteiten	22,18%	22,53%
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	1,55%	1,55%
Projectontwikkeling (verantwoord onder de overige waardeveranderingen)	13,41%	13,53%
Overige organisatiekosten	13,63%	12,19%
Leefbaarheid	17,21%	17,00%
Totaal	100,00%	100,00%

9.1 NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

9.1.1 Huuropbrengsten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Woningen en woongebouwen	97.024	94.941
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.476	1.532
	98.500	96.473
Af: huurderving wegens leegstand	-4.700	-3.495
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-479	-289
Af: afboekingen huurdebiteuren	-99	-81
Totaal huuropbrengsten	93.222	92.608

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 4,48% (1 juli 2023: -1,09%).

9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	8.757	8.642
Af: derving wegens leegstand	-141	-107
Af: derving niet te verrekenen vorderingen	-696	0
	7.920	8.535
Te verrekenen stook- en servicekosten met huurders	116	-280
Totaal opbrengsten servicecontracten	8.036	8.255

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.

9.1.3 Lasten servicecontracten	2024	2023
Gas, water en elektra	-6.519	-6.126
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-1.087	-1.053
Onderhoud groenvoorziening	-600	-572
Kosten buurtbeheerders reeds verantwoord in de salarissen	92	87
Overige lasten servicecontracten	-390	-375
Niet verrekenbare servicekosten	-392	-270
Niet verrekende servicekosten voorgaand jaar	0	-376
	-8.896	-8.685
9.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024	2023
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-266	-173
Toegerekende organisatiekosten	-3.844	-3.213
Toegerekende personeelslasten	-3.616	-3.469
	-7.726	-6.855
9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
Kosten planmatig onderhoud (cyclisch)	-19.804	-22.337
Kosten dagelijks onderhoud (niet cyclisch)	-13.773	-12.384
Kosten onderhoud bij renovatie	-3.788	-4.565
Toegerekende organisatiekosten	-2.531	-2.091
Toegerekende personeelslasten	-2.505	-2.354
	-42.401	-43.731
9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
Belastingen	-7.072	-6.423
Verhuurderheffing	-58	-82
Verzekeringskosten	-482	-440
Overige directe exploitatielasten	-234	-220
Contributie AEDES	-99	-92
Energieverbruik leegstaande panden	-176	-105
Erfpacht	-8	-8
	-8.129	-7.370

9.2 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. 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.

9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2024	2023
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	7.891	8.565

In 2024 zijn in totaal 39 woningen (37 DAEB en 2 nDAEB en 1 parkeervoorziening nDAEB) verkocht. Verder hebben 2 complexmatige verkopen plaatsgevonden, bestaande uit 16 woningen (DAEB) en 18 parkeervoorzieningen (nDAEB). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 4,1 miljoen.

9.2.2 Toegerekende organisatiekosten	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	-92	-98
Toegerekende personeelslasten	-175	-162
	-267	-260

9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2024	2023
Boekwaarde huurwoningen	-6.593	-7.787

9.3 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Waardeverandering inzake materiële vaste activa in ontwikkeling:		
✳ netto dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-53.954	-16.470
✳ vrijval voorziening verlieslatende contracten projecten	2.518	435
Waardeveranderingen als gevolg van sloop	-665	-4.427
Nagekomen projectkosten	162	80
Kosten afboeking gestaakte projecten	-138	-88
Toegerekende organisatiekosten	-337	-235
Toegerekende personeelslasten	-1.514	-1.414
Totale overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-53.928	-22.119

9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	28.067	-78.143
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.651	-1.130
Vastgoed bestemd voor verkoop	-89	-226
	33.629	-79.499

9.4 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten	2024	2023
Overige opbrengsten	729	326

9.5 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2024	2023
Jaarverslaggeving	-234	-240
Obligoheffing WSW	-131	-582
Heffing autoriteit woningcorporaties	-65	-62
Treasury	-57	-37
Personeelsvereniging en ondernemingsraad	-15	-9
Toegerekende organisatiekosten	-154	-354
Toegerekende personeelslasten	-1.539	-1.274
	-2.195	-2.558

9.6 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

	2024	2023
Wijkbeheer/schoon, heel, veilig	-114	-126
Interventies buitenruimte	-81	-133
Aanpak multiproblematiek en overlast	-19	-91
Kleinschalige leefbaarheidsinitiatieven	-9	-8
Kleinschalige wijkpanden	-59	-29
Bijzonder beheer	-70	-81
Werkbudget sociaal	-196	-174
Werkbudget projecten	-165	-145
Toegerekende organisatiekosten	-1.524	-1.230
Toegerekende personeelslasten	-1.944	-1.776
	-4.181	-3.793

9.7 SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

9.7.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Rente op vorderingen		
★ Rente rekening courant	96	117
★ Rente overige vorderingen	2	0
	98	117

9.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Langlopende schulden		
★ Rente leningen kredietinstellingen	-10.803	-9.387
★ Rente leningen overheid	-11	-12
★ Borgstellingsvergoeding	-82	-101
★ Amortisatie Vestia-lening	179	178
Kortlopende schulden		
★ Rente overige schulden	-33	-35
	-10.750	-9.357

9.8 BELASTINGEN OVER HET RESULTAAT

	2024	2023
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen	-2.221	-5.192
Mutatie belastinglatentie	-336	-397
Acute belastingen voorgaande jaren	438	-26
	-2.119	-5.615

De belastinglast in 2024 bedraagt € 2.119k (2023: € 5.615k). Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad -144,96% (2023: -6,83%) kan als volgt worden verklaard:

Effectieve belastingdruk	2024			2023		
	Bedrag	Vpb	%	Bedrag	Vpb	%
Resultaat voor belastingen	-1.462			-82.143		
Nominale belastingdruk		-377	25,80%		-21.193	25,80%
Aansluitposten						
* Gemengde kosten	33	9	-0,59%	31	8	-0,01%
* Investeringsafstrek	-8	-2	0,15%	-1.936	-499	0,61%
* Niet aftrekbare rente 15b						
Wet VpB	8.078	2.084	-142,58%			
* Correctie acute Vpb						
voorgaande jaren	-1.696	-438	29,94%	166	26	-0,03%
* Impact van contante						
(her)waardering latenties	2.019	843	-57,68%	27.273		-33,20%
Totale belastinglast	6.964	2.119	-144,96%	5.615		-6,83%

De aanslagen van 2019 en 2020 zijn door de Belastingdienst vastgesteld, echter hier hebben wij bezwaar op ingediend. Dit bezwaar richt zich met name op de generieke renteaftrekbepierking van artikel 15b Wet op de vennootschapsbelasting 1969. De aanslagen vanaf 2021 zijn nog niet door de Belastingdienst vastgesteld. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de Belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en belastingen voorgaande jaren alsmede belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

9.9 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2024	2023
Afschrijving overige immateriële vaste activa	1.044	1.045
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	334	115
	1.378	1.160

9.10 LONEN EN SALARISSEN

	2024	2023
Salarissen	8.589	7.937
Jubileumuitkeringen	44	19
Ontslaguitkeringen	222	179
Totaal lonen en salarissen	8.855	8.135
Sociale lasten	1.501	1.359
Pensioenlasten	937	955
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	11.293	10.449
Overige personeelslasten	1.849	1.345
Totaal personeelslasten	13.142	11.794

Werknemers

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 130,41 werknemers in dienst (2023: 131,59). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RvB	1,00	1,00
Bestuur & Directie	3,92	3,95
Maatschappelijk Presteren	58,86	57,27
Bedrijfsvoering	27,10	28,57
Vastgoed & Inkoop	39,53	40,80
Totaal	130,41	131,59

9.11 ACCOUNTANTSHONORARIA

Accountantshonoraria

De honoraria van de accountants zijn verdeeld in de volgende categorieën (deze bedragen zijn incl. BTW):

	<u>2024</u>	
	<i>EY</i>	
Controle van de jaarrekening	219	
Andere controlewerkzaamheden	15	
	234	
	<u>2023</u>	
	<i>EY</i>	<i>PWC</i>
Controle van de jaarrekening	216	12
Andere controlewerkzaamheden	15	-2
	231	10

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die door accountantskantoor EY Accountants BV en PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. zijn uitgevoerd. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023 en 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De totale kosten van de controlewerkzaamheden betreffen € 234k, waarvan € 223k betrekking heeft op de controle 2024 en circa € 11k op de controle van 2023 door een te lage transitorische post.

9.12 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening.

10. GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB EN NIET-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft ZOWonen 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.

- De niet-DAEB activiteiten van ZOWonen zien toe op:
- * Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren.
 - * Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed;
 - * Verhuur van parkeervoorzieningen.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 13 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: * Vastgoed in exploitatie * Huurdebiteuren Winst- en verliesrekening: * Huuropbrengsten * Opbrengsten servicecontracten * Verkoopopbrengsten en -lasten * Kosten omtrent leefbaarheid (deels o.b.v. complex) Kasstroomoverzicht: * Huren en vergoedingen * Overheidsheffingen * Erfpacht * Sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve kale huurprijs van eenheden in het betreffende cluster ((sub)complex).	Winst- en verliesrekening: * Lasten servicecontracten * Lasten onderhoudsactiviteiten * Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille * Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Kasstroomoverzicht: * Onderhoudsuitgaven * Investeringskasstromen (deels o.b.v. VHE)
Gescheiden op basis van achterliggende financiering.	Balans: * Schulden kredietinstellingen * Schulden overheid Winst- en verliesrekening: * Overige rentebaten soortgelijke opbrengsten * Rentelasten en soortgelijke kosten Kasstroomoverzicht: * Ontvangen en betaalde interest * Financieringskasstroom leningen

Directe scheiding op basis van soort kosten/ opbrengsten/balanspost.	Balans: * Immateriële vaste activa * Materiële vaste activa * Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie * Deelnemingen in groepsmaatschappijen * Belastinglatentie * Voorraden * Vorderingen overheid * Overige vorderingen * Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen * Overige schulden Winst- en verliesrekening: * Overige directe operationele lasten exploitatie bezit * Opbrengsten en kosten overige activiteiten * Overige organisatiekosten * Resultaat deelnemingen Kasstroomoverzicht: * Overige bedrijfsontvangsten * Leefbaarheid
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van ZOWonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van kale huurprijs in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 94,9%/5,1%.	Balans: * Overlopende activa (deels direct) * Overige voorzieningen * Schulden aan leveranciers (deels direct) * Belastingen en premies sociale verzekeringen (deels direct) * Schulden ter zake van pensioenen * Overlopende passiva (deels direct) Winst- en verliesrekening: * Lasten verhuur en beheeractiviteiten * Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht: * Overige bedrijfsuitgaven (deels direct) * Personeelsuitgaven (deels direct)

10.1 ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.755	6.088
	8.755	6.088
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.716.312	1.659.603
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	32.904	6.407
	1.749.216	1.666.010
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	780	1.098
Interne lening	14.616	15.352
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	88.536	82.835
	103.932	99.285
Totaal van vaste activa	1.861.903	1.771.383
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.562	1.712
Gemeenten	427	564
Vennootschapsbelasting	5.237	2.967
Overige vorderingen	124	105
Overlopende activa	1.336	960
	8.686	6.308
Liquide middelen	1.917	2.407
Totaal van vlottende activa	10.603	8.715
TOTAAL ACTIVA	1.872.506	1.780.097

PASSIVA

	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Algemene reserve	414.281	503.778
Herwaarderingsreserve	891.107	889.368
Resultaat boekjaar	-3.580	-87.758
	1.301.808	1.305.388
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	37.505	12.571
Overige voorzieningen	399	316
	37.904	12.887
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	147	179
Schulden aan kredietinstellingen	495.601	426.118
Overige schulden	216	183
	495.964	426.480
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	42	601
Schulden aan kredietinstellingen	6.443	4.608
Schulden aan leveranciers	9.302	9.562
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.299	4.930
Schulden ter zake van pensioenen	110	109
Overige schulden	758	523
Overlopende passiva	9.537	10.669
Rekening-courant nDAEB-tak	4.339	4.339
	36.830	35.341
TOTAAL PASSIVA	1.872.506	1.780.097

10.2 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING DAEB OVER 2024

	31-12-2024	31-12-2023
Huuropbrengsten	88.632	87.925
Opbrengsten servicecontracten	7.848	8.003
Lasten servicecontracten	-8.659	-8.433
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.550	-5.765
Lasten onderhoudsactiviteiten	-39.961	-41.947
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.601	-6.888
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	33.709	32.895
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.268	7.550
Toegerekende organisatiekosten	-233	-226
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.970	-6.662
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.065	662
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-53.926	-22.118
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.070	-77.978
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-25.856	-100.096
Opbrengsten overige activiteiten	626	223
Kosten overige activiteiten	0	0
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	626	223
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-2.085	-2.456
KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID	-4.177	-3.783
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	98	117
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.902	-9.357
Rentebaten interne lening	274	307
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-10.530	-8.933
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-7.248	-81.488
Belastingen over het resultaat	-2.033	-5.321
Resultaat niet-DAEB tak	5.701	-949
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-3.580	-87.758

10.3 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB OVER 2024

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Hurenontvangsten	88.965	87.923
Vergoedingen	7.706	9.857
Overige bedrijfsontvangsten	644	603
Ontvangsten interest	369	456
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>97.684</i>	<i>98.839</i>
Erfpacht	-8	-8
Betalingen aan werknemers	-10.850	-9.836
Onderhoudsuitgaven	-38.352	-33.049
Overige bedrijfsuitgaven	-24.337	-24.298
Betaalde interest	-10.123	-9.291
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-192	-641
Verhuurderbijdrage	-59	-82
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-793	-697
Vennootschapsbelasting	-3.957	-1.458
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-88.671</i>	<i>-79.360</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.013	19.479
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.491	7.538
(Des)investeringsontvangsten overig	-150	264
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>7.341</i>	<i>7.802</i>
Nieuwbouw huur	-41.132	-17.489
Ontvangsten projecten overig	0	0
Verbeteruitgaven	-41.570	-18.374
Sloopuitgaven	-2.840	-2.426
Investeringen overig	-3.276	-6.033
Externe kosten bij verkoop	-229	-167
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-89.047</i>	<i>-44.489</i>
Ontvangen aflossing interne lening	736	2.857
<i>Tussentelling ingaande kasstroom FVA</i>	<i>736</i>	<i>2.857</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-80.970	-33.830
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	76.500	30.000
Mutatie variabele hoofdsom lening	8.700	
Mutatie rekening-courant niet-DAEB (wijziging kortgeld)	0	4.339
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<i>85.200</i>	<i>34.339</i>
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-13.703	-14.454
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-30	-29
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-13.733</i>	<i>-14.483</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	71.467	19.856
<i>Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)</i>	<i>-490</i>	<i>5.505</i>
Liquide middelen per 1-1	2.407	-3.098
Liquide middelen per 31-12	1.917	2.407
Mutatie	-490	5.505

10.4 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	838	1.873
	838	1.873
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	859	286
	859	286
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	97.045	91.753
	97.045	91.753
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	42	60
	42	60
Totaal van vaste activa	98.784	93.972
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	448	374
	448	374
Vorderingen		
Huurdebiteuren	84	94
Vennootschapsbelasting	281	163
Overige vorderingen	7	6
Overlopende activa	63	36
Rekening-courant DAEB-tak	4.339	4.339
	4.774	4.638
Liquide middelen	0	0
Totaal van vlottende activa	5.222	5.012
TOTAAL ACTIVA	104.006	98.984

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Algemene reserve	48.606	54.236
Herwaarderingsreserve	34.229	29.548
Resultaat boekjaar	5.701	-949
	88.536	82.835
Voorzieningen		
Overige voorzieningen	21	17
	21	17
Langlopende schulden		
Overige schulden	23	21
Interne lening	14.616	15.352
	14.639	15.373
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	336	269
Belastingen en premies sociale verzekeringen	338	271
Schulden ter zake van pensioenen	6	6
Overige schulden	22	21
Overlopende passiva	108	192
	810	759
TOTAAL PASSIVA	104.006	98.984

10.5 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB OVER 2024

	31-12-2024	31-12-2023
Huuropbrengsten	4.590	4.683
Opbrengsten servicecontracten	188	252
Lasten servicecontracten	-237	-252
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.176	-1.090
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.440	-1.784
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-528	-482
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	397	1.327
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	623	1.016
Toegerekende organisatiekosten	-34	-35
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-623	-1.125
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	-34	-144
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2	-2
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.559	-1.521
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	5.557	-1.523
Opbrengsten overige activiteiten	103	103
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	103	103
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-110	-101
KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID	-4	-10
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	152	0
Rentelasten interne lening	-274	-307
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-122	-307
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5.787	-656
Belastingen over het resultaat	-86	-293
RESULTAAT NA BELASTINGEN	5.701	-949

10.6 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB OVER 2024

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Hurenontvangsten	4.557	4.688
Vergoedingen	260	328
Overige bedrijfsontvangsten	104	62
Ontvangsten interest	152	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>5.073</i>	<i>5.080</i>
Betalingen aan werknemers	-515	-540
Onderhoudsuitgaven	-1.879	-1.285
Overige bedrijfsuitgaven	-981	-1.007
Betaalde interest	-274	-307
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-3	-3
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-29	-31
Vennootschapsbelasting	-212	-80
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-3.893</i>	<i>-3.253</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.180	1.827
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	639	1.189
(Des)investeringsontvangsten overig	150	-264
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>789</i>	<i>925</i>
Verbeteruitgaven	-576	-92
Sloopuitgaven	0	-14
Aankoop	-435	0
Investeringen overig	-212	-206
Externe kosten bij verkoop	-10	-12
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-1.233</i>	<i>-324</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-444	601
Financieringsactiviteiten		
Aflossing interne lening	-736	-2.857
Mutatie rekening-courant DAEB (wijziging kortgeld)	0	-4.339
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-736</i>	<i>-7.196</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-736	-7.196
<i>Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)</i>	<u>0</u>	<u>-4.768</u>
Liquide middelen per 1-1	0	4.768
Liquide middelen per 31-12	0	0
Mutatie	<u>0</u>	<u>-4.768</u>

11. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOP-FUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMI-PUBLIEKE SECTOR (WNT)

Bestuurders en commissarissen

De WNT is van toepassing op ZOwonen. Het voor ZOwonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 218.000,-, zijnde het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

Mevrouw JMJ Godderij is op 1 mei 2018 in dienst getreden als directeur-bestuurder bij ZOwonen. De RvC heeft de beloning van de directeur-bestuurder vastgesteld. De beloning van de directeur-bestuurder is gebaseerd op het advies van de Commissie Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Per 1 mei 2022 is een nieuwe termijn van 4 jaar over-eengekomen en de beloning is hierop aangepast.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op ZOwonen van toepassing zijnde regelgeving: "Woning-corporaties".

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienst- verband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder van ZOwonen. De voor VTW-leden van toepassing zijnde algemeen geldende en bindende 'beroepsreg. bezoldiging commissarissen' adviseert een maximum bezoldigingspercentage van 12% voor de voorzitter en 8% voor een lid. Dit advies wordt door ZOwonen gevolgd.

De bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders die over 2024 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2024 bedragen x € 1		J.M.J. Godderij
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 192.947	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 24.026	
Subtotaal	€ 216.973	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 218.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 216.973	
Het bedrag van de overschrijding, en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Gegevens 2023 bedragen x € 1		J.M.J. Godderij
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 t/m 31-12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 185.588	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.206	
Subtotaal	€ 207.794	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000	
Bezoldiging	€ 207.794	

De duur van het dienstverband in het jaar 2024 is voor de bestuurder als volgt:
★ J.M.J. Godderij: het gehele jaar 2024 bij ZOwonen en heeft betrekking op een fulltime dienstverband van 1 fte.

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (excl. btw)

Gegevens 2024 bedragen x € 1		L.H.M. Vroomen	J.M.H. Nijsten	M.J.G. Jacobs
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 26.160	€ 17.440	€ 17.440	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.700	€ 21.800	€ 21.800	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 26.160	€ 17.440	€ 17.440	
Het bedrag van de overschrijding, en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	

Gegevens 2024 bedragen x € 1	S.W.M.G. Cloudt	H.A.M. van der Herten	E.A.H.W. Wessels
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 30-06	01-09 t/m 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 17.440	€ 8.720	€ 5.813
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.800	€ 10.840	€ 7.267
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 17.440	€ 8.720	€ 5.813
Het bedrag van de overschrijding, en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023 bedragen x € 1	L.H.M. Vroomen	J.M.H. Nijsten	M.J.G. Jacobs
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 25.080	€ 16.720	€ 16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900

Gegevens 2023 bedragen x € 1	S.W.M.G. Cloudt	H.A.M. van der Herten
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 16.720	€ 16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.900	€ 20.900

Naast de vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2024 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden (2023: geen). Er zijn in 2024 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd (2023: geen).

Wet Normering Topinkomens

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. ZOwonen herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

Het hoogste uitvoerend orgaan bij ZOwonen is het bestuur. Het bestuur van ZOwonen bestaat, zoals ook blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel, uit één persoon. De directeur-bestuurder is belast met de dagelijkse leiding van de gehele organisatie hetgeen blijkt uit het bestuursreglement en stuurt in die hoedanigheid de directeuren direct en individueel aan. In artikel 5 van het bestuursreglement is geregeld dat het bestuur bij kortdurende afwezigheid voorzieningen treft die gericht zijn op een ongestoorde voortgang van werkzaamheden in de organisatie, onder verantwoordelijkheid van het bestuur. Het directieteam van ZOwonen vormt een adviserend orgaan voor het bestuur. Hieruit kan worden afgeleid dat bij ZOwonen enkel de directeur-bestuurder kan worden gekwalificeerd als topfunctionaris volgens de WNT.

12. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Sittard-Geleen, d.d. 12 juni 2025

Bestuurder,

J.M.J Godderij

De Raad van Commissarissen,

T. Beurskens
Voorzitter

M.J.G. Jacobs

E.A.H.W. Wessels

J.M.H. Nijsten

S.W.M.G. Cloudt

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming
In de statuten van ZOWonen is geen regeling opgenomen omtrent winstbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting ZOWonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2024 van Stichting ZOWonen te Sittard-Geleen gecontroleerd.

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

- De jaarrekening bestaat uit:
- de balans per 31 december 2024;
 - de winst-en-verliesrekening over 2024;
 - 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 het 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 Stichting ZOWonen 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 (Wta), 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.



Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting ZOwonen (de toegelaten instelling) betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Limburg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Beek, Beekdaelen, Echt-Susteren en Sittard-Geleen. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 26 miljoen (2023: € 26 miljoen)
Toegepaste benchmark	2%van het eigen vermogen per 31 december 2024
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratio's). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in hoofdstuk Financiën van het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,0 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2%van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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 € 1,3 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.



Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam belastingspecialisten opgenomen. Daarnaast hebben wij eigen specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO2-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO2-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting ZOwonen rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de 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 verkregen in Stichting ZOwonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.



Wij verwijzen naar hoofdstuk Risico- en prestatie­management van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is opgenomen en hoofdstuk Levenswerk – raad van commissarissen van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert .

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 geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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 aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in het onderdeel Schattingen, veronderstellingen en onzekerheden van de algemene toelichting op de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voor­noemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde	
Frauderisico en controleaanpak	Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur en het directieteam, de risk en compliance officer en de raad van commissarissen.



Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de risk en compliance officer en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling Zoals toegelicht in het onderdeel Continuïteit van de algemene toelichting op de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gere­de twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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.



In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
Risico	Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1,8 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting ZOwonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting ZOwonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het Handboek) zoals toegelicht in het onderdeel Vastgoedbeleggingen van de Grondslagen van balanswaardering en nader toegelicht in de Toelichting op de balans onder Vastgoedbeleggingen. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. Conform de vereisten uit het Handboek heeft Stichting ZOwonen een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed door middel van een markttechnische update van de volledige taxatie in 2022. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: - het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie; - het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting ZOwonen en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen;



Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
	- het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van: - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden; - de aard en diepgang van de taxatie-update en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering. Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de taxatie-update en externe taxaties per 31 december 2024 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts; - het evalueren van de door de toegelaten instelling opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2023 en 31 december 2024 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens. Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.o
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.
Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
Risico	Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In de het onderdeel Vastgoedbeleggingen —Bepaling beleidswaarde van de Grondslagen van balanswaardering is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de Toelichting op de balans onder Vastgoedbeleggingen —Beleidswaarde. Tevens is in het jaarverslag hoofdstuk Financiën onder Beleidswaarde de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.



Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
	Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting ZOwonen gebaseerd op de Aw/ WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening zoals toegelicht in het jaarverslag onder Financiële continuïteit van hoofdstuk Financiën. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: - het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten); - het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: - de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren); - de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid; - de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld; - de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting; - de aanpassing van de marktdisconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek; - het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel.



Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
	Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het 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.

- Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
 - alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder “Doel” in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 19 september 2022 benoemd als accountant van Stichting ZOwonen vanaf de controle van het boekjaar 2023 en zijn 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 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 fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie “Informatie ter ondersteuning van ons oordeel” hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.



Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het 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.

Communicatie

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 van de raad van commissarissen 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.

Eindhoven, 12 juni 2025

EY Accountants B.V.

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA

COLOFON

Dit jaarverslag is mede tot stand gekomen met dank aan:

Nicky, Dylana, Thomas, Wim, Estelle, Ine, Charon, Carla, Raoul, Laura, Janine, Ellen, Wil, Janneke, Roel, Bianca, Marc, Louis, Rachelle, Lieke, Daphne, Esther, Roy, Luuk, Marjo, Memphis, Loes, Karen, Martijn, Bauke, Marij Jacq, Marco, Rene, Funs, Winand, Annie en Goete

Redactie:

Annemiek Boezeman,
Leon Verdonschot, Johan Conijn

Eindredactie:

Mayke Timmermans-Heijkers

Vormgeving:

Mannen van 80

Fotografie:

Maud van Mulekom, Paul Steinbusch,
Dan Vanhoudt

Druk:

Ecomaen Groep

