



# Jaarverslag



## INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3		
Leeswijzer	5		
<b>1. Thuis bij Woonwaarts</b>	<b>6</b>	<b>3. Een solide basis</b>	<b>79</b>
<i>Bestuursverslag</i>		<i>Verslag Raad van Commissarissen</i>	
1.1 Impressie van 2024	7	3.1 Speerpunten in 2024	80
1.2 Onze organisatie	11	3.2 Samenstelling van de raad	80
1.3 Duurzaamheid	20	3.3 Taken en bevoegdheden	83
1.4 Risicomanagement	25	3.4 Verbonden ondernemingen	84
1.5 Waarde en kengetallen	33	3.5 Vergaderingen en besluiten	84
1.6 Onze samenwerkingen	38	3.6 Rol als toezichthouder	85
		3.7 Rol als werkgever	87
<b>2. Thuis in de buurt</b>	<b>44</b>	3.8 Functioneren van de raad	88
<i>Volkshuisvestelijk verslag</i>		3.9 Contacten en samenwerking	89
2.1 Onze bewoners	45	3.10 Integriteit	89
2.2 Onze woningen	53	3.11 Het bestuur	90
2.3 Ons werk (in uitvoering)	61	3.12 Persoonlijk woord van de voorzitter	91
2.4 Onze wijken	70		
Bijlage: ESG rapportage	76		

**ANTOINE PEKEL**

Directeur-bestuurder Woonwaarts

*Hoe hebben we in 2024 samen met bewoners, gemeenten en partners gewerkt aan prettig en betaalbaar wonen? In dit jaarverslag nemen we je daar graag in mee. Als Woonwaarts zijn we actief in Beuningen, Druten en Nijmegen. Elke dag zetten we ons in voor buurten en wijken waar bewoners zich thuis voelen.*

2024 was een jaar waarin veranderingen in de politiek, maatschappij en economie goed merkbaar waren. Onze bewoners voelden dat, maar ook onze organisatie en de samenleving als geheel. De druk op woningcorporaties bleef hoog. Regels, beperkte financiële middelen en knelpunten in de energievoorziening maakten ons werk ingewikkeld. Toch lukte het ons om koers te houden en onze doelen te halen.

De gemeenten in ons werkgebied zetten zich in om minstens 30% sociale huur te realiseren. Waar we eerst nog moesten zoeken naar bouwlocaties, kwamen er in het afgelopen jaar meer plekken om te bouwen. Ook ronden we al onze geplande nieuwbouw af: een bijzondere mijlpaal. In Nijmegen en Druten zetten we stappen op weg naar de aanleg van warmtenetten. Door de fusie met Huis en Hof in Nijmegen-Oost behielden we 31 sociale huurwoningen voor de stad. En we begonnen met de herstructurering van Neerbosch-Oost, waarbij we nauw optrekken met bewoners.

Herkenbaar en nabij: daar staan we voor. Ook binnen onze organisatie. Het afgelopen jaar zorgde het toevoegen van teamleiders ervoor dat er meer ruimte en aandacht kwam voor de medewerkers. Ruimte en aandacht die zij op hun beurt weer meenamen in hun werk en contacten met onze bewoners.

Een van de belangrijkste thema's in 2024 was de opvang en huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verblijfsvergunning.

**« De mooie resultaten in 2024 behaalden we dankzij de inzet en creativiteit van onze medewerkers, bewoners en partners. »**



Samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties zochten én zoeken we naar vernieuwende oplossingen om deze mensen een veilige plek te geven. Tegelijk houden we oog voor reguliere woningzoekenden, zodat er balans en draagvlak blijft in de wijken.

Andere thema's waar we mee te maken kregen, waren de hoge inflatie en stijgende energiekosten. Die maakten het voor veel huishoudens lastiger om rond te komen. Dit vraagt van ons om nog meer te investeren in energiezuinige woningen, bewoners beter te ondersteunen en kwetsbare bewoners extra te helpen.

Dit alles doen we niet alleen, maar sámen. De mooie resultaten in het afgelopen jaar waren nooit mogelijk geweest zonder de inzet van onze medewerkers, bewoners en partners. Hun flexibiliteit en creativiteit zijn de drijvende kracht achter onze organisatie. Met de persoonlijke verhalen in dit jaarverslag hopen we je hier een beeld van te geven.

Kijkend naar de toekomst, weten we dat de uitdagingen groot zijn. Maar met dezelfde vastberadenheid waarmee we 2024 zijn begonnen, blikken we vol vertrouwen vooruit. Door samen dezelfde kant op te gaan, komen we verder. We blijven bouwen aan fijne buurten waar iedereen een betaalbaar en duurzaam thuis kan vinden.

**Antoine Pekel**

*Directeur-bestuurder Woonwaarts*



Hoe zag ons jaar 2024 eruit? Dat laten we je met dit jaarverslag zien in 4 delen.

### Deel 1: Thuis bij Woonwaarts

Dit is het verslag van ons bestuur. Hierin vertellen we je over de belangrijkste mijlpalen van 2024. Je leest hoe we werken aan duurzame woningen, wie we zijn als organisatie en hoe we omgaan met risico's. Ook laten we zien met wie we samenwerken en welke resultaten we hebben behaald.

### Deel 2: Thuis in de buurt

Dit is ons volkshuisvestelijk verslag. Hier lees je meer over onze bewoners, woningen, buurten en het werk dat we doen. Van onderhoud tot nieuwbouw en van leefbaarheid tot wijkontwikkeling.

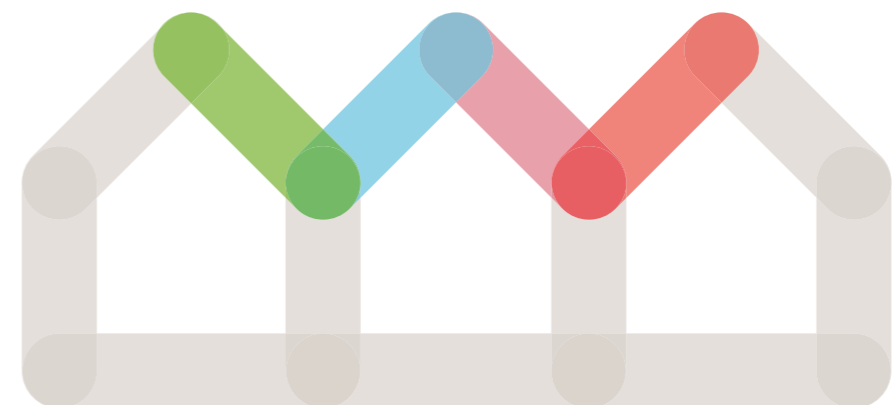
In deel 1 en 2 delen bewoners, collega's en samenwerkingspartners hun verhalen. Over prettig wonen, samen werken aan wijken en goed onderhoud.

### Deel 3: Een solide basis

Dit verslag is van de Raad van Commissarissen. Je leest hoe de raad in 2024 heeft gewerkt, wie de leden zijn en hoe zij toezicht houden. De voorzitter sluit af met een persoonlijk woord.

### Deel 4: Jaarrekening

Hier vind je onze financiële verantwoording over 2024.





1

# Thuis bij Woonwaarts

## *Bestuursverslag 2024*





## 1.1 Impressie van 2024

Wat waren mijlpalen en markante momenten in 2024? We geven je een beeld van wat ons bezighield en waar we met trots op terugkijken.

### Beperkte huurverhoging én huurverlaging

Ook in 2024 zorgden we ervoor dat de huren in de pas liepen met de inkomens van bewoners. We zien dat sommige bewoners moeite hebben om rond te komen. Net als in 2023 pasten we daarom op aanvraag een huurverlaging toe tot € 577,91 voor bewoners met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Ook maakten we gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging: bewoners met hogere inkomens kregen een hogere huurverhoging en bewoners met lagere inkomens een iets lagere.

Daarnaast verhoogden we de huren niet verder dan de streefhuur, waardoor de gemiddelde huurverhoging voor sociale huurwoningen 4,7% was. Bewoners van woningen met labels G t/m D kregen geen huurverhoging. Deze woningen krijgen zo snel mogelijk een groen label.

### Nieuwe huurdersorganisatie voor Beuningen en Druten

In 2024 kwam er een nieuwe huurdersorganisatie voor onze bewoners in Beuningen en Druten. We zijn erg blij dat de huurdersvertegenwoordiging in deze gemeenten weer is geregeld. Daarmee kunnen de bewoners weer meepraten over hun belangen.

### Gematigde huurverhoging én huurverlaging



#### Huurverlaging tot € 575,-

Voor inkomens ≤ 120% van het sociaal minimum



#### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Hogere middeninkomens: € 50  
Hoge inkomens: € 100



#### Geen huurverhoging

Woningen met energielabel D t/m G

### Overstap naar een nieuw ICT-systeem: Tobias 365

In 2024 stapten we over op een nieuw ICT-systeem, dat Tobias 365 heet. Dit was nodig omdat het oude systeem niet langer werd ondersteund. In het systeem staat alle informatie die we elke dag voor ons werk gebruiken, bijvoorbeeld over onze woningen en bewoners. We bereidden alles zorgvuldig voor en gingen in november over op het nieuwe systeem. Dankzij de inzet van onze medewerkers verliep dit soepel en hebben onze bewoners er weinig van gemerkt – onze dienstverlening bleef ongestoord doorgaan. We bedanken iedereen voor het harde werk en de vele uren!

### Honderd procent realisatie: 136 woningen erbij

Ondanks de drukte rond de overstap naar een nieuw ICT-systeem, slaagden we erin om alle geplande nieuwe woningen in 2024 te realiseren: 136 in totaal! Dit laat zien dat we op stoom zijn met het bouwen van de nodige woningen. De druk op de woningmarkt is hoog, en het is geweldig dat we in het afgelopen jaar zoveel mensen blij konden maken met een nieuwe woning.

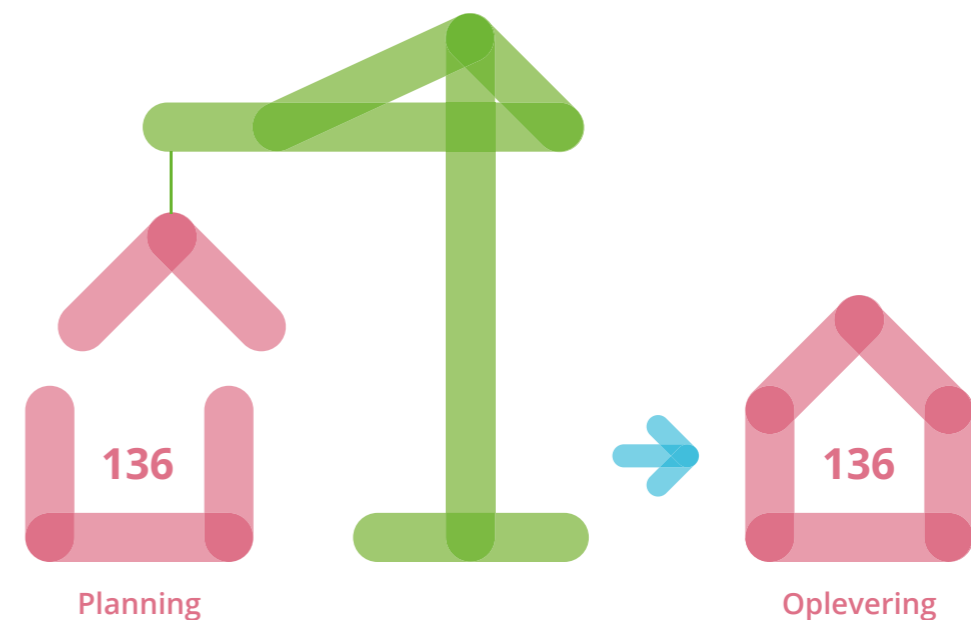
### Behoud van woningen: samengaan met Huis en Hof

Naast het bouwen van nieuwe woningen zetten we ons ook in om bestaande woningen te behouden voor de volkshuisvesting. Eind 2024 gingen we samen met woningbouwvereniging Huis en Hof. Deze kleine vereniging beheerde 31 woningen in Nijmegen-Oost, maar kon deze niet langer duurzaam verhuren en onderhouden. Met de fusie namen we de woningen over. We bereiden nu het onderhoud voor. Ook hielpen we de bewoners bij het opzetten van een woongemeenschap, samen met expert in zelfbeheer Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG). We kijken uit naar een mooie toekomst voor de bewoners van Huis en Hof binnen Woonwaarts.

### Nieuw ondernemingsplan in voorbereiding

Ons ondernemingsplan Thuis in de Buurt liep van 2021 tot en met 2024. In de tweede helft van 2024 begonnen we met de voorbereiding voor een nieuw plan. Dit maken we in 2025. Onze strategische visie blijft grotendeels hetzelfde, maar de uitdagingen zijn veranderd. In 2025 zoeken we naar concrete oplossingen voor deze nieuwe vraagstukken.

### 100% Realisatiegraad in 2024



## Score Aedes Benchmark

	2024	2023	2022
Bedrijfslasten	A	A	A
Duurzaamheid	A	A	A
Huurdersoordeel	A	A	A

**Opnieuw mooie score Aedes-benchmark**

Een goede score in de Aedes-benchmark is een prestatie op zich, maar vier jaar op rij dezelfde hoge score is een prestatie om extra trots op te zijn! Net als in 2021, 2022 en 2023 scoorden we in 2024 drie keer een A (de hoogste score) op huurdersoordeel, bedrijfslasten en duurzaamheid. Dit laat zien dat onze inzet om het verschil te maken voor onze bewoners en wijken goed samengaat met tevredenheid, duurzaamheid en verantwoord omgaan met maatschappelijk geld.

**Onze belangrijkste bestuursbesluiten**

In 2024 overlegden het managementteam en het bestuur elke twee weken. De controller en de strateeg governance waren hierbij standaard aanwezig. Afhankelijk van het onderwerp sloten andere medewerkers aan.

Leden van het managementteam nemen ieder vanuit hun eigen functie zelf besluiten voor hun afdeling, zolang die passen binnen de goedgekeurde begroting. Zij nemen geen bedrijfsbesluiten, maar adviseren de bestuurder hierin.

*Voorbeelden van besluiten*

Ons bestuur nam in 2024 ruim negentig besluiten, waarvan een groot deel jaarlijks terugkeert, zoals de huurverhoging, biedingen, position papers, prestatieafspraken en rapportages. Daarnaast besloten we:

- een bouwteamovereenkomst aan te gaan met de VOF Leven in Neerbosch-Oost en een Sociaal Plan op te stellen voor de herstructurering van Neerbosch-Oost;
- grond aan te kopen voor het realiseren van een gebouw aan de Muntmeesterlaan;
- een investeringsbesluit te nemen voor de bouw van 34 woningen in Deest-Zuid;
- te fuseren met woningbouwvereniging Huis en Hof.



« *Woonwaarts hield bij elke stap onze positie en belangen in het oog. We voelden ons gehoord.* »

### GERDA VAN DE KAMP

Voorzitter bewonersvereniging Huis en Hof

**'Samen behouden we wat onze woongemeenschap zo bijzonder maakt'**  
Meer dan honderd jaar was Huis en Hof met 31 woningen in Nijmegen-Oost een zelfstandige bouwvereniging. Eind 2024 ging Huis en Hof samen met Woonwaarts. Gerda van de Kamp blikt als voorzitter van de bewonersvereniging terug op het proces.

'Met stijgende onderhoudskosten en lage huurinkomsten – ook omdat mensen hier hun leven lang wonen – werd duurzaam beheer steeds moeilijker. In Woonwaarts vonden we een partner die luisterde, meedacht en openstond voor onze wensen. We wilden bijvoorbeeld zeggenschap houden over toewijzing en onderhoud. Woonwaarts ging daarin mee en betrok zelfs Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG). Zij zijn gespecialiseerd in collectief wonen en zelfbeheer.

Op een mooie woensdag in november hebben we met 21 stemmen vóór en 0 stemmen tegen ingestemd met de fusie. Iedereen voelde: dit is de juiste stap. De zorgvuldigheid van Woonwaarts was daarin belangrijk. Zo huurden ze een externe organisatie in die de fusie nauwgezet begeleidde. Daardoor groeide ons vertrouwen. Op iedere vraag kregen we snel antwoord, bij alle vergaderingen was iemand aanwezig die goed checkte hoe wij erin zaten.

We zijn nu onderdeel van een professionele organisatie. Dat voelt veilig en stevig. De komende jaren staan in het teken van groot onderhoud door Woonwaarts. Daarna neemt WBVG het beheer over. Ik zie ernaar uit dat onze woningen weer klaar zijn voor de toekomst, met behoud van hun eigen sfeer. En met behoud van wat ons Huis en Hof maakt: een sterke gemeenschap, waarin we met begrip en zorg naar elkaar omkijken.'



## 1.2 Onze organisatie

Waar staan we voor als Woonwaarts? Voor wie doen we ons werk? En: welke ontwikkelingen speelden er in 2024 binnen onze organisatie en voor onze medewerkers?

### WIE WIJ ZIJN

Wij zijn Woonwaarts. Een woningcorporatie werkzaam in de gemeenten Beuningen, Druten en Nijmegen. Daar werken we elke dag samen met bewoners en partners aan sociaal duurzame buurten. Buurten waar mensen zich thuis voelen en fijn met elkaar samen leven.

#### Onze missie

Samen werken we aan wijken en buurten waar iedereen zich thuis voelt. Buurten waar jij je actief voor inzet. Nu en in de toekomst.

#### Onze visie

Om buurten te maken waar iedereen zich thuis voelt, werken we aan gemengde wijken. Dat zijn wijken die toekomstbestendig zijn, en waar een mix aan functies en woningtypes aanwezig is voor alle soorten huishoudens en in alle prijsklassen. Zo zijn bewoners samen tot meer in staat.





### Onze speerpunten

In ons ondernemingsplan staat hoe we samen met bewoners en partners werken aan onze missie en visie. Dit plan liep tot eind 2024. In 2025 maken we samen met partners en medewerkers een nieuw ondernemingsplan. Onze missie, visie, pijlers en organisatieprincipes blijven actueel en veranderen nauwelijks. Wat we wél opnieuw bepalen, is onze opgave en de concrete stappen die nodig zijn en passen bij de maatschappelijke en economische ontwikkelingen.

Onze bijdrage aan buurten en wijken waar mensen zich thuis voelen, richtte zich ook in 2024 op vier speerpunten:

- 1. Vergroten van betrokkenheid bij buurt en wijk*  
Wij geloven dat je thuis voelen in je buurt, het verschil maakt. Want als je je goed voelt, haal je het beste uit jezelf én anderen. Dan zet je vanuit betrokkenheid dat stapje extra om je omgeving mooier te maken. Daarom vinden we het belangrijk dat onze bewoners invloed hebben op waar en hoe ze wonen.
- 2. Verbeteren van diensten en werkzaamheden in samenwerking*  
Wij geloven dat een stevig netwerk en goede relaties met onze partners ons helpt om herkenbaar en nabij te zijn. We zoeken steeds naar de juiste balans in onze dienstverlening en doen dat in samenwerking. Ons uitgangspunt: bewoners regelen zelf hun zaken waar dat kan, we doen het samen als dat meer oplevert, en we laten het doen als dat beter of voordeliger is.
- 3. Een solide basis voor een thuis*  
Wij geloven dat de uitstraling van onze woningen bijdraagt aan een aantrekkelijke buurt en het gevoel dat je er thuis bent. Daarom investeren we in leefbaarheid en zorgen we voor een goede basiskwaliteit van al onze woningen.
- 4. Duurzaam investeren in maatschappelijke waarde*  
Wij geloven dat we, door onze bedrijfslasten zo laag mogelijk te houden, meer ruimte hebben om maatschappelijk te investeren. Daarom staan we open voor nieuwe ontwikkelingen die kosten besparen, zolang de kwaliteit voor bewoners minimaal gelijk blijft.



Wethouder Grete Visser bij de start bouw Vlierestraat



## VOOR WIE WE ER ZIJN

We zorgen voor goede en betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen en voor huisvesting voor bijzondere doelgroepen. We kijken daarbij naar de veerkracht van wijken en buurten. We investeren ongelijk voor gelijke kansen. Dat betekent dat we méér investeren in wijken met sociale, economische of ingewikkelde uitdagingen. Daarbij houden we rekening met de verhoudingen tussen verschillende bewoners.

### Eerste en tweede doelgroep

Onze eerste doelgroep bestaat uit mensen met een inkomen tot € 47.699,- (eenpersoonshuishoudens) en € 52.671,- (twee- of meerpersoonshuishoudens). Daarnaast zijn we er voor mensen met een (laag midden)inkomen tot € 71.549,- (eenpersoonshuishoudens) en € 79.007,- (twee- of meerpersoonshuishoudens). Voor deze laatste groep bieden we woningen in het niet-DAEB-segment of via verkoop.

### Bijzondere doelgroepen

Daarnaast zijn we er voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verblijfsvergunning en mensen die vanuit een vorm voor beschermd wonen (bijvoorbeeld psychiatrie of verslavingszorg) naar een reguliere woning gaan.

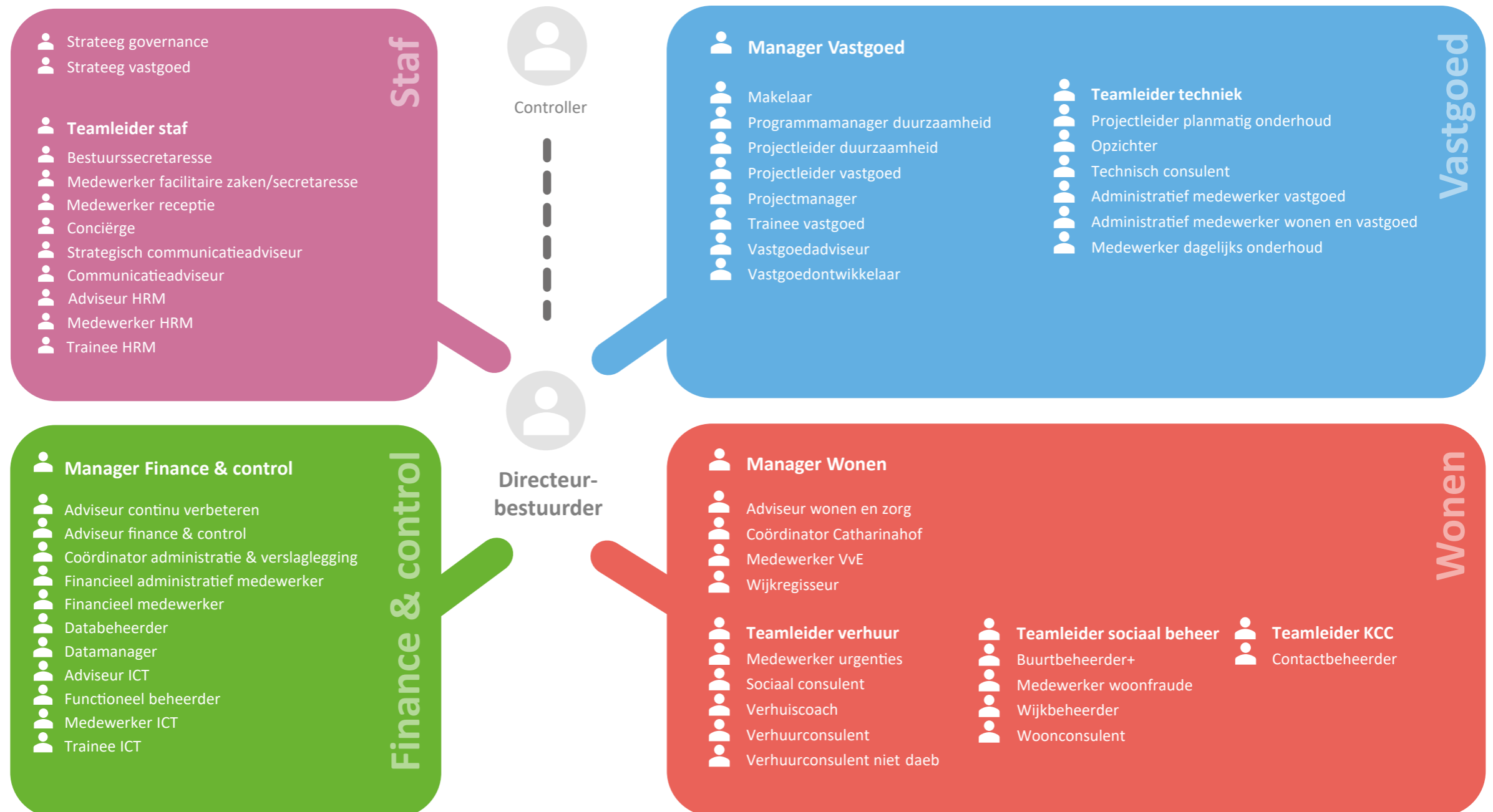
[Verderop in dit verslag](#) lees je meer over onze doelgroepen en de ontwikkelingen in 2024.

## ONZE MEDEWERKERS

Onze medewerkers krijgen de ruimte en het vertrouwen van het bestuur om als vertegenwoordigers van Woonwaarts zelf verantwoordelijkheid te nemen in hun werk. Zij doen dit in een uitdagend werkveld dat steeds complexer wordt.



In 2024 zag onze organisatie er als volgt uit:



### Werken bij Woonwaarts

Ondanks de krappe arbeidsmarkt groeide onze organisatie in 2024. Achttien nieuwe medewerkers begonnen bij Woonwaarts, van wie ongeveer een derde van buiten de sector kwam. Negen medewerkers verlieten onze organisatie, bijna allemaal voor een baan bij een andere corporatie. Daarnaast wisselden acht medewerkers binnen Woonwaarts van functie.

#### Nieuwe medewerkers werven

Op de Dag van de Mobiliteit organiseerden we onze eerste 'Thuis bij Woonwaarts'-dag. Twaalf kandidaten, zowel uit de corporatiesector als uit andere werkvelden, maakten kennis met Woonwaarts, onze medewerkers en ons werkgebied. Twee van hen werken inmiddels bij ons.

#### Aantal FTE en bezetting

In heel 2024 hadden we gemiddeld zo'n 120 FTE in dienst. Daarmee bleef de bezetting onder het niveau (124,4 FTE) dat we wensten. Een aantal openstaande vacatures vulden we tijdelijk in met inhuurkrachten. Hierdoor konden we ook extra gebruikmaken van de deskundigheid die deze medewerkers meenamen. Zij werkten op de afdelingen Finance & Control, Vastgoed en Wonen.

### Leiderschapsprogramma

Dit jaar vernieuwden we onze organisatiestructuur. We voegden een laag teamleiders toe. Hoe ziet ons leiderschap eruit in de lente van 2025? Met die vraag startten we in maart 2024 met een leiderschapsprogramma, begeleid door Rijnconsult. Op 1 februari 2024 was ons team van leidinggevendenden compleet. Om hun rol en positie te versterken, kregen zij met dit programma meer richting en duidelijkheid. Ook medewerkers dachten mee over de invulling.

De eerste maanden van het programma draaiden om een gezamenlijke basis en elkaar beter leren kennen. Daarna verschoof de focus naar de rol van de leidinggevendenden zelf, met vragen als: hoe begeleid je de ontwikkeling van je team? Hoe voer je het goede gesprek? En hoe geef je het juiste voorbeeld bij 'praten mét in plaats van over'? Het programma loopt tot en met maart 2025.

### Verzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim was in 2024 met 9,6% een stuk hoger dan de norm van 5,5%. Dit kwam vooral door langdurig verzuim. Gemiddeld meldde een medewerker zich 1,3 keer per jaar ziek. Dat is net iets boven de norm.

	Aantal medewerkers	Bezetting	Formatie	Werkelijke salariskosten	Begrote salariskosten	Werkelijke inhuurkosten
<b>Eind 2023</b>	132	114,3	117,6	€ 8.685.000,-	€ 8.745.000,-	€ 1.090.000,-
<b>Eind 2024</b>	142	120,6	124,4	€ 10.235.000,-	€ 10.070.000,-	€ 1.287.000,-

De stijging van personeelskosten komt onder andere door de toename van het aantal medewerkers én door een in de CAO afgesproken loonstijging van 10%.

### *Preventief in gesprek*

Uit een eerste analyse van de arbodienst bleek dat ruim de helft van ons verzuim onder mentaal verzuim valt (denk aan psychische klachten, overspannenheid, burn-out). Dit is een trend die we ook breder in de maatschappij zien. Daarnaast hebben we te maken met een hoog percentage fysiek verzuim. Om verzuim te voorkomen en/of korter te maken, gaan we op tijd in gesprek met medewerkers. Waar dat nodig was, boden we hulp van buiten aan.

### **Waardering voor het harde werken**

Het afgelopen jaar waren er grote projecten, zoals de overstap naar Tobias 365 en de nieuwbouw. Ook waren er openstaande vacatures en een hoog verzuim. Hiermee kwam er veel op de schouders van onze medewerkers terecht. En op die van de krachten die we inhuurden om de werkdruk binnen de perken te houden en verder verzuim te voorkomen. Als waardering voor het harde werken, boden we de medewerkers een stoelmassage aan. Meer dan de helft maakte hier gebruik van.

### **Aanpak van agressie en geweld**

Sommige medewerkers krijgen in hun werk helaas te maken met agressie en geweld. In 2024 schaften we mobiele alarmknoppen aan en lieten we Agressiebeheer – een bureau dat organisaties helpt bij de aanpak van agressie – ons beleid en de situatie op kantoor beoordelen met een kort en snel onderzoek. In 2025 stellen we opnieuw vast hoe we bij Woonwaarts met verschillende vormen van agressie omgaan. Ook trainen we leidinggevenden en medewerkers in hoe ze met incidenten en agressie kunnen omgaan. Zo vergroten we samen de veiligheid.

### **Medewerkersonderzoek 'Thuis bij Woonwaarts'**

In september 2024 stuurden we alle medewerkers de vragenlijst 'Thuis bij Woonwaarts'. We gebruikten hiervoor de standaardvragen vanuit de werkdrukscan van SKB. 107 medewerkers vulden de vragenlijst in. De leidinggevenden en HRM-adviseurs bespraken kort de resultaten op organisatieniveau. In 2025 duiken we hier verder in en maken we een verdiepende slag op afdelingsniveau. Ook nemen we stappen om de werkdruk en het verzuim te verlagen en het werkplezier te vergroten.

### **Méér dan werk: gezamenlijke activiteiten**

Prettig samenwerken en een fijne werksfeer vinden we belangrijk. Om de verbondenheid van medewerkers met Woonwaarts en hun collega's te versterken, waren er in 2024 verschillende activiteiten voor en door medewerkers. Zoals aan een wijktoer door ons werkgebied, de Volkshuisvestersloop, de Stevensloop, de zomer-BBQ, de Dag van de Duurzaamheid, een kerstdiner 'buiten de deur' en twee personeelsbijeenkomsten. Daarnaast organiseerden medewerkers zelf ook activiteiten: van een brouwerijbezoek en een weekendje Zuid-Limburg tot samen de finale van B&B Vol Liefde kijken.



## SUSSANAH SOARES

Woonconsulent

### 'De positieve sfeer sprak me meteen aan'

Hoe is het om bij Woonwaarts te werken? Dat ontdekte Sussanah Soares vorig jaar tijdens Thuis bij Woonwaarts: een middag waarop belangstellenden kennismakten met de organisatie. De fijne sfeer en het persoonlijke contact spraken Sussanah direct aan. Als woonconsulent voelt ze zich helemaal op haar plek.

« Er is vertrouwen, collega's zijn toegankelijk en staan open voor ideeën. Dat voelt als een warm bad.' »

'Ik werkte bij een corporatie in een andere regio op de incassoafdeling en was toe aan een nieuwe uitdaging. Iemand tipte mij over de open middag bij Woonwaarts. Ik vond het leuk om eens bij een andere corporatie in de keuken te kijken, en gaf aan dat ik interesse had in de functie van woonconsulent. De sfeer kwam heel positief op mij over. De verhalen waren inspirerend en het klikte goed met de teamleider. Alles viel voor mij op z'n plek.

Zo begon ik in januari 2025 met mijn nieuwe baan. Als woonconsulent zet ik me in voor wijken waar het prettig wonen is. Met de bewonerscommissies in mijn werkgebied heb ik regelmatig overleg. Zij kunnen met vragen bij mij terecht en ik informeer hen over ontwikkelingen van Woonwaarts. Daarnaast werk ik samen met netwerk- en maatschappelijke partners aan een goede leefbaarheid, bijvoorbeeld in het regieteam Beuningen.

Bij Woonwaarts werken we niet op eilandjes. We doen het echt samen, met collega's van verschillende afdelingen, partners én met bewoners. Iedereen zet zich in voor een fijne wijk en zoekt de samenwerking op. Vanaf de eerste dag voelde dat als een warm bad. Er is vertrouwen, collega's zijn toegankelijk en staan open voor ideeën. Aan alles merk je dat we samen het verschil willen maken.'

## ONZE ONDERNEMINGSRAAD

In de OR zitten drie medewerkers van de afdeling Vastgoed, drie van de afdeling Wonen en een medewerker van de afdeling Finance & Control.

### Overleggen in 2024

De OR overlegde negen keer regulier intern en vijf keer met de bestuurder. Twee keer per jaar vindt een gesprek plaats met de Raad van Commissarissen. Een keer met en een keer zonder de bestuurder erbij. Dit zijn constructieve gesprekken over de ontwikkeling en de koers van de organisatie. In 2024 ging dit vooral over het invoeren van de organisatiewijziging (teamleiders) en de invoering van Tobias 365.

### Training bij SBI Formaat

Ook in 2024 kreeg de OR training van SBI Formaat om de kennis te vergroten en op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen op gebied van de Wet op de Ondernemingsraden. De adviseur van SBI Formaat was het hele het jaar beschikbaar voor vragen van de OR bij bepaalde onderwerpen.

### Op de agenda in 2024

Welke onderwerpen kwamen in 2024 aan bod?

De OR behandelde de volgende **instemmingsvragen**:

- aanpak agressie en geweld;
- verzuimbeleid en -protocol;
- regeling persoonlijke beschermingsmiddelen;
- huisafspraken;
- aanpassing groen mobiliteitsplan;
- hoe om te gaan met vacatures en personeelsbeleid.

En de volgende **adviesaanvragen**:

- fusie Huis en Hof;
- voorzitter Raad van Commissarissen;
- regeling voor het goede gesprek;

Daarnaast besprak de OR de volgende **onderwerpen** met de bestuurder:

- begroting 2024-2028;
- plan van aanpak Tobias 365;
- werkdrukonderzoek 2024;
- evaluatie secundaire arbeidsvoorwaarden – nog onderhanden;
- evaluatie externe vertrouwenspersoon.

**VEILIG OMGAAN MET INFORMATIE EN PRIVACY**

Bewust en veilig omgaan met informatie en privacy vinden we belangrijk. En dat onze medewerkers weten wat ze wel of juist niet moeten doen als iets verdacht lijkt. Om dit bewustzijn te vergroten, verstuurd we in 2024 twee keer een phishing e-mail naar de medewerkers. De resultaten bespraken we op een personeelsbijeenkomst en via ons intranet. Zo leerden medewerkers hoe ze phishing e-mails herkennen en voorkomen dat ze slachtoffer worden – zowel op het werk als thuis.

**HUURCOMMISSIE EN KLACHTENCOMMISSIE****Huurcommissie**

In 2024 legden bewoners 22 zaken over Woonwaarts voor aan de Huurcommissie. Dat is twee keer zoveel als vorig jaar. Er waren veel minder bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging, maar juist meer tegen de afrekening van de stook- en servicekosten. Ook verzochten meer mensen om huurverlaging op grond van onderhoudsproblemen. In 18% van de zaken verklaarde de Huurcommissie de klacht gegrond.

**Klachtencommissie**

Samen met andere corporaties uit de regio bekostigen we de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen en omgeving. Deze onafhankelijke commissie bestaat uit vijf leden die geen binding hebben met de corporaties. Twee leden zijn voorgedragen door huurdersorganisaties, twee door de corporaties en de voorzitter heeft een juridische achtergrond. Een onafhankelijke secretaris ondersteunt de commissie en werkt volgens een vast reglement.

**Zaken voorgelegd aan de Huurcommissie**

<b>Niet ontvankelijk</b>	<b>1</b>	» Afrekening SSK (stook- en servicekosten)	1
<b>Nog geen uitspraak</b>	<b>3</b>	» Onderhoudsgebreken	2
		» Verzet uitspraak	1
<b>Ingetrokken</b>	<b>3</b>	» Onderhoudsgebreken	2
		» Gedragingen verhuurder	1
<b>Ongegrond</b>	<b>11</b>	» Onderhoudsgebreken	5
		» Jaarlijkse huurverhoging	5
		» Afrekening SSK	1
<b>Gegrond</b>	<b>4</b>	» Onderhoudsgebreken	2
		» Afrekening SSK	2

**Positieve ontwikkeling**

Ons bestuur rapporteert jaarlijks aan de Raad van Commissarissen over de klachten over Woonwaarts. In 2024 zijn zes klachten ingediend, bijna evenveel als in 2023 toen het er vijf waren. Van deze klachten werd er maar één gegrond verklaard. Dat is een goede ontwikkeling, terwijl het aantal (deels) gegronde klachten bij andere corporaties juist steeg. Ook het aantal klachten over Woonwaarts (14%) was lager dan ons aandeel in het totale aantal woningen (19%).

**Klachten in 2024**

Ingetrokken	1	Intern opgelost	1
Ongegrond	3	Gegrond	1



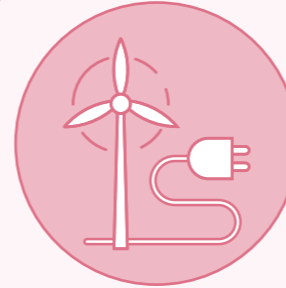
### 1.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid nemen we mee in alles wat we doen. In ons duurzaamheidsbeleidsplan 2020-2025 beschrijven we hoe we aan duurzaamheid werken – met medewerkers, met bewoners en met partners. Welke stappen zetten we in 2024?

#### DUURZAAMHEIDSBELEIDSPLAN

Ook in 2024 voerden we ons duurzaamheidsbeleidsplan uit. Hierin staan de **vier programma's van duurzaamheid** bij Woonwaarts zoals hiernaast genoemd.

In 2024 startten we met de evaluatie van ons duurzaamheidsbeleidsplan. In 2025 presenteren we het vernieuwde plan.



#### Duurzame energie

- Verminderen van energieverbruik door isolatie – en daarmee het verbeteren van energielabels;
- Terugdringen van energiearmoede;
- Werken aan hernieuwbare energie door zonnepanelen te leggen en woningen aardgas vrij te maken door warmtenetten en warmtepompen.



#### Circulariteit

- Hergebruiken van materialen;
- Gebruiken van materialen op natuurlijke basis (bio-based).



#### Klimaatadaptatie & biodiversiteit

- Omgaan met klimaatverandering: hitte, droogte en wateroverlast;
- Onderzoeken hoe planten en dieren kunnen helpen bij het omgaan met klimaatverandering door natuur-inclusief te bouwen.



#### Eigen organisatie

- Onze impact op het milieu verkleinen en onze positieve invloed vergroten door veel bewoners te bereiken (lagere voetafdruk, grotere handafdruk).

*Wat we meenemen in het nieuwe plan*

Duurzaamheid is een ingewikkeld thema: wetgeving verandert snel en technische innovaties volgen elkaar in hoog tempo op. De nationale prestatieafspraken voor duurzaamheid veranderden in 2024. Dit verwerken we in het nieuwe beleidsplan. Netcongestie (overbelasting van het elektriciteitsnet) beïnvloedt het aardgasvrij maken van onze woningen en projecten. Ook dit nemen we mee in het nieuwe plan.

**DUURZAME ENERGIE**

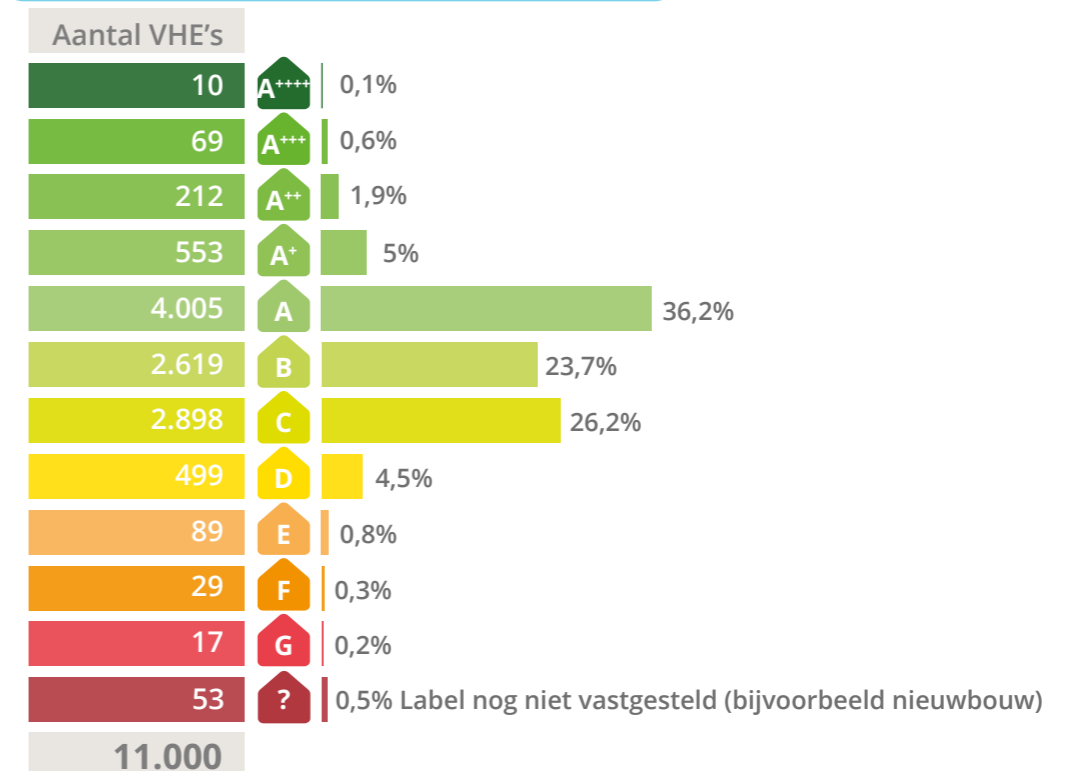
Onze focus lag het afgelopen jaar op het thema 'duurzame energie'.

**Verduurzamen EFG-labels**

We werkten het afgelopen jaar opnieuw hard aan het verbeteren van de energieprestatie en energielabels van onze woningen. We liggen op schema om onze doelstelling te behalen: vóór einde 2026 willen we alle energielabels E, F en G voor reguliere woningen hebben verduurzaamd. In 2024 deden we 24 woningen en we hebben nog 135 woningen met EFG-label te gaan om dit doel te halen. Omdat monumentale panden en VvE's eigen regels kennen, vallen zij niet onder dit specifieke project.

In 2024 gaven we ongeveer € 6 miljoen uit aan het duurzaam maken van onze bestaande woningen (2023: € 6 miljoen). We werkten vooral aan isoleren, samen met gepland onderhoud.

In de volgende tabel zie je het overzicht van onze energielabels in 2024:

**Energielabels 2024****Zonnepanelen**

In 2024 installeerden we samen met de Zoncorporatie ruim tweeduizend zonnepanelen op 331 eengezinswoningen op verzoek van de bewoners. Een indrukwekkend aantal! Dit helpt ons bij het bereiken van onze duurzaamheidsdoelen en verlaagt de energiekosten voor de betrokken huishoudens. Op het moment heeft 34% van al onze eengezinswoningen zonnepanelen.



### *Veel groene energie opgewekt*

Dankzij de zonnepanelen wekten we in 2024 maar liefst 2.763.660 kilowattuur (kWh) aan groene energie op. Hiermee verlagen we de CO2-uitstoot en dragen we bij aan een duurzamere toekomst.

### **Renovatie Valckenaer en voorbereiding op warmtenet Dukenburg**

In 2024 begonnen we met groot onderhoud aan wooncomplex De Valckenaer in Lankforst. Een belangrijk onderdeel hiervan is de aansluiting op het warmtenet in Dukenburg, zodat de 189 appartementen toekomstbestendig worden. De bouwkundige werkzaamheden zijn voor het grootste deel afgerond. Het complex is klaar voor aansluiting op het warmtenet. In het voorjaar van 2025 sluiten we de eerste woningen aan op een tijdelijke warmtecentrale. Binnen enkele jaren volgt de definitieve aansluiting op duurzame restwarmte van ARN.

### **Buurt Energiesysteem Hengstdal**

In de Bomenbuurt-Oost in de Nijmeegse wijk Hengstdal deden we onderzoek naar een Buurt Energie Systeem (BES). Dit is een kleinschalig warmtenet op basis van lucht-waterwarmtepompen. Het beheer ligt bij een energiecoöperatie waarin bewoners meebeslissen over hun eigen warmte.

### *Lessen uit gestopte draagvlakmeting*

In 2023 begonnen we met het meten van het draagvlak bij bewoners. Zij kregen op verschillende manieren informatie over het BES, zoals via een informatiemarkt, een brochure en keukentafelgesprekken. Tijdens de meting ontstond onrust in de buurt. Om de rust te laten terugkeren, hebben we de meting stopgezet. Uit onderzoek van TNO



Zonnepanelen geplaatst



en Public Mediation bleek dat er in de buurt nu geen draagvlak is voor het voorgestelde BES. Architecten- en ingenieursbureau Sweco maakt de evaluatie van de draagvlakmeting. De lessen die hieruit komen, nemen we mee in andere projecten en onderzoeken naar warmtenetten.

### Warmtenet Druten

In 2024 presenteerde de gemeente Druten in samenwerking met Woonwaarts, de lokale rioolwaterzuivering en het Gelders Warmte Infrabedrijf het onderbouwde plan voor het warmtenet Druten voor de wijken Druten-West en Boldershof. Op basis hiervan zijn de voorbereidingen getroffen voor een intentieovereenkomst samen met gemeente Druten, Waterschap Rivierenland, Gelders Warmte Infra Bedrijf (GWIB) en Woonwaarts. De bewoners kregen informatie. In 2025 doen de betrokken partijen haalbaarheidsonderzoek.

### Warmtenet Beuningen

Ook in de gemeente Beuningen loopt een onderzoek naar het realiseren van een warmtenet. Als Woonwaarts ondersteunen we dit. In 2024 voerden we hier met de gemeente Beuningen enkele gesprekken over. In 2025 verwachten we meer voorbereidend onderzoek.

### Circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit

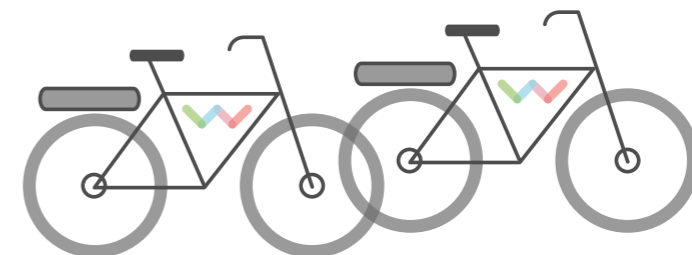
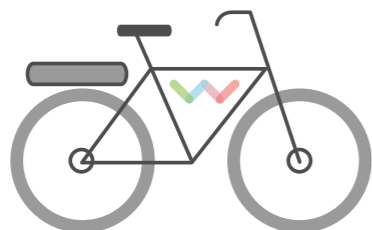
We voerden verkennende gesprekken met bijvoorbeeld gemeenten en andere corporaties over circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. In 2025 werken we deze thema's verder uit.

### Groene mobiliteit

Binnen onze eigen organisatie voerden we het groene mobiliteitsplan in. Hiermee stimuleren we medewerkers om vaker te voet, op de fiets of met het openbaar vervoer naar het werk te komen.

### DAG VAN DE DUURZAAMHEID

Veel enthousiasme bij medewerkers en bewoners: op 10 oktober 2024 vierden we samen de Dag van de Duurzaamheid! We staken de handen uit de mouwen. Zo zamelden we oude brillen, gehoorapparaten, gereedschap en plantjes in. We plantten kroostegels, plaatsten balkonbakken en hielpen met het opruimen van afval in verschillende wijken. Alle thema's die vallen onder duurzaamheid kwamen samen in één activiteit. Het was een geslaagde dag, met veel belangstelling en betrokkenheid.





« We kregen veel steun van onze teamleider, die ons de ruimte gaf om dit goed te doen. »

## KARIN VAN DER WEERDEN EN KATJA HUISMAN

*'Intern was het een flinke klus, maar bewoners hebben er niets van gemerkt'*  
Een spannend moment: in november 2024 gingen we succesvol over op een vernieuwde versie van het ICT-systeem waarin we dagelijks werken. Verhuurconsulenten Katja Huisman en Karin van der Weerden begeleidden deze overstap voor hun team. Een intensief, maar ook vruchtbaar traject.

Katja: 'We wilden de overgang soepel laten verlopen én het systeem beter laten aansluiten op ons werk. Daarom hebben we eerst verbeteringen aangebracht aan ons digitale verhuurproces. Ook hebben we koppelingen toegevoegd met andere programma's. Zo kunnen we als verhuurconsulenten sneller en makkelijker bij de informatie die we nodig hebben.'

Karin: 'Een belangrijke verbetering is de digitale woningopname, die de verhuurconsulenten komend jaar steeds vaker gaan gebruiken. Als bewoners een woning achterlaten, krijgen ze na de woninginspectie een digitaal overzicht met foto's direct in hun mailbox. Dit komt ook zo in het systeem. Dat werkt prettig en professioneel. Daarnaast zijn voor verhuur alle brieven en e-mails voor bewoners herschreven in begrijpelijke taal.'

Katja: 'Onze praktijkervaring hielp bij de inrichting van het systeem. Ook hebben we collega's nauw betrokken. Veel verbeteringen zijn doorgevoerd, maar soms bleek iets technisch niet haalbaar. Nu we ermee werken, zien we dat het de ene collega wat makkelijker afgaat dan de ander. Daarom blijven we als vraagbaak beschikbaar. Samen zetten we de puntjes op de i.'

Karin: 'Het was een flinke klus, waar veel collega's vanuit heel Woonwaarts aan meewerkten. Katja en ik waren heel blij met de steun van Mirjam, onze teamleider. Zij gaf ons de ruimte om dit zorgvuldig te doen. Intern was het dus intensief, maar het belangrijkste is: onze bewoners hebben er nauwelijks iets van gemerkt. Voor hen is dit geruisloos gegaan.'

## 1.4 Risicomanagement

We hechten veel waarde aan goede interne beheersing die ons grip geeft op relevante risico's. Onze doelstellingen halen we binnen de kaders van geldende wet- en regelgeving en de Governancecode. Wat zijn onze uitgangspunten, ambities en actuele inzichten op het gebied van risicomanagement?

### RISICOBEREIDHEID

Bij alles wat we doen proberen we de risico's te minimaliseren tot een acceptabel niveau. De risicobereidheid geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die we als Woonwaarts bereid zijn aan te gaan bij het realiseren van onze doelstellingen.

In een schema ziet onze risicobereidheid er als volgt uit:

#### Schematische weergave van onze risicobereidheid:

Risicocategorie	Vermijdend	Voorzichtig	Gemiddeld	Vooruitstrevend
Strategisch			●	
Financieel		●		
Fraude	●			
Compliance	●			
Operationeel			●	

We lichten de risicocategorieën uit het voorgaande schema toe:

#### Toelichting per risicocategorie:

<b>Strategisch</b>	We zijn bereid om gemiddelde risico's te nemen om onze strategische doelen te bereiken. Dit vraagt een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen.
<b>Financieel</b>	Financiële continuïteit is een randvoorwaarde en mag nooit in gevaar komen. De normen van de AW zijn de harde ondergrens. We sturen intern op het duurzaam bedrijfsmodel om in de toekomst financieel gezond te blijven.
<b>Fraude</b>	Ons beleid richt zich op beheersing van het risico. We accepteren geen fraude van medewerkers, partners of bewoners. We hebben continu aandacht voor integer handelen.
<b>Compliance</b>	We willen voldoen aan wet- en regelgeving. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet en de wetgeving die daaraan verbonden is.
<b>Operationeel</b>	We willen een doeltreffende en doelmatige bedrijfsvoering zodat we onze doelen bereiken. Risico's die dit in gevaar brengen, monitoren en beheersen we aantoonbaar.

### Aanpak

Binnen Woonwaarts hebben we beleid geformuleerd voor risicomangement. Kort samengevat is de aanpak als volgt ingericht:

#### Aanpak risicomangement:

Betreft	Toelichting	Werkwijze
<b>Strategische risico's</b>	Gekoppeld aan de strategische doelstellingen (ondernemingsplan).	Periodieke evaluatie met risicoscore.
<b>Operationele risico's</b>	Risico's die voortvloeien uit de bedrijfsprocessen en invloed hebben op de doelstellingen van het proces.	Beheersingsmaatregelen opnemen in procesbeschrijvingen en interne controle op toepassing ervan.
<b>Financiële risico's</b>	Financiële onzekerheden zoals projectrisico's en exploitatierisico's.	Tekstuele toelichting en scenario-berekeningen in P&C-producten en investeringsvoorstellen.
<b>Frauderisico's</b>	Fraude in de organisatie of bedreigingen vanuit externe omgeving.	Periodieke evaluatie met risicoscores.

### UITKOMSTEN RISICOANALYSES

Ontwikkelingen binnen en buiten onze organisatie kunnen invloed hebben op het bereiken van onze doelen. Daarom brengen we deze ontwikkelingen voortdurend in beeld en treffen we maatregelen als dat nodig is. Dit doen we in lijn met onze risicobereidheid.

In 2024 actualiseerden we een aantal risicoanalyses. Onderstaand vind je een korte toelichting op de belangrijkste risico's en uitkomsten. We bespraken de risicoanalyses binnen het managementteam, het bestuur, de auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

#### Strategische risico's

In deze risicoanalyse beoordelen we de strategische risico's in relatie tot onze ondernemingsdoelstellingen. De laatste evaluatie hielden we in januari 2025. Op basis van de huidige risicoanalyse trekken we de volgende conclusies:

- het bruto risicoprofiel wijzigt beperkt tegenover vorig jaar;
- met de beheersingsmaatregelen kunnen we de risico's sterk verminderen;
- het risicoprofiel voor Woonwaarts is daarmee acceptabel.

In 2024 zijn twee thema's toegevoegd aan de risicoanalyse. We zagen een risico in de netcongestie. Dit kan onze ambities ten aanzien van nieuwbouw en verduurzaming onder druk zetten. Ook zagen we risico's die te maken hebben met de personele capaciteit en duurzame inzetbaarheid. Onze maatschappelijke opgave is groot en de omstandigheden waarin we ons werk doen zijn complex.

Er bleven slechts twee risico's over met een verhoogd risicoprofiel, namelijk:

- **Vertraging in plannen en/of uitvoering (realiseren van de vastgoedopgave)**  
Dit is het risico dat we de investeringsopgave niet kunnen realiseren. Het gaat hierbij vooral om nieuwbouw en verduurzaming. Voor corporaties is de druk om te leveren groot. Met de huidige wooncrisis en de klimaatdoelstellingen ligt het realiseren van de vastgoedopgave onder een vergrootglas. De externe factoren die hierin meespelen, zijn ook complex. Zo zijn de beschikbaarheid van voldoende bouwlocaties, energiecongestie, de capaciteit van aannemers, snellere procedures en een oplossing voor de stikstofproblematiek harde randvoorwaarden voor het kunnen halen van de gewenste resultaten.
- **Beperkte financiële middelen om ambities te realiseren**  
Bij het samenstellen van de begroting 2025 en de meerjarenprognose stelden we opnieuw vast dat het behalen van al onze ambities op middellange termijn niet houdbaar is. De gematigde verhoging van de huren dekt de kosten- en rentestijging niet. De enorme opgave op de woningmarkt en de maatschappelijke problemen in de wijken vragen om meer capaciteit in medewerkers. We stelden een duurzaam businessmodel op als sturingsinstrument om ook op lange termijn financieel gezond te zijn. Om daaraan te voldoen, moesten we onze oorspronkelijke ambities bijstellen. We blijven dit zorgvuldig en regelmatig volgen. Want als het past binnen onze financiële kaders, gaan we nog steeds voor de invulling van onze oorspronkelijke ambities.

### Financiële risico's

Met de P&C-cyclus bewaken we financiële risico's en rapporteren hierover. Voor Woonwaarts, en de corporatiesector in het algemeen, zijn er onvoldoende financiële middelen om de maatschappelijke opgave op lange termijn helemaal uit te voeren.

#### *Risicogebieden en scenario's*

De jarenlange afdracht van de verhuurderheffing en de forse prijsstijgingen in de bouw en rente, leidden tot hoge uitgaven. Tegelijkertijd staan de opbrengsten onder druk door huurverlagingen en een gematigd huurbeleid. Om hierop in te spelen, zoeken we een goede balans tussen opgave en middelen. We (her)overwegen onze prioriteiten en brengen meerdere scenario's in beeld. In de meerjarenbegroting 2025-2029 beschrijven we de verschillende risicogebieden en werken we acht scenario's uit, onder andere over extra bouwkosten, rentestijging, rentedaling en bijstelling van budgetten (met name onderhoud en duurzaamheid). Daarbij maakten we de effecten op de ratio's ICT en LTV inzichtelijk.

#### *Tegenvallers opvangen en tijdig bijsturen*

Uit de scenario-analyse blijkt dat we voldoende ruimte hebben om tegenvallers op te vangen. Ook kunnen we tijdig bijsturen om binnen de normen te blijven. We zien ook dat de financiële ruimte die we hebben erg afhankelijk is van keuzes en schattingen die we maken in het onderhoud, de verduurzaming en de ambitie van de nieuwbouw.

## Matrix van het netto-risico

IMPACT	KANS				
	1 Niet waarschijnlijk	2 Niet echt waarschijnlijk	3 Waarschijnlijk	4 Zeer waarschijnlijk	5 Bijna zeker
5 Zeer hoog		1			
4 Hoog	1		1		
3 Gemiddeld	5	1			
2 Laag	3	2			
1 Zeer laag	3	2			

 = laag risico,  = gemiddeld risico,  = verhoogd risico,  = hoog risico

**Frauderisico's**

Halverwege 2024 werkten we de frauderisico's bij door een frauderisicoanalyse uit te voeren. Het frauderisico brachten we terug tot een aanvaardbaar niveau. We vonden geen nieuwe frauderisico's in vergelijking met vorig jaar. De risico's op het gebied van data- en cybercriminaliteit hebben nog een verhoogd risicoprofiel. We zien dat het risico daar hoog blijft, ook al hebben we er veel aandacht voor.

*Risico's met hoog of gemiddeld profiel*

De drie risico's waarbij sprake is van een verhoogd of gemiddeld risicoprofiel zijn:

- misbruiken/doorspelen van ICT-data, waaronder gegevens van huurders, crediteuren, werknemers of financiële gegevens;
- cybercriminaliteit (onder andere ransomware en phishing);
- voorkeursbehandeling derden (bijvoorbeeld bij toekomstige aanbestedingen).

Naast de 'hard-controls' hebben we ook aandacht voor integriteit.

Eind november 2024 organiseerden we dan ook de Week van de Integriteit, waarin de teams dilemma's en casussen bespraken.

*Inventarisatie n.a.v. praktijkcasussen*

Bij de actualisatie van frauderisico's werd een aanvullende inventarisatie gedaan. De Autoriteit Woningcorporaties (AW) deelde een aantal praktijkcasussen uit de sector. Met een inventarisatie beoordeelden we in hoeverre Woonwaarts voldoende beheersingsmaatregelen heeft voor deze praktijkcasussen. De conclusie is dat Woonwaarts op deze terreinen een breed pakket aan beheersingsmaatregelen heeft en het restrisico laag is. Naar aanleiding van deze inventarisatie stelden we twee vervolgacties op:

- een extra audit op alle onderhoudsströmen. Deze is onderhanden en wordt in het eerste kwartaal van 2025;
- we voerden een steekproefcontrole uit op eventuele doorverkoop van woningen. Dit onderzoek is afgerond en geen van de woningen is doorverkocht.



### *Onderzoek Nieuwsuur*

Uit een onderzoek van het televisieprogramma Nieuwsuur bleek dat sommige bestuurders en commissarissen van woningcorporaties meerdere woningen in bezit hebben (en verhuren). Dit roept de vraag op of daarbij sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling. Naar aanleiding van deze uitzending hebben wij zowel bij de Raad van Commissarissen als in onze interne organisatie een extra uitvraag gedaan over nevenfuncties en eventueel vastgoedbezit. Conclusie is dat de gemelde nevenfuncties en vastgoedbezit niet conflicterend zijn.

### **Compliance risico's**

In onze sector hebben we te maken met veel en verschillende wet- en regelgeving. Het voldoen aan deze wet- en regelgeving is de norm. Op basis van vakmanschap, integriteit en gezond verstand heeft naleving een belangrijke plek in het dagelijks handelen van onze medewerkers. De wet- en regelgeving verandert voortduren en wordt steeds complexer. Het volgen van alle ontwikkelingen op dit gebied, het organisatie breed implementeren en waar mogelijk borgen in onze systemen is een lastige opgave en daarmee het grootste risico.

Met behulp van de tweede- en derdelijns controles hebben we een systeem van toezicht en borging op naleving ervan. Dit zijn de onderwerpen waar we speciaal op letten:

- inkomenstoets;
- huursombenadering;
- wettelijke toets bij investeringsvoorstellen.

Bij de verantwoording over kalenderjaar 2023 (jaarrekening en verantwoordingsinformatie Dvi), zijn door de onafhankelijk accountant geen bevindingen gedaan ten aanzien van de compliance.

### **Operationele risico's**

Ook beschreven we onze bedrijfsprocessen en voorzagen die van (operationele) risico's. Om de onderkende risico's te beperken namen we beheersmaatregelen (key controls) op. Daarbij keken we naar wat mogelijk en wenselijk is.

### *Controleplan interne beheersing*

De toetsing van de processen en werking van de beheersmaatregelen leggen we vast in het controleplan. Elk vier maanden rapporteren we de eventuele bevindingen en de opvolging ervan. In 2024 merkten we geen tekortkomingen van betekenis op als het gaat om de interne beheersing.





## ONTWIKKELINGEN RISICOMANAGEMENT EN AMBITIES VOOR 2025

Op het gebied van risicomanagement zetten we in 2024 de volgende stappen:

- het 'Three Lines of Defence Model' groeide verder. Er is een breed pallet aan tweedelijns controles die de afdeling Finance & Control uitvoert en waarover de afdeling op vaste momenten rapporteert. Vanuit de derde lijn voert de controller interne audits uit. In 2022 zijn we hiermee begonnen en vanaf 2023 voeren we jaarlijks een zestal interne audits uit.
- in 2024 maakten we inzichtelijk wat er met auditbevindingen en -aanbevelingen gebeurt, waardoor er meer sturing is op de uitvoering ervan.
- in de begroting 2025 scherpten we het risicoprofiel aan door per type risico de risico-elementen te benoemen en hier een score aan toe te kennen (laag, gemiddeld of hoog).
- het thema risicomanagement komt inmiddels terug in de rapportages die elke vier maanden uitkomen. Hiermee geven we op vaste momenten een update van de ontwikkelingen.

Voor 2025 zetten we de volgende initiatieven in gang:

- we kijken in hoeverre we scenarioanalyses en sensitiviteitsanalyses (nog) meer kunnen inzetten voor risicomanagement;
- we actualiseren operationele risico's verder vanuit processen en stellen een overall risico-overzicht op met de belangrijkste risico's en bijbehorende beheersing.

## EXTERN TOEZICHT

Ook vanuit extern toezicht beoordelen partijen ons risicoprofiel en onze risicobeheersing. Onderstaand vind je een korte samenvatting van hun bevindingen:

### Toelichting per risicocategorie:

Partij	Toelichting
Accountant	In het algemeen beschouwt de accountant de administratieve organisatie en interne beheersing van voldoende niveau voor het doel van de jaarrekeningcontrole. De accountant toetste niet de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen. In de laatste managementletter constateerde de accountant geen nieuwe bevindingen en deed geen nieuwe aanbevelingen voor het verder verbeteren en doorontwikkelen van onze interne beheersing.
Autoriteit Woningcorporaties	In 2024 ontvingen we de beoordeling rechtmatigheid over verslag 2023. Bij deze beoordeling is de verantwoordingsinformatie over verslagjaar 2023 gebruikt (jaarrekening, dVi). Hierbij zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	Het WSW beoordeelde en besprak in het vierde kwartaal van 2024 de business risks. Het WSW ziet Woonwaarts als een stabiele corporatie met een financieel gezonde uitgangspositie. Woonwaarts behoudt een laag tot gemiddeld risicoprofiel.

## GOVERNANCECODE

De Governancecode Woningcorporaties is onderdeel van het toezichtskader. De code beschrijft principes en regels voor verantwoord en transparant toezicht in de sector. Onze Raad van Commissarissen en bestuur onderschrijven het belang van de Governancecode en volgen deze. We kijken daarbij naar meetbare regels en processen, maar ook naar gedrag en cultuur.





« Door samen te werken met bouwpartners en andere corporaties kunnen we snel schakelen. »

## INGRID RIKKEN EN BAS VAN DAELEN

Vastgoedontwikkelaar en manager vastgoed

### 'De kunst is om op alle fronten de juiste keuzes te maken'

*In 2024 bouwden we al onze geplande nieuwe woningen. Een bijzondere mijlpaal, die zorgt dat meer mensen in onze regio kans hebben op een woning die bij hen past. Manager vastgoed Bas van Daelen en vastgoedontwikkelaar Ingrid Rikken vertellen er meer over.*

Bas: 'Voor het eerst realiseerden we 100% van onze geplande nieuwbouw. Dat was het resultaat van jaren voorbereiding en een strakke uitvoering. Een project duurt gemiddeld vijf jaar. We hebben nog veel plannen en bouwen door om te voldoen aan de afspraken met gemeenten. Het is een uitdaging om zowel genoeg woningen te bouwen als te investeren in duurzaamheid en onderhoud. De kunst is om op alle fronten de juiste keuzes te maken.'

Ingrid: 'Voor Druten en Beuningen zien we dat de noodzaak voor sociale huur groter is geworden. Gemeenten betrekken ons eerder bij nieuwe plannen, zodat we meteen kunnen meedenken. Dat helpt om sneller tot goede projecten te komen. Door standaard woningtypes en vaste budgetten te gebruiken, maken we het proces efficiënter.'

Bas: 'Ook werken we in sommige projecten samen met sterke bouwpartners en andere corporaties. NDW21 in Nijmegen is daar een mooi voorbeeld van: vier corporaties en de gemeente realiseerden in korte tijd veel woningen. Die aanpak werkt en zetten we door, bijvoorbeeld in Winkelsteeg. Door samen op te trekken, kunnen we snel schakelen.'

Ingrid: 'De vraag naar woningen is groot. De keuzes die we nu maken, bepalen hoe mensen over vijftig jaar wonen. Daarom ligt de nadruk niet alleen op veel en snel bouwen, maar ook op kwaliteit en een prettige leefomgeving. Sociale huur is méér dan alleen een woning. We willen mensen een plek bieden waar ze zich fijn voelen. Nu en in de toekomst.'



## 1.5 Waarde en kengetallen

In onze jaarrekening vind je twee waarderingsgrondslagen van het vastgoed: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde. Beide waarden én onze kengetallen lichten we toe.

### MARKTWAARDE

Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties hun vastgoed in exploitatie waarderen op actuele waarde. Dat betekent in dit verband: de marktwaarde in verhuurde staat. Nadere uitwerking van de nieuwe Woningwet leidde tot het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Daarin staat hoe woningcorporaties hun vastgoed voor de jaarrekening moeten waarderen. Het beschrijft twee methodes: een basisversie (vereenvoudigde methode) en een full versie (uitgebreidere methode). Als Woonwaarts gebruiken we de full versie voor de waardering van ons vastgoed in exploitatie. Elk jaar voert een externe taxateur (Dansen van der Vegt) een volledige taxatie uit van een derde van ons vastgoed. De overige twee derde krijgt een markttechnische update.

#### Drie modellen

De marktwaarde van ons bezit stellen we in drie rekenmodellen op:

1. **WON-model:** zelfstandige en onzelfstandige woningen
2. **BOG-model:** bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en zorgobjecten
3. **PP-model:** parkeerplaatsen en (fiets)bergingen

Waardering vindt verplicht plaats op basis van de DCF-methode (waarderen van toekomstige kasstromen). Bij de waarderingsmodellen in het WON- en PP-model berekenen we per complex een scenario voor doorexploiteren en een scenario voor uitponden. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze beide scenario's. In het BOG-model waarderen we alleen een doorexploratie-scenario.

Marktwaardemodel (x € 1.000)	Marktwaarde 2024	Marktwaarde 2023
WON	2.101.425	1.893.426
BOG-MOG-ZOG	56.510	54.975
PP	4.157	3.938
<b>Marktwaarde</b>	<b>2.162.092</b>	<b>1.952.340</b>
Overboeking renovatie vanuit o.i	415	0
<b>Totaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>2.162.507</b>	<b>1.952.340</b>

Verdeling marktwaarde		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.893.545	1.709.733
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	268.962	242.607
<b>Totaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>2.162.507</b>	<b>1.952.340</b>

Naast het verloop van de marktwaarde op portefeuilleniveau beoordeelden we de output op complexniveau. Bij ieder complex hebben we gekeken naar de belangrijkste factoren van de marktwaardeberekening. Die hebben we afgezet tegen de gemiddelde waardeontwikkeling.

### Ontwikkelingen op portefeuilleniveau

We geven een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen op portefeuilleniveau:

- gestegen contract huur: **impact +38,7 miljoen;**
- meer complexen met verkooprestricties: **impact -6,7 miljoen;**
- hogere overdrachtskosten: **impact -10,3 miljoen;**
- nieuwe macro-economische parameters: **impact +6,2 miljoen;**
- de leegwaarde is gestegen met gemiddeld 15%: **impact +187,2 miljoen;**
- hogere toekomstige leegwaardestijging: **impact +109,9 miljoen;**
- stijging van instandhoudingsonderhoud: **impact -9,3 miljoen;**
- gemiddelde stijging van de disconteringsvoet: **impact -158,4 miljoen;**
- verbetering van de exit yield: **impact +10,1 miljoen.**

### BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde laat zien hoeveel het bezit van Woonwaarts daadwerkelijk waard is. Dit is lager dan de marktwaarde, doordat we vanuit onze missie, beleid en vastgoedstrategie andere keuzes maken dan marktpartijen. Zo vragen we lagere huren, hebben we een hogere onderhoudsnorm en geven we meer uit aan leefbaarheid.

### Methodiek voor bepalen

Hoe we de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) bepalen, is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde

en beleidswaarde is losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden. De wijziging in de berekening van de beleidswaarde heeft betrekking op:

- het toepassen van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening, maar van een eeuwigdurende benadering door het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

Het kwantitatieve effect van deze wijziging op de methodiek om de beleidswaarde te bepalen bedraagt ongeveer € 374 miljoen. De RTIV vereist niet dat we de beleidswaarde voor het voorgaande verslagjaar aanpassen.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden. De veronderstelling is dat de beleidswaarde van niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) gelijk is aan de marktwaarde. Bij niet-woonegelegenheden gaat het om de volgende categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden (PP).

Beleidswaarde (x € 1.000)	2024	2023
DAEB vastgoed in exploitatie	1.007.053	755.785
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	215.983	160.682
<b>Beleidswaarde</b>	<b>1.223.036</b>	<b>916.467</b>

De beleidswaarde kwam in 2024 uit op 56,5% van de marktwaarde. (In 2023 kwam dit uit op 47%.)

## MARKTWAARDE VERSUS BELEIDSWAARDE

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is de maatschappelijke bestemming. Eind 2024 bedroeg deze € 940 miljoen (2023: € 1.029 miljoen). Dit waardeverschil geeft aan wat het effect is van het beleid van een woningcorporatie ten opzichte van het beleid van een commerciële belegger. Het grootste deel daarvan is de betaalbaarheid van het vastgoed, dus het hanteren van sociale huurprijzen ten opzichte van markthuren.

## DE FINANCIËLE SITUATIE PER BALANSDATUM

Het jaar 2024 sloten we af met een positief resultaat van € 196 miljoen (na belasting) (2023: -/- € 65 miljoen). Dit resultaat kwam voor een groot deel door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille (€ 181 miljoen). In deze post is het financiële effect verantwoord van de positieve marktwaardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille (€ 182 miljoen) en de onrendabele toppen bij projecten (-/- € 1 miljoen negatief).

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille was € 34 miljoen. Dit lag net iets hoger dan 2023 (€ 32 miljoen). Er waren wel verschillen met 2023. Zo lagen de huuropbrengsten in 2024 € 3,5 miljoen hoger door het opleveren van nieuwbouw en door huurverhoging. De lasten verhuur- en beheeractiviteiten lagen € 1 miljoen hoger door meer personele inzet, zowel formatie als inhuur.

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit lagen € 0,7 miljoen hoger door hogere WOZ-waarde van het bezit en hogere tarieven OZB.

## KENGETALLEN

De basisbeoordeling van onze financiële positie gebeurt op basis van vijf financiële ratio's:

- **solvabiliteit (vermogen):** dit geeft inzicht in onze vermogenspositie, waarbij we rekening houden met ons maatschappelijke beleid;
- **LTV (vermogen):** dit maakt inzichtelijk of onze vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde opbrengt ten opzichte van onze schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met ons maatschappelijke beleid;
- **ICR (liquiditeit):** dit maakt inzichtelijk of we op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen hebben om aan onze renteverplichtingen te voldoen;
- **dekkingsratio (onderpand):** dit beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen;
- **onderpandratio:** deze ratio bepaalt of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Onderstaande kengetallen baseerden we op de cijfers in de jaarrekening 2024. De solvabiliteit en LTV berekenden we op basis van de beleidswaarde.

Kengetal	Norm	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023
Solvabiliteit	Min. 30%	56%	74,7%
LTV	Max. 70%	45,4%	21,3%
ICR	1,4/1,8	1,90	2,78
Dekkingsratio	Max. 70%	26,9%	16,5%
Onderpandratio	Max. 70%	25,6%	

### Vennootschapsbelasting

Elk jaar werken we de fiscale meerjarenprognose bij. Sinds 2019 betalen we vennootschapsbelasting. Over 2024 was de vennootschapsbelasting ruim € 5 miljoen. Op balansdatum bestaat nog een belastinglatentie van € 0,8 miljoen in verband met waarderingsverschillen op het vastgoed, zonnepanelen en leningen. Komende jaren neemt de vennootschapsbelasting toe tot € 7 à € 10 miljoen per jaar.

### Financieringsbehoefte

In 2024 losten we € 15 miljoen contractueel af op de leningenportefeuille. Ook trokken we voor € 50 miljoen aan nieuwe geldleningen aan en namen we voor € 4 miljoen extra op van de variabele hoofdsomlening. Onze leningenportefeuille nam hierdoor in 2024 toe met € 39 miljoen naar € 494 miljoen. Door de Vestia Leningruil van eind 2021 is de waarde van de leningenportefeuille in de jaarrekening door het agio € 5 miljoen hoger (€ 499 miljoen).

## BLIK OP DE TOEKOMST

### Begroting 2025-2029

We presenteerden in 2024 een begroting met daarin op hoofdlijnen de volgende zaken onder invloed van ons portefeuillebeleid:

- per saldo gemiddeld 165 woningen groei per jaar in 2025-2029;
- renovatie gekoppeld aan duurzaamheidsinvesteringen;
- aanpak 300 woningen met E, F, G labels in drie jaar;
- energie-investeringen die leiden tot een gemiddeld A label in 2030;
- asbest gesaneerd in 2028;
- brandveiligheid extra begroot voor € 0,5 miljoen voor maatregelen die nodig zijn in 2025;
- voor het inrekenen van huurverhoging 2025 is uitgegaan van de oorspronkelijke nationale prestatieafspraken (loonindex minus 0,5%). In de herziene nationale prestatieafspraken is een lager percentage afgesproken: een huursomstijging van maximaal 4,5% in plaats van 6,1%. We rekenen beperkte huurharmonisatie in (ongeveer 0,50% per jaar);
- de onderhoudslasten voor 2025 stemden we af op de onderhoudsbehoefte en kwaliteitsbeleid van ons bezit. De jaren daarna is het gemiddelde jaarbedrag aan onderhoud gebaseerd op de benchmark 2022 met een opslag van 10%. Voor het opstellen van de begroting 2026 hebben we inzicht de onderhoudsplannen per complex.



Op korte termijn kunnen we onze plannen uitvoeren met behoud van goede kengetallen. De Autoriteit Wonen benadrukt het belang van realiseerbare plannen in de begroting. Om deze te halen, begroten we de komende drie jaar projecten die in de uitvoerings- of haalbaarheidsfase zitten. Vanaf 2028 stemmen we onze jaarlijkse nieuwbouwambitie af op wat financieel haalbaar is.

### **Bereiken van onze financiële grenzen**

Bij de start van het begrotingsproces hebben we beleidsuitgangspunten vastgesteld. Als we die hanteren in de begroting voor de aankomende tien jaar, dan bereiken we onze financiële grenzen in 2030. De gematigde verhoging van de huren in de afgelopen jaren dekt de kosten- en rentestijging niet, zoals in de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken. De enorme opgave op de woningmarkt en de maatschappelijke problemen in de wijken vragen om meer capaciteit van medewerkers op verschillende vakgebieden.

### *Duurzaam businessmodel en afwijkingen*

We stelden een duurzaam businessmodel op als sturingsinstrument om in ieder geval tien jaar financieel gezond te zijn en binnen de normen van onze externe toezichthouders te blijven. Om dit waar te maken, moesten we afwijken van onze oorspronkelijke beleidsuitgangspunten. Zo gaat dit ten koste van duurzaamheid (halvering van het budget aardgasvrij maken van bestaand bezit) en beschikbaarheid (we bouwen de komende 10 jaar ongeveer 200 woningen minder).

### *Rentedekkingsgraad als knellende factor*

Waar voorgaande jaren de loan-to-value (DAEB) de knellende factor was, vormt nu de rentedekkingsgraad (DAEB) een risico. De rentedekkingsgraad komt na de aanpassingen uit op 1,44 in 2030 en 1,48 eind 2034. We blijven dit met vaste regelmaat volgen. Als het past binnen onze financiële kaders gaan we nog steeds voor onze oorspronkelijke ambities. We willen immers maximaal bijdragen, maar wél verantwoord. Zoals het er nu uit ziet, lijkt die totale opgave te complex.

### **Hoop op passende maatregelen**

Ondanks de veranderde Nationale Prestatieafspraken van december 2024 blijft het huidige businessmodel voor Woonwaarts op langere termijn financieel niet houdbaar. We hopen in de toekomst dan ook op passende maatregelen vanuit het kabinet, zodat wij onze maatschappelijke taak kunnen blijven uitvoeren. Denk aan het afschaffen van de ATAD en VPB-plicht of aan meer en hogere subsidies om maatregelen voor verduurzaming te stimuleren.

### **Liquiditeitspositie in 2024 en verder**

In de begroting 2025 zijn we uitgegaan van een financieringsbehoefte van € 58 miljoen. Dit bedrag past binnen het borgingsplafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In de begroting 2025 is de rentedekkingsgraad voor DAEB rond de norm van 1,67.



## 1.6 Onze samenwerkingen

Met wie werkten we samen in 2024? En welke gedeelde doelen hadden we daarbij voor ogen? Hier lees je hoe we krachten bundelden met bewoners, gemeenten, collega-corporaties en maatschappelijke partners.

### MET GEMEENTEN

We werken goed samen met de gemeenten in ons werkgebied. Onze bestuurder heeft regelmatig bestuurlijk overleg met de betrokken wethouders. Dit gaat over verschillende volkshuisvestelijke thema's en projecten. Ook praten de bestuurder en de wethouders met elkaar over plaatselijke opgaven en hoe het gaat met de prestatieafspraken.

#### Beuningen

Met Beuningen maakten we in 2024 nieuwe prestatieafspraken voor meerdere jaren. Hierdoor kunnen we de komende jaren koersvast werken. We hebben een ambitie afgesproken om nog ongeveer 370 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Daarnaast gaan we op zoek

naar locaties voor honderd extra woningen. We beginnen in 2025 met een experiment rondom het delen van woningen in Beuningen. We kijken of dit kansen biedt om de woningen die er zijn beter te benutten. Verder zijn we tevreden over de verhuiscoach, die ouderen begeleidt bij het verhuizen naar een woning die beter past. Daarmee gaan we de komende jaren samen met de gemeenten door.

#### Druten

In Druten maakten we ook meerjarige prestatieafspraken. Hier trekken we samen op met collega-corporatie De Kernen. Zij bouwen dertig nieuwe woningen in de kern Horssen. Wij bouwen tot 2030 240 nieuwe woningen in de rest van de gemeente. Op meerdere locaties in Druten is de bouw al in voorbereiding of gestart: De Heuvel, 't Erf, het Introgebouw en de Ruijterstraat.

#### Nijmegen

In Nijmegen maakten de corporaties, de lokale huurdersorganisaties en de gemeente prestatieafspraken voor de periode 2021-2025. Alle partijen vinden dat de corporaties goed op weg zijn om de afgesproken



doelstellingen op nieuwbouw en verduurzaming te halen. Eind 2024 zijn we begonnen om te komen tot nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2026-2030.

## MET BEWONERS

### Huurdersorganisaties

In 2023 werden HuurdersBelangen Druten (HBD) en Huurdersorganisatie De Gemeenschap (HOG) opgeheven. HuurdersBelangenNijmegen (HBN) bleef over als enige huurdersorganisatie in 2024. Daarnaast ontstond een initiatief voor een nieuwe huurdersorganisatie: Huurdersbelangen Beuningen Druten (HBD). Dit leidde in 2024 onder begeleiding van de Woonbond tot een nieuwe huurdersorganisatie. Daardoor werkt Woonwaarts nu met twee formele huurdersorganisaties samen aan een goede huurdersvertegenwoordiging: HBN en HBD.

### Overleggen in 2024

In 2024 overlegden we driemaal met allebei de huurdersorganisaties samen in het zogeheten centraal overleg. Daarnaast overlegden we meerdere keren met allebei de huurdersorganisaties op lokaal niveau. Samen met de huurdersorganisaties maakten we de agenda's van deze overleggen.



*HuurdersBelangenNijmegen*

Een greep uit de besproken onderwerpen:

- portefeuillestrategie;
- meerjarenbegroting;
- de fusie met Huis en Hof;
- prestatieafspraken;
- nieuwbouw- en renovatieprojecten;
- jaarlijkse huurverhoging;
- onderlinge communicatie;
- actualiteiten en wet- en regelgeving.



### **Bewoners- en activiteitencommissies**

We hebben ook bewonerscommissies. Die hebben inspraak over hun gebouw of buurt. De woonconsulenten en wijkbeheerders van onze wijkteams zijn de contactpersonen voor de bewonerscommissies. Op de agenda van de commissies staan onderwerpen als het geplande onderhoud en de meerjarenplanning, schoonmaak en tuinonderhoud, isolatie van de woningen, de afrekening van de servicekosten, financiën en de jaarbijdrage voor het nieuwe jaar. In 2024 organiseerden we zoals elk jaar een bewonerscommissiedag. Daarmee houden we iedereen op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen en bieden we ruimte voor ontmoeting.

#### *Initiatieven voor leefbaarheid*

Sinds 2022 ondersteunen we ook activiteitencommissies en initiatieven voor het leefbaar(der) maken van de wijk. Steeds minder bewoners willen zich namelijk aansluiten bij een bewonerscommissie, omdat dit ook verplichtingen geeft. Als lid van een activiteitencommissie hebben bewoners die verplichtingen niet. Toch zien we een afname in bewoners- en activiteitencommissies: van 41 in 2023 naar 35 in 2024.

We waarderen acties voor een leefbare en prettige wijk en steunen die graag. Daarom zoeken we vaker de verbinding in kleinere vormen, zoals koffiemomenten in de wijk of een actieve promotie van de jaarlijkse burendag.

#### *Goed idee? Buurtfonds!*

Ook hebben we een Buurtfonds. Daarmee helpen we bewoners die een goed idee hebben voor hun woongebouw, straat of buurt. Voorbeelden zijn de aanschaf van een partytent of klaptafels, nieuwe planten voor een gedeelde daktuin of tuingereedschap om de buurt samen netjes te houden.





## MET COLLEGA-CORPORATIES

### Platform Nijmeegse Woningcorporaties

Met de andere Nijmeegse corporaties werken we samen in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW). In 2024 waren we voorzitter van het platform. We vergaderen acht keer per jaar. De bestuurders hebben twee keer per jaar een heidag. We praten op strategisch niveau met elkaar over verschillende volkshuisvestelijke thema's en maatschappelijke ontwikkelingen. De afgelopen jaren is hierdoor een prettige samenwerking ontstaan.

In 2024 spraken we met elkaar over onder meer de volgende onderwerpen:

- de nieuwe visies van de gemeente Nijmegen op het gebied van wonen, wonen en zorg, warmte en klimaatadaptatie;
- de nieuwbouw- en beheerontwikkelingen voor het project NDW21;
- het Warmtenet in Dukenburg.

### Woonkr8

Met negentien andere corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen vormen we het samenwerkingsverband Woonkr8. Woonkr8 heeft een dagelijks bestuur met een voorzitterschap dat wisselt onder de deelnemers. Binnen Woonkr8 pakken we regionale vraagstukken en opgaven op. Dit doen we in groepen die per thema van samenstelling verschillen. Het doel is: verbinden, snelheid maken en samen méér bereiken.

Als Woonwaarts zijn we actief betrokken bij de volgende thema's:

- duurzaamheid;
- woonruimteverdeling;
- arbeidsmobiliteit;
- wonen en zorg;
- verschillende versnellingstafels in het kader van de woondeal.

## MET MAATSCHAPPELIJKE PARTNERS

### Vroegsignalering schulden

Samen met de Nijmeegse woningcorporaties doen we mee aan 'Vroegsignalering schulden'. Ook Vitens, de zorgverzekeraars, Vattenfall en de gemeenten Beuningen, Druten en Nijmegen doen mee. We vinden het belangrijk dat bewoners snel hulp krijgen zodat zij niet in (grotere) geldproblemen komen.

### Geldfit en de Nederlandse Schuldhulproute

Sinds 2023 werken we samen met Geldfit en de Nederlandse Schuldhulproute. Zij zijn bereikbaar voor bewoners met geldzorgen of vragen over geld. Geldfit en de Nederlandse Schuldhulproute zorgen ervoor dat bewoners weten waar zij terecht kunnen voor verdere hulp en advies. Veel gemeenten hebben zich inmiddels aangesloten en zijn nu voor bewoners de centrale ingang. In 2024 beëindigden we daarom onze rechtstreekse samenwerking met Geldfit.



### Bindkracht10

In aanvulling op Geldfit verwijzen we bewoners met geldzorgen naar Bindkracht10 – een organisatie voor sociaal werk in Nijmegen\*. Ook zetten we de kennis en ervaring van de mensen van Bindkracht10 in bij projecten zoals NDW21, waar ze helpen bij het opbouwen van een gemeenschap. Een ander voorbeeld is een project waarin we met de andere woningcorporaties en Bindkracht10 actief op zoek gaan naar (verborgen) armoede en hulp bieden.

*\*In Beuningen en Druten is de organisatie niet actief en pakken de gemeenten dit zelf op.*

### IN LIDMAATSCHAPPEN EN NETWERKEN

#### Moderne Devotie

In de Moderne Devotie werken Nijmeegse woon-, welzijns- en zorgorganisaties samen aan leefbare wijken. Wijken waar iedereen erbij hoort en de hulp krijgt die hij nodig heeft. In 2024 waren er vier bijeenkomsten, waarbij we onder andere op werkbezoek gingen bij de opvang van Iriszorg in Deventer en informatie kregen over Housing First en Gemengd Wonen-projecten.

#### Bouwkamer

Een aantal medewerkers doet vanuit Woonwaarts mee aan de Bouwkamer Nijmegen. Dit is een netwerk met bouwers en opdrachtgevers in de regio met als doel kennis delen.



### Aedes

We zijn lid van Aedes. Dit is de koepelorganisatie die opkomt voor de belangen van de woningcorporaties in Nederland. Dit lidmaatschap brengt onder andere de verplichting met zich mee om de Governance-code te volgen en toe te passen. Ook wisselen onze medewerkers via het netwerk van Aedes kennis uit. De bestuurder deed mee aan projectgroepen over ESG (Environment, Social en Governance) en praatte mee over de rol van de corporatiesector binnen de ruimtelijke ordening.

### Vitaliteit: samen in beweging

Met 50 andere bedrijven geven we uitvoering aan het lokaal preventieakkoord 'Wij zijn groen, gezond en in beweging Nijmegen'. Samen willen we van Nijmegen een gezonde stad maken. Als werkgever stimuleren we dit bij onze medewerkers. 'Wij zijn groen, gezond en in beweging Nijmegen' organiseert programma's over bijvoorbeeld de rookvrije generatie, gezonde voeding, voldoende beweging, aanvaardbaar alcoholgebruik, mentale fitheid en vitaliteit op het werk.

### Kracht in Mobiliteit

Kracht in Mobiliteit is samenwerkingsverband van, voor en met corporaties in Gelderland. Het is gericht op samen leren en ontwikkelen, verbinden, kennis en kunde delen en elkaar inspireren.

### Platform 31

We doen mee aan het partnernetwerk van Platform31. Dit landelijke kennisinstituut organiseert kennissessies en doet onderzoek naar volkshuisvestelijke thema's.

### Stedelijk Netwerk Nijmegen

Bestuurlijk doen we mee aan het Stedelijk Netwerk Nijmegen (SNN). Dit platform bestaat uit ongeveer 70 mensen die een belangrijke rol hebben in de Nijmeegse overheid, wetenschap, cultuur of bedrijfsleven. Doel is om bij te dragen aan de economische, sociale en culturele ontwikkeling van de stad door kennis te delen, te netwerken en groepen samen te brengen.



# Thuis in de buurt

*Volkshuisvestelijk verslag 2024*



## 2.1 Onze bewoners

Maak kennis met onze bewoners. Hoe zorgen we ervoor dat zij passend, fijn en betaalbaar kunnen wonen, nu én straks?

### TOEWIJZEN

Wij wijzen onze woningen zoveel mogelijk passend toe, zoals dit staat in de Woningwet. Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen die ze niet kunnen betalen. Bij minstens 95% van de woningen die we elk jaar toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen, moet de huur onder de aftoppingsgrens blijven. In 2024 wezen we op vier verhuringen na alle woningen passend toe. Afgerond wezen we 99% van onze woningen passend toe.

#### Toewijzing van de vrije ruimte van 7,5%

Ook in 2024 moesten we minimaal 92,5% van de sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671. Corporaties mogen 7,5% van de nieuwe verhuringen boven deze inkomensgrenzen toewijzen. Of 15% als daarvoor prestatieafspraken zijn gemaakt. In totaal wezen we 20 woningen toe aan woningzoekenden met een inkomen boven de genoemde grenzen. Dit is afgerond 3% van het aantal sociale verhuringen.

#### Gebruiken van de vrije ruimte

Wanneer maken we gebruik van de vrije ruimte? Bijvoorbeeld als we vooraf weten dat het inkomen gaat dalen en dan wél past bij de huur.

Of als een verhuizing helpt bij het oplossen van andere problemen. Ook gebruiken we de vrije ruimte om ouderen die in een grote eengezinswoning wonen te laten doorstromen naar een kleiner appartement.

#### Voor mensen in woningnood

Aanvragen voor urgentie van mensen in woningnood komen uit de hele Entree-regio. Urgent woningzoekenden kunnen hun urgentieaanvraag bij iedere woningcorporatie in de regio indienen. In Nijmegen wijzen we één woningcorporatie aan die de urgentieaanvragen ontvangt. Deze verdeelt de aanvragen vervolgens naar rato van bezit over de corporaties in Nijmegen.

Voorafgaand aan iedere aanvraag vindt een kans-adviesgesprek plaats. We vragen de urgent woningzoekende naar de situatie en beoordelen of een aanvraag kans van slagen heeft. In de praktijk dient ongeveer 1/5<sup>e</sup> van alle personen die we spreken een aanvraag in. Wanneer een aanvraag daadwerkelijk wordt ingediend maken we het hele dossier in orde. Op dat moment beoordelen we nogmaals of de aanvraag kans van slagen heeft.

In 2024 behandelden wij 127 ingediende aanvragen, waarvan we er 114 doorstuurden naar de regionale Urgentiecommissie. De commissie kende daarvan 60 urgenties toe. Het aantal aanvragen dat wij ontvingen steeg flink: ongeveer 30 meer dan in 2023. Tegelijkertijd kende de commissie juist 3 urgenties minder toe.

#### Meer woningzoekenden zetten aanvraag door

Door de krapte op de woningmarkt zetten steeds meer woningzoekenden hun urgentieaanvraag door, ook na een negatief advies.

Slechts 13 van de 127 urgent woningzoekenden besloten dit na een tweede negatieve beoordeling niet te doen. Terwijl er van de resterende 114 aanvragen 43 niet werden toegekend. De Urgentiecommissie schoof 11 aanvragen door naar 2025.

#### 90 woningen met urgentie verhuurd

In 2024 verhuurden we 90 woningen aan mensen in woningnood met urgentie. Dat is een flinke stijging ten opzichte van 2023, toen dit er 55 waren.

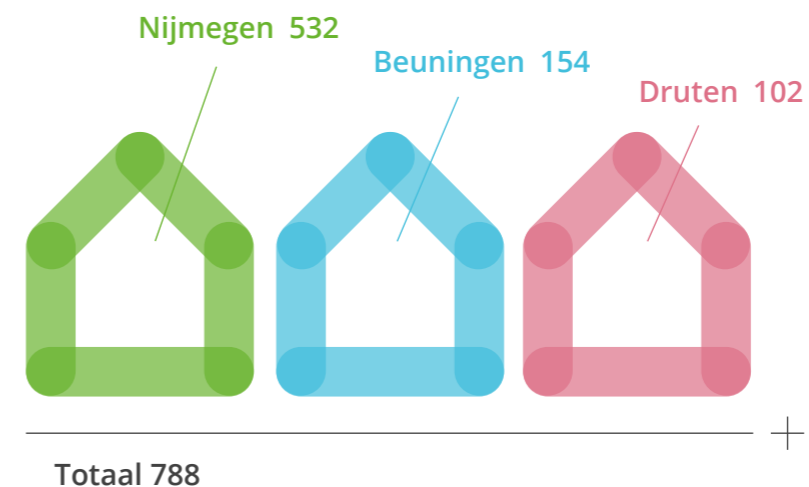
#### Niet altijd voorrang

Bij woningen die we via het meettijdmodel aanbieden, mogen we maximaal 30% uitsluiten voor urgent woningzoekenden. Dit betekent dat zij wel mogen reageren op de advertentie, maar geen voorrang krijgen vanwege hun urgentie. In de hele regio ligt dit percentage hoger: 44%. Voor Woonwaarts is dit 35%. We zien dat woningen met voorrang die vallen onder 'Van Groot naar Beter' (zie verderop in dit verslag) automatisch meetellen als uitsluiting. Wanneer we deze advertenties niet meetellen, ligt ons uitsluitingspercentage op slechts 15%. Daarmee voldoen we ruimschoots aan de afspraak om niet meer dan 30% uit te sluiten. Dit punt bespreken we regionaal bij de evaluatie van de huisvestingsverordening.

#### Loting

In de huisvestingsverordening staat dat 15 tot 30% van de aangeboden sociale huurwoningen via loting verhuurd moeten worden. Regionaal werd in 2024 16% via loting verhuurd. Als Woonwaarts verhuurden we 18% via loting.

#### Vaste verhuringen per gemeente



In de bovenstaande figuur staat het totaal aantal woningen dat wij in 2024 met een vast huurcontract verhuurden. Dit zijn de sociale huurwoningen (701), maar ook de huurwoningen in het middensegment (38) en in de vrije sector (49). Het middensegment komt voort uit de Wet betaalbare huur en is nieuw sinds 1 juli 2024. Voorheen vielen deze contracten in de vrije sector. Dat verklaart de afname van het aantal vrije sector-contracten van 85 in 2023 naar 49 in 2024.

#### Met voorrang verkopen

We gaan door met het verkopen van woningen met voorrang aan bewoners die een sociale huurwoning achterlaten in de woningmarkt-regio (zie ook Verkopen in 2024). Sinds de regelgeving hierover in 2024 veranderde, zien we wel een vertraging. We zijn verplicht de woningen minstens vier weken aan te bieden aan deze groep met voorrang. Dit draagt bij aan hogere leegstandskosten.



« Met Koopvoorrang koop je voor de vaste vraagprijs en hoef je niet te overbieden. »

## ANNE-CLAIRE & BJORN EN MASCHA MOERKERKEN

Bewoners en makelaar

### 'Meer ruimte, een tuin én uitzicht op de molen'

Anne-Claire Wendelaar Bonga en Bjorn Bakker woonden met hun twee kinderen in een huurappartement van Woonwaarts in Nijmegen. Via Koopvoorrang kochten ze hun eerste eigen huis in Beuningen. Mascha Moerkerken van Woonwaarts begeleidde het proces.

Bjorn: 'We huurden een appartement met één slaapkamer. Dat werd met een peuter en een baby te krap. Via Mascha hoorden we over Koopvoorrang. We bekeken eerder een huis in Beuningen, maar dat was het niet. Anne-Claire zei toen wel: 'Volgens mij komen we hier terug.' En inderdaad: eind 2024 zagen we dit huis, vlak bij het vorige. We deden de bezichtiging met de kinderen erbij, de baby in de draagzak.'

Mascha: 'Koopvoorrang is bedoeld voor bewoners die klaar zijn voor een volgende stap, maar op de koopmarkt weinig kans maken. Ze kopen voor de vaste vraagprijs en hoeven niet te overbieden. Zijn er meer geïnteresseerden? Dan loten we. We begeleiden bewoners bij de bezichtiging en het koopproces, en blijven aanspreekpunt tot de overdracht. En soms zelfs daarna.'

Bjorn: 'Die begeleiding was super. We mochten al voor de overdracht het huis in om te meten of dingen te regelen. Ook toen na de overdracht een net vernieuwde dakgoot begon te lekken, regelde Woonwaarts nog dat dit gemaakt werd. Inmiddels wonen we er. Het is wennen, maar ook fijn. We hebben veel meer ruimte, een tuin en vanuit de woonkamer vrij zicht op de molen.'

Mascha: 'Met Koopvoorrang dragen we bij aan verdere doorstroming. Bewoners kopen een huis en laten een huurwoning achter voor een volgende woningzoekende. En in dit geval paste het ook heel goed om deze eengezinswoning aan een jong gezin te kunnen toewijzen.'





## STIMULEREN VAN DOORSTROMING

We stimuleren een goede doorstroming. Als voorbeeld: de bouw van een starterswoning biedt onderdak aan één huishouden, terwijl we met strategische nieuwbouw en maatwerk tot wel vier huishoudens kunnen onderbrengen.

### Rol van de verhuiscoach

Om ons hierbij te helpen, zijn er verhuiscoaches. 2024 was het laatste jaar waarin naast onze eigen verhuiscoach ook een verhuiscoach vanuit de provincie Gelderland actief was in onze gemeenten. Vanaf 2025 regelen de woningcorporaties dit volledig zelf met eigen verhuiscoaches. De gemeenten dragen wel bij aan de kosten hiervoor. De verhuiscoaches werken samen en helpen bewoners bij het verhuizen van een ruime naar een kleinere, beter passende sociale huurwoning. Ze vormen hierin de schakel tussen de bewoner(s) en de corporaties. Zo leidt één verhuizing weer tot drie of vier andere verhuizingen.

### Voor alle levensfasen

Wij gaan voor sociaal duurzame buurten en dorpen waar bewoners in verschillende fasen van hun leven zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit noemen we ook wel levensloopgeschikt. Eind 2023 hebben we als Entree-regio een nieuwe huisvestingsverordening gemaakt. Daarmee kunnen we woningen aan mensen uit bepaalde leeftijdsgroepen of met bepaalde gezinsgroottes verhuren. Dit helpt bij een goede mix van bewoners in de wijk.

## RESULTATEN VAN GROOT NAAR BETER

Hele Entree regio: 155 verhuizingen

Woonwaarts: 60 verhuizingen

Nog in gesprek: 74 kandidaten

### Van Groot naar Beter

Regionaal spraken we af om woningen die geschikt zijn voor ouderen met voorrang aan hen te kunnen verhuren. Dit legden we vast in het verdeelsysteem van Entree. Met als naam: 'van Groot naar Beter'. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moeten de ouderen een grote woning achterlaten. Zo kan er een hele keten aan verhuizingen ontstaan! We adverteerden in 2024 62 woningen voor woningzoekenden met deze voorrang. Daarvan verhuurden we er 39 daadwerkelijk aan de kandidaten die we op het oog hadden.

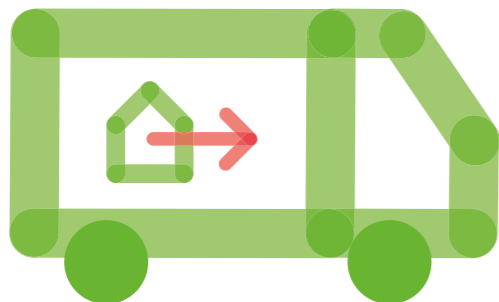
In 2024 verhuisden in de hele Entree-regio in totaal 155 ouderen die het voorranglabel 'Van Groot naar Beter' hadden. In gemeenten Beuningen, Druten en Nijmegen waren dit er 60. Van deze 60 bewoners hebben wij er 33 gesproken. Daarnaast spraken we 74 bewoners die (nog) niet zijn verhuisd.





### Knelpunt: woning geschikt, gebouw (nog) niet

We zien knelpunten bij het aansluiten van de woonomgeving op de levensfasen van de bewoners (levensloopgeschiktheid). Bijvoorbeeld in het verschil tussen de eigen woning en het algemene woongebouw. Een voorbeeld: we hebben veel woningen die levensloopgeschikt zijn, maar waar in het gebouw geen scootmobiel mag staan omdat dit brandgevaarlijk is. De eigen woning of berging is vaak te klein om de scootmobiel neer te zetten. Hierover blijven we in gesprek met de gemeenten. We kijken bij nieuwbouw ook naar ons eigen programma van eisen hierin.



## BESCHIKBAAR EN BETAALBAAR

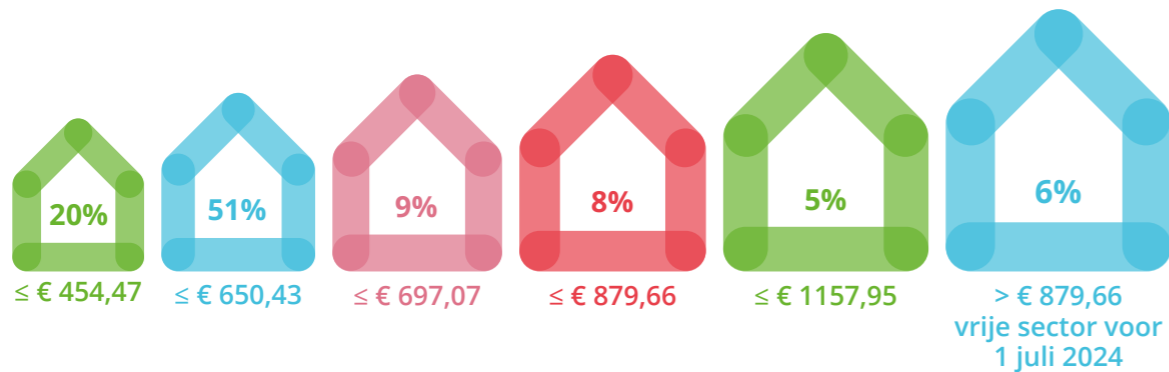
### Extra huurcategorie, nieuwe indeling

Door de invoering van de Wet betaalbare huur kwam er een extra huurcategorie bij: middenhuur. Daarom hanteren we vanaf 1 juli 2024 een nieuwe indeling van de huurprijsegmenten.

We gebruiken sindsdien aangepaste termen:

- **laagsegment:** woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale lagehuurgrens (dit segment noemden we het 'gereguleerd segment');
- **middensegment:** woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale middenhuurgrens (dit segment was onderdeel van het 'vrije segment');
- **gereguleerd segment:** hierbij gaat het om het laagsegment en het middensegment samen. Dit hele segment heeft toegang tot de Huurcommissie. De maximale huurprijs van deze woningen wordt bepaald door het wettelijke woningwaarderingssysteem (WWS).
- **hoogsegment:** woningen met een aanvangshuurprijs boven de maximale middenhuurgrens (dit segment was onderdeel van het 'vrije segment');
- **kwaliteitskortingsgrens:** € 454,47 – deze grens bestond al;
- **lage aftoppingsgrens:** € 650,43 – deze grens bestond al;
- **hoge aftoppingsgrens:** € 697,07 – deze grens bestond al;
- **maximale lagehuurgrens:** € 879,66 – deze grens noemden we de 'liberalisatiegrens';
- **maximale middenhuurgrens:** € 1.157,95 – overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 186 punten.

### Verdeling nieuwe verhuringen 2024



### Aanpak woonfraude

Omdat de woningmarkt krap is en blijft, willen we de woonruimte die we hebben goed gebruiken. Bovenal willen we zorgen voor een prettige en veilige woonomgeving voor onze bewoners. Daarom pakten we ook in 2024 woonfraude aan. Daarbij kun je denken aan illegale onderhuur, prostitutie en drugshandel. Als gevolg van onze aanpak losten we 13 problemen met woonfraude op. Om woonfraude nog beter te bestrijden, maakten we plannen voor een andere aanpak. Hier gaan we in 2025 mee door.

### Woonlasten en huurachterstand

De totale huurachterstand is opnieuw gedaald ten opzichte van vorig jaar, ondanks de stijgende woonlasten. De daling was in 2024 vooral zichtbaar onder zittende bewoners. Onder de bewoners die vertrokken, daalde de achterstand licht.

### Betalingsregelingen

Aan het einde van 2024 stond voor ongeveer € 144.000 aan vorderingen open in de vorm van betalingsregelingen. Dit zijn regelingen die

we treffen met bewoners die de huurachterstand wel willen betalen, maar niet het geld hebben om dat in een keer te doen. Dit is een afname van ruim € 40.000 ten opzichte van vorig jaar.

### Geld dat we niet kunnen innen

We boekten in 2024 € 98.000 af als 'oninbaar' (2023: € 73.000). Dat is geld dat we niet kunnen innen, bijvoorbeeld als een bewoner is overleden en er geen erfgenamen (bekend) zijn of er geen geld overblijft uit de erfenis.

### Vonnis tot ontbinding en ontruiming

In 2024 ontruimden we 8 woningen op basis van een vonnis over huurachterstand en/of overlast, fraude of bewoners die met onbekende bestemming waren vertrokken. Als er alleen een huurachterstand is, ontruimen we liever niet. Als het niet lukt om afspraken te maken met de bewoners over het afbetalen van de huurachterstand, vragen we het vonnis wel aan. Soms lukt het ons om dan toch goede afspraken te maken, waardoor we niet ontruimen.

### Achterstanden

	2024	2023
Achterstand vertrokken bewoners	€ 171.000	€ 175.000
Achterstand zittende bewoners	€ 540.000	€ 560.000
<b>Totale achterstand</b>	<b>€ 711.000</b>	<b>€ 735.000</b>

### Huurachterstanden voorkomen

We merken dat een grote groep bewoners moeite heeft om rond te komen. Ook zijn er bewoners die hun woning niet of weinig verwarmen om de stookkosten laag te houden. Dat geeft problemen met vocht en schimmel. We blijven ons inzetten om bewoners geen huurachterstanden te laten krijgen. Daarom nemen we snel contact op met bewoners als dat nodig is. We verwijzen ze door en spreken een betalingsregeling af. Soms verhogen we de huur niet. Dat noemen we huurbevriezing. We kijken per situatie wat de beste aanpak is, en werken daarin ook samen met partners.

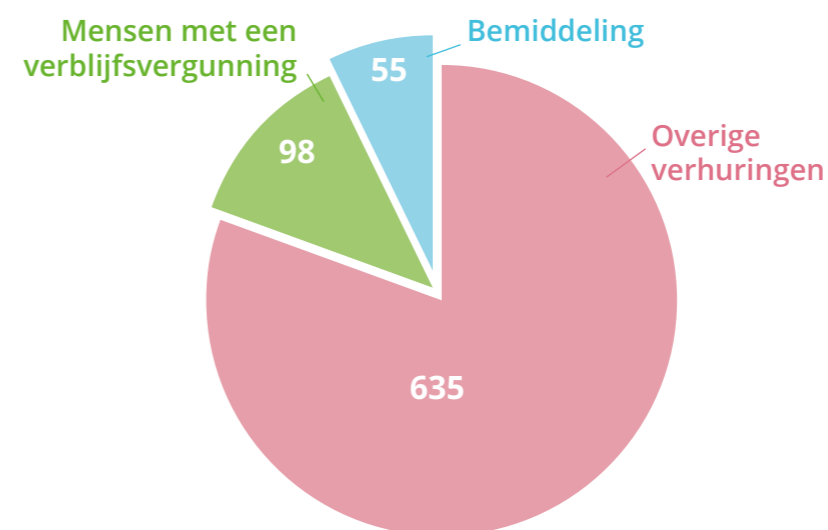
### VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

We verhuren onze sociale huurwoningen via Entree. Er zijn uitzonderingen, zoals woningen die vanuit een zorginstelling op naam van de cliënt komen en woningen die we direct toewijzen, bijvoorbeeld aan mensen met een verblijfsvergunning (statushouders). In 2024 namen de gesprekken over bijzondere doelgroepen toe doordat de gemeenten Beuningen, Druten en Nijmegen alle drie werkten aan een woonzorgvisie, waarin ze uitwerken hoe deze doelgroepen ook passend kunnen wonen. Het doel is om centrale afspraken te maken over de typen doelgroepen en de prioritering bij huisvesting. Dit leidde in 2024 nog niet tot concrete afspraken.

### Mensen met een verblijfsvergunning

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat mensen met een verblijfsvergunning een huis krijgen. Woningcorporaties voorzien een groot deel van deze groep van een woning. We verhuurden in 2024 98 woningen

### Bemiddeling, mensen met een verblijfsvergunning en overige verhuringen



aan 150 personen met een verblijfsvergunning. Verdeeld over Beuningen (25 woningen aan 35 personen), Druten (15 woningen aan 33 personen) en Nijmegen (58 woningen aan 82 personen). Dit is een flinke stijging ten opzichte van 2023.

### Afspraken met gemeenten

Met een taakstelling bedoelen we de afspraken die we hebben met een gemeente over het huisvesten van mensen met een verblijfsvergunning. In Beuningen haalden we de taakstelling ruimschoots. Daar huisvestten we 9 extra personen met een verblijfsvergunning. In Druten en Nijmegen haalden we de taakstelling niet. Daar wachten 15 (Druten) en 79 (Nijmegen) mensen nog op een woning. Niet-gehaalde taakstellingen gaan mee naar het volgende jaar. In Beuningen en Druten werken we als enige woningcorporatie aan de taakstelling. In Nijmegen delen we de taakstelling met andere woningcorporaties.



Ons deel daarin is ruim 23%. In 2024 vervulden we bijna 18% van de totale opgave in Nijmegen.

#### *Oorzaken achterstanden*

De achterstanden komen vaak niet door te weinig woningen, maar doordat de koppeling ontbreekt tussen het COA en de gemeenten die hen moeten huisvesten. Ook het gebrek aan personeel bij Vluchtelingenwerk speelt een rol. In enkele gevallen zijn gezinnen zo groot dat er geen geschikte woningen zijn.

#### *Gebrek aan informatie*

We merken ook een gebrek aan informatie-uitwisseling tussen woningcorporaties en de gemeenten. Zo is het voor woningcorporaties bijvoorbeeld niet inzichtelijk waar nareizigers wonen in het kader van gezinshereniging. We voeren hierover het gesprek met de gemeenten.

#### *Oplossingen zoeken*

Naast het aanbieden van woningen zetten we ons ook op andere manieren in voor mensen met een verblijfsvergunning. Daarbij kijken we wat de beste oplossing is. Zo verlagen we bijvoorbeeld de huur als die niet past bij het inkomen. Of we maken extra kamers in de woning. In 2024 maakten we nieuwe afspraken met de gemeenten over het delen van deze kosten. We dragen ieder de helft van de kosten die we maken door het verlagen van de huur.

### **Voor mensen die hulp krijgen of begeleid wonen**

Ook in 2024 zorgden we voor woningen voor mensen die meer aandacht, zorg of begeleiding nodig hebben. Dit deden we via zorginstellingen en instellingen voor begeleid wonen. We regelen dit samen

met gemeenten en corporaties in het Rijk van Nijmegen, namelijk via de werkgroep bijzondere bemiddeling (WBB). Daarnaast hebben we als Woonwaarts zelfstandig individuele woningen en (nieuwbouw) gebouwen verhuurd aan zorgpartijen.

#### *Samenwerking met partners*

De overheid wil extramuralisering. Dat betekent dat mensen die fysiek of mentaal kwetsbaarder zijn zoveel mogelijk buiten de muren van de instelling wonen. We zien dan ook meer bewoners in onze wijken die onze aandacht nodig hebben. De problemen nemen toe. Om die in samenhang op te lossen, werken we steeds meer samen met partijen zoals de gemeenten, politie en zorgbemiddelaars.

### **Toewijzing en verdeling**

Het aantal bijzondere doelgroepen dat de gemeente mogelijk aanwijst, stijgt. Binnen die doelgroepen neemt daarnaast het aantal (kwetsbare) mensen toe. Door het toewijzen van woningen aan mensen die meer aandacht, zorg of begeleiding nodig hebben, hebben we minder woningen beschikbaar om op de gebruikelijke manier te verhuren. We voeren daarom het gesprek met de gemeenten over de juiste verdeling van woningen binnen de huidige tekorten.

## 2.2 Onze woningen

Hoe zag onze vastgoedportefeuille in 2024 eruit? En hoe werkten we aan het onderhoud en de kwaliteit van onze woningen? We geven je een overzicht.

### ONDERHOUD EN CONDITIE

In 2024 voerden we voor ruim € 16 miljoen planmatig onderhoud uit van onze woningen (2023: € 16 miljoen). Daarbij werkten we aan de buitenkant van de woningen en aan de binnenkant van de woningen, bijvoorbeeld het renoveren van keukens, badkamer en toilet. Hiermee sloten we aan op de kwaliteit die we voor onze woningen voor ogen hebben en op de meerjarenplanning voor het onderhoud. Bijna al het werk dat we gepland hadden, voerden we in 2024 ook echt uit.

#### Contractonderhoud

We werkten in 2024 ook voor ruim € 2,6 miljoen aan (doorlopend) contractonderhoud. Daarbij kun je denken aan onderhoud aan liften, cv-installaties, ventilatiesystemen, brandmeldinstallaties, beveiligingsinstallaties en riolering.

#### Brandveiligheid verbeteren

Ook verbeterden we in 2024 de brandveiligheid van onze appartementengebouwen. Dit is onderdeel van een meerjarenproject. In totaal investeerden we in het afgelopen jaar ruim € 1 miljoen in brandveiligheid.

Totale uitgaven onderhoud: 29 miljoen



#### Samen werken aan onderhoud

Voor het onderhoud van de buitenkant van onze woningen werken we samen in een keten. We verdeelden de woningen over vijf partijen. Sinds 2020 inventariseren we onze woningen om onderhoudsscenario's op te stellen voor de lange termijn. In 2024 zetten we deze samenwerking voort. In 2024 besloten we om vanaf 2025 met drie van deze partijen verder te gaan in een nieuwe raamovereenkomst tot 2030. Ook voor onderhoud binnen de woningen werken we samen met vijf partijen. In 2024 werkten we verder aan het optimaliseren van deze samenwerking.



### Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van onze speerpunten. In het eerste deel van dit jaarverslag lees je daar meer over.

### Asbestsanering

We gaven in 2024 bijna € 1,3 miljoen uit aan het inventariseren en verwijderen van asbest. Zo zorgen we ervoor dat er straks in al onze woningen geen asbest meer is. Ook voerden we asbestsanering uit als er bij werkzaamheden sprake bleek van asbest. Voor een deel waren dit werkzaamheden die plaatsvonden na aanpassingen aan de woning door bewoners. Het verwijderen van asbest levert vaak extra kosten op, bijvoorbeeld voor inspectie, analyse en onderzoek.

#### Onderhoudskosten per gemeente in €

(exclusief toegerekende organisatiekosten)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beuningen	5.732.193	1.509.430	<b>7.241.623</b>
Druten	4.812.102	258.901	<b>5.071.004</b>
Nijmegen	15.708.114	1.301.143	<b>17.009.258</b>
<b>Totaal</b>	<b>26.252.410</b>	<b>3.069.474</b>	<b>29.321.885</b>





« Hoe doen we onderhoud met zo min mogelijk overlast voor bewoners? »

## MARCEL BERKELMANS EN ROBBIE WILBERS

Projectleider van Woonwaarts en operationeel manager van elk®

### 'Samen werken we aan duurzame kwaliteit en fijn wonen'

Met goed onderhoud blijven woningen prettig om in te wonen en klaar voor de toekomst. Daarvoor werken we bij Woonwaarts met vaste partners, zoals elk®. In 2024 verbeterden we 189 woningen in Lankforst; van gevelisolatie tot nieuwe badkamers. Projectleider Marcel Berkelmans van Woonwaarts en operationeel manager Robbie Wilbers van elk® vertellen meer.

Marcel: 'Voor al onze woningen maken we onderhoudsplannen met een doorkijk van dertig jaar. Het plan is de basis, maar in de praktijk passen we de uitvoering aan als dat nodig is. We kijken steeds hoe we het onderhoud zo slim mogelijk doen, met zo min mogelijk overlast voor bewoners. Dus liever één keer de steiger op voor meerdere werkzaamheden dan telkens terugkomen.'

Robbie: 'In Lankforst hebben we dat samen goed voorbereid. Omdat balkondeuren tijdelijk dicht moesten, bedachten we al vóór de zomer: we regelen airco's en ventilatoren. Die oplossingen ontstaan omdat je met elkaar vooruitkijkt. We richtten ook een modelwoning in als plek om tot rust te komen of te werken. Daar konden bewoners terecht als het druk was in of rond hun woning.'

Marcel: 'Onze samenwerking is gegroeid. We weten steeds beter wat we aan elkaar hebben. En doordat we elkaar vertrouwen, kunnen we snel schakelen als er iets verandert of als we iets willen verbeteren. Zo blijft de kwaliteit hoog, en houden we het werk prettig voor iedereen.'

Robbie: 'Woonwaarts geeft ons ruimte om actief mee te denken. Wat is de beste aanpak, welke keuzes maken we daarin? Hoe sluiten we zo goed mogelijk aan op de bewoners en hun woonomgeving? Het is ontzettend gaaf om te zien dat de dingen die we samen bedenken, ook echt werken.'





## ONZE PORTEFEUILLE: OMVANG EN SAMENSTELLING

Op 31 december 2024 telde onze portefeuille 12.152 verhuureenheden (vhe's):

- 11.053 zelfstandige huurwoningen;
- 65 onzelfstandige huurwoningen met gedeelde voorzieningen;
- 432 intramurale zorgwoningen;
- 602 niet-woningen zoals garages, maatschappelijk vastgoed en andere vastgoedobjecten.

In de tabellen op de volgende pagina zie je het aantal en type verhuureenheden per gemeente. We maken onderscheid tussen onze DAEB- en niet-DAEB portefeuilles.

### Ontwikkeling portefeuille

Op 31 december 2024 hadden we 11.550 huurwoningen in onze portefeuille. Dit is het totaal van onze zelfstandige, onzelfstandige en zorgwoningen (DAEB en niet-DAEB). Per saldo groeide onze portefeuille in 2024 met 141 huurwoningen (zie onderstaande tabel). De groei van onze portefeuille sluit aan op onze groeiopgave en portefeuillestrategie.

#### Toename in groei

In 2023 groeide onze portefeuille nog met 120 huurwoningen. De toename van het aantal huurwoningen in 2024 kwam vooral door meer nieuwbouw, de fusie met Huis en Hof en een beperkt aantal woningen dat we verkochten.

Toevoegingen (+)		Onttrekkingen (-)	
Nieuwbouw	136	Verkocht*	12
Fusie Huis & Hof	31	Sloop	0
(Weder) aankopen	4	In verkoopproces	17
Splitsingen	0	Samenvoegingen	1
<b>Totaal toegevoegd</b>	<b>171</b>	<b>Totaal onttrokken</b>	<b>30</b>

**Per saldo 171-30=141**

\*Het verschil met verkochte woningen onder 2.2.3 heeft te maken met het verschil tussen verkoopdatum en datum waarop de woning uit exploitatie gaat.

### Ontwikkeling per gemeente

#### Nijmegen

De groei van onze portefeuille huurwoningen realiseerden we in 2024 volledig in de gemeente Nijmegen. We voegden in deze gemeente 149 woningen aan onze portefeuille toe.

#### Beuningen

In de gemeente Beuningen kromp het aantal huurwoningen met 6 woningen.

#### Druten

In de gemeente Druten kromp het aantal huurwoningen met 2 woningen.

#### Overzicht alle gemeenten

Het aantal onzelfstandige woningen bleef in 2024 in alle gemeenten vrijwel gelijk (per saldo -2). Het aantal zelfstandige huurwoningen nam per saldo met 150 woningen toe, het aantal zorgwoningen daalde met 7 woningen.

Verhuureenheden per gemeente	Nijmegen	Beuningen	Druten	Totaal
<b>DAEB</b>				
Zelfstandige huurwoningen	6.185	2.229	1.603	<b>10.017</b>
Onzelfstandige huurwoningen	51	0	14	<b>65</b>
Zorgvastgoed	348	29	55	<b>432</b>
Niet woningen	259	5	3	<b>267</b>
<b>Totaal</b>	<b>6.843</b>	<b>2.263</b>	<b>1.675</b>	<b>10.781</b>
<b>Niet-DAEB</b>				
Zelfstandige huurwoningen	656	229	151	<b>1.036</b>
Onzelfstandige huurwoningen	0	0	0	<b>0</b>
Zorgvastgoed	0	0	0	<b>0</b>
Niet woningen	315	2	18	<b>335</b>
<b>Totaal</b>	<b>971</b>	<b>231</b>	<b>169</b>	<b>1.371</b>
<b>Totaal DAEB en Niet-DAEB</b>				
Zelfstandige huurwoningen	6.841	2.458	1.754	<b>11.053</b>
Onzelfstandige huurwoningen	51	0	14	<b>65</b>
Zorgvastgoed	348	29	55	<b>432</b>
Niet woningen	574	7	21	<b>602</b>
<b>Totaal</b>	<b>7.814</b>	<b>2.494</b>	<b>1.844</b>	<b>12.152</b>

### Samenstelling naar de verschillende huursegmenten per gemeente (prijspeil 2024)

Van de 11.053 zelfstandige huurwoningen vallen 1.674 woningen (15%) in het goedkope huursegment (huur ≤ € 454,47), 6.683 woningen (60%) in het huursegment betaalbaar 1 (huur > € 454,48 en ≤ € 650,43), 775 woningen (7%) in betaalbaar 2 (huur > € 650,44 en ≤ € 697,08), 1.299 woningen (12%) in het huursegment duur sociaal (huur > € 697,08 en ≤ € 879,66), 600 woningen (6%) in het middeldure huursegment (huur > € 879,66 en ≤ € 1.165,82) en 22 woningen in de vrije sector (huur > € 1.165,82).

	Nijmegen	Beuningen	Druten	Totaal
Goedkoop (≤ 454,47)	1.286	235	153	<b>1.674 (15%)</b>
Betaalbaar 1 (> 454,48 ≤ 650,43)	3.957	1.531	1.195	<b>6.683 (60%)</b>
Betaalbaar 2 (> 650,44 ≤ 697,07)	442	190	143	<b>775 (7%)</b>
Duur sociaal (> 697,08 ≤ 879,66)	759	357	183	<b>1.299 (12%)</b>
Middelduur (> 879,66 ≤ 1.165,82)	378	143	79	<b>600 (6%)</b>
Vrije sector (> 1.165,82)	19	2	1	<b>22 (0%)</b>
<b>Totaal</b>	<b>6.841</b>	<b>2.458</b>	<b>1.754</b>	<b>11.053</b>

### Samenstelling zelfstandige huurwoningen naar woningtypen per gemeente

Van de 11.053 zelfstandige huurwoningen zijn 5.699 (52%) grondgebonden eengezinswoningen, 1.688 (15%) galerijwoningen, 3.181 (29%) portiekwoningen en 457 (4%) maisonnettewoningen. 28 woningen zijn van een ander type, zoals focuswoningen en rugzakwoningen.

Het aantal grondgebonden eengezinswoningen nam in 2024 met 31 woningen toe. Het aantal galerijwoningen nam met 67 woningen toe en het aantal portiekwoningen nam met 52 woningen toe. Het aantal maisonnettewoningen en andere woningtypen bleef gelijk.

	Nijmegen	Beuningen	Druten	Totaal
Eengezinswoning	2.883	1.574	1.242	<b>5.699 (52%)</b>
Galerijwoning	1.084	361	243	<b>1.688 (15%)</b>
Portiekwoning	2.433	523	225	<b>3.181 (29%)</b>
Maisonnettewoning	413	0	44	<b>457 (4%)</b>
Overige woningtypen	28	0	0	<b>28 (0%)</b>
<b>Totaal</b>	<b>6.841</b>	<b>2.458</b>	<b>1.754</b>	<b>11.053</b>

### Nieuwbouw

Bij nieuwbouwprojecten letten we er goed op dat onze woningen verschillend zijn in type en in huurklasse. Daarmee sluiten we aan op onze portefeuillestrategie.

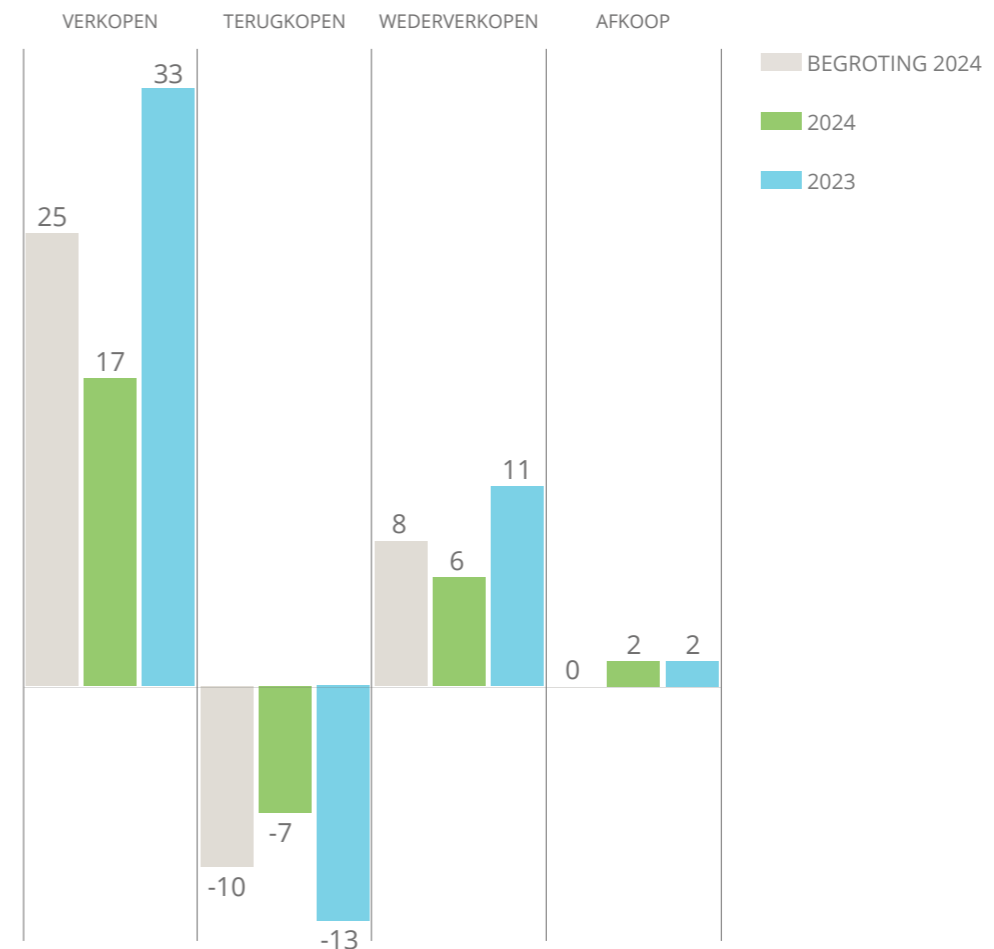
## VERKOPEN IN 2024

In 2024 kregen we minder huuropzeggingen van woningen die zijn gelabeld voor verkoop. Hierdoor verkochten we minder woningen dan begroot. In plaats van de begrote 25 woningen verkochten we 17 woningen, allemaal uit de sociale huur. Deze boden we aan volgens de wettelijke verkoopregels. We verkochten 12 woningen met koopvoorrang tegen een vaste prijs aan een eigen bewoner of bewoners van Portaal, SSH& of Talis. 5 woningen verkochten we tegen een vaste prijs met voorrang aan kandidaten met een middeninkomen tot € 71.548.

### Meer doorstroming én kansen

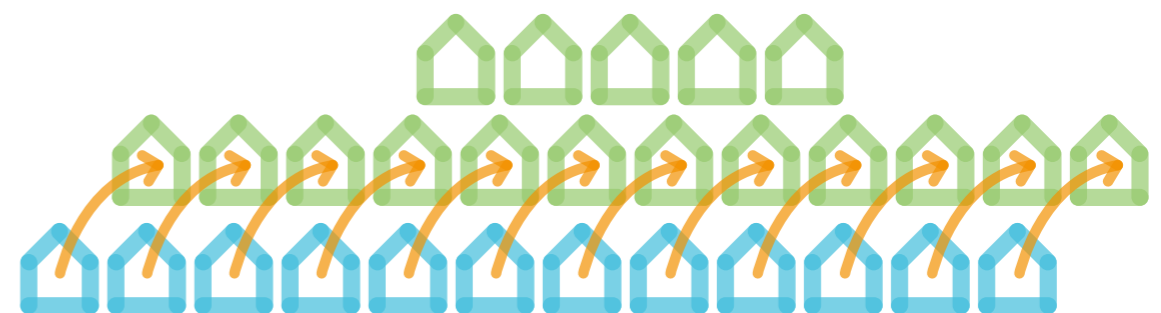
We verkochten al onze woningen aan mensen die een sociale of middenhuur woning huurden. Dit betekent dat onze verkochte woningen voor 100% bijdragen aan doorstroming. Door voorrang te geven aan bewoners met een sociaal inkomen en daarna aan bewoners met een middeninkomen, komen er woningen vrij voor nieuwe bewoners. Daarnaast krijgen bewoners zo een kans op de koopmarkt, waar zij anders moeilijk tussen komen. Bij deze verkopen kunnen mensen niet overbieden; we wijzen de woningen toe via loting. We merken dat mensen dit erg prettig vinden in de huidige koopmarkt.

## Woningverkoop



17 woningen verkocht  
(allemaal sociale huurwoningen)

12 sociale huurwoningen kwamen vrij  
(door verkoop met Koopvoorrang)





### *Verkoopopbrengst*

De gemiddelde verkoopopbrengst was door de nog steeds stijgende marktwaarden hoger dan begroot. We verkochten één bijzonder pand (bedrijfsonroerend goed) dat we aanboden aan de reguliere markt. De totale verkoopopbrengst bleef per saldo € 600.000 achter op de begroting.

### *Slimmer Kopen-regeling*

We kochten in 2024 7 woningen terug met de Slimmer Kopen-regeling. Hiervan namen we 4 weer op voor de verhuur. 6 – soms al in 2023 – teruggekochte woningen verkochten we met Koopvoorrang en met voorrang aan bewoners met middeninkomens. Beiden tegen een vaste prijs. Van de mogelijkheid om de Slimmer Kopen-regeling af te kopen werd twee keer gebruikt gemaakt.

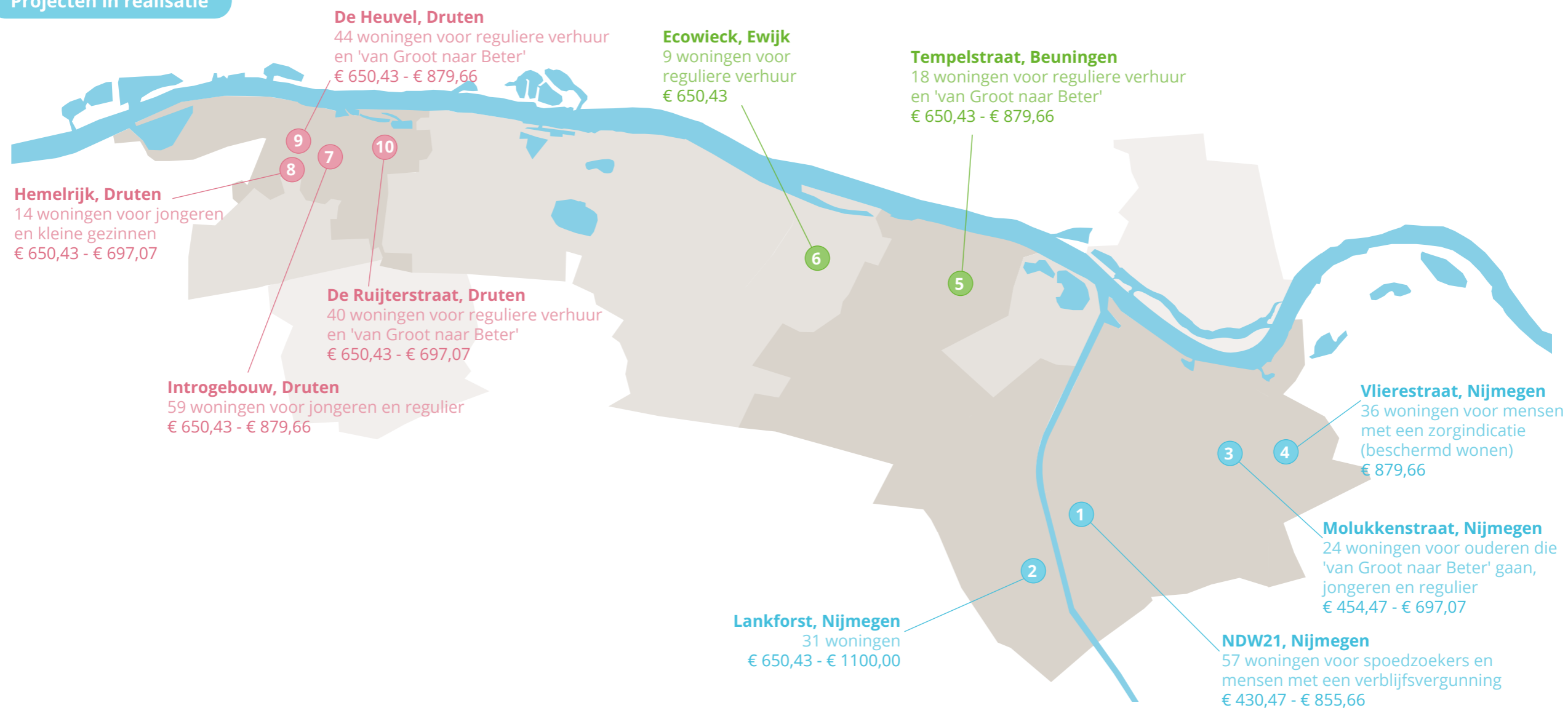




## 2.3 Ons werk (in uitvoering)

Van gerealiseerd tot in voorbereiding: aan welke grote projecten werkten we in 2024 in onze gemeenten?

### Projecten in realisatie





Hemelrijk, Puiflijk



Vlierestraat, Nijmegen



NDW21, Nijmegen



De Heuvel, Druten



Lankforst, Nijmegen



### Beuningen

#### *Negen tiny houses in Ecowieck Ewijk*

Collectief particulier opdrachtgeverschap Calimero vroeg ons of we negen tiny houses (kleine huisjes) wilden bouwen in de ecowijk Ecowieck in Ewijk. Daar komen in totaal 27 tiny houses en de bewoners vormen samen een gemeenschap. We werken samen met Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG), omdat zij ervaring hebben met collectieve woonvormen.

Samen met de toekomstige bewoners kozen we een tiny house uit. In het derde kwartaal van 2023 begon de bouw. Doordat de timmerfabriek failliet ging, ontstond er veel vertraging. We verwachten dat de negen tiny houses in de eerste helft van 2025 klaar zijn.

### Druten

#### *59 appartementen op locatie van voormalig Introgebouw*

Eind oktober 2023 klonk het startschot voor de bouw van 59 sociale huurappartementen op de locatie van het voormalige Introgebouw aan de Van Heemstraweg. Hiermee dragen we bij aan betaalbare woningen voor kleine huishoudens in de gemeente Druten. Door de extreem hoge (grond)waterstand in de winter van 2023-2024 liep de

bouw een aantal maanden vertraging op. We verwachten dat de appartementen in het derde kwartaal van 2025 klaar zijn.

#### *44 appartementen in De Heuvel*

In februari 2024 is sporthal De Heuvel gesloopt om plaats te maken voor 44 appartementen. Deze appartementen liggen in een nieuw, gemengd wijkje vlakbij winkels en andere voorzieningen. Daarmee zijn deze appartementen heel geschikt om de doorstroming van ouderen op gang te brengen in Druten en de omliggende kernen. De bouw begon in het tweede kwartaal van 2024 en bereikte in december van dat jaar het hoogste punt. We verwachten dat de appartementen in het tweede kwartaal van 2025 klaar zijn.

#### *40 appartementen aan de Ruijterstraat*

Eind 2024 begon het bouwrijp maken van de grond aan de Ruijterstraat in Druten voor 40 appartementen. We verwachten dat de bouw begint in 2025. De planning is dat de appartementen in het tweede kwartaal van 2026 klaar zijn. Net als bij De Heuvel liggen deze levensloopgeschikte appartementen vlakbij voorzieningen. Dit biedt kansen om ouderen te laten doorstromen naar een woning die beter past bij hun levensfase en behoeften.



### 14 eengezinswoningen in nieuwe wijk Hemelrijk

In de nieuwe wijk Hemelrijk op de grens tussen Puiflijk en Druten namen we in 2024 14 sociale eengezinswoningen turn-key af van Van de Klok. De nieuwe bewoners kregen in juni 2024 de sleutel. Daarnaast leverde Van de Klok nog 46 koopwoningen en 8 woningen voor de middenhuur op. Zo dragen we bij aan een nieuwe gemengde woonwijk.



### Nijmegen

#### 130 flexibele woningen NDW21

In het gebied Winkelsteeg bouwen we samen met alle Nijmeegse corporaties 489 flexibele woningen. Daarvan zijn 130 woningen voor Woonwaarts. De woningen voldoen helemaal aan de bouweisen en zijn gasloos. Na ongeveer 20 jaar verplaatsen we de woningen naar een andere locatie en verhuren we ze opnieuw. Het eerste gebouw met 73 woningen was eind 2023 klaar, het tweede gebouw in april 2024. In NDW21 bouwen we aan een gemeenschap van bewoners die naar elkaar omkijken en samen prettig willen wonen.

#### Verduurzamen, verbeteren en vernieuwen in Lankforst

In de wijk Lankforst begonnen we in 2022 met de aanpak van 124 maisonnettewoningen. We verduurzaamden en verbeterden 72 woningen. 24 woningen vernieuwden we ingrijpend. Daarna pasten we de huurprijs aan. Garageboxen veranderden we in vier ruimten voor ondernemers en een ruimte voor ontmoeting. Ook sloopten we in 2023 een blok van 24 woningen. Hiervoor in de plaats realiseerden we 31 nieuwe appartementen. Die waren klaar in 2024 en zijn verhuurd.

#### 24 appartementen Molukkenstraat

Aan de Molukkenstraat bouwden we 24 appartementen in en rondom de voormalige Nutsschool. In dit project bouwden we een deel van de woningen voor jongeren en een deel voor ouderen die een grote woning achterlaten. De bouw begon in het eerste kwartaal van 2023. Het project was eind mei 2024 klaar.



### *36 zorgappartementen aan de Vlierestraat*

We maken 36 zorgappartementen aan de Vlierestraat voor mensen die 24-uurs zorg en ondersteuning nodig hebben omdat ze dementie hebben. We verhuren de woningen aan OBG. Dit doen we met een zakelijk huurcontract voor 15 jaar met het recht op onderverhuur op basis van VPT- dit is zorg voor mensen met een indicatie voor de Wet langdurige zorg. OBG sluit vervolgens met de bewoners een huurcontract en een zorgleveringscontract. We verwachten dat de zorgappartementen in mei 2025 klaar zijn.

### *Verduurzaming 189 appartementen in Lankforst*

In 2024 voerden we bij 189 appartementen in de wijk Lankforst maatregelen uit voor onderhoud en verduurzaming. Tijdens dit werk bereidden we de woningen voor op de aansluiting op het warmtenet in Dukenburg in de toekomst. We voerden ook isolerende maatregelen uit.

In 2025 krijgen alle appartementen een afgifteset die de CV-ketel vervangt, en een aansluiting op een tijdelijke gezamenlijke verwarmingsinstallatie. Zodra het warmtenet in Dukenburg klaar is, sluiten we deze appartementen daar op aan.

### *Verduurzaming 62 appartementen aan het Van 't Hoffplantsoen*

In 2024 verduurzaamden we 62 appartementen aan het Van 't Hoffplantsoen. Ook plaatsten we hybride warmtepompen als tussenstap in de overgang naar gasloze woningen. Omdat er op het moment beperkte mogelijkheden zijn op het elektriciteitsnet, kozen we voor deze tussenstap.

## HERSTRUCTURERING, SLOOP EN VERKOOP

### Nijmegen

#### *Gesprekken met bewoners over verkoop Grote Broek*

In december 2023 namen we het besluit met de huidige bewoners (opnieuw) in gesprek te gaan over de verkoop van de Grote Broek. In de loop van 2024 voerden we verschillende gesprekken hierover. De bewonersvereniging startte zelfs een crowdfundingactie om de aankoop van het pand mogelijk te maken. We blijven hierover in gesprek.

#### *Sloop 168 maisonnettes en nieuwbouw in Neerbosch-Oost*

In de wijk Neerbosch-Oost willen we 168 maisonnettewoningen slopen en vervangen door nieuwbouw. In 2024 stelden we met de belanghebbende een sociaal plan vast. Vervolgens kregen de eerste 48 gezinnen een ander huis. Dit loopt goed. Samen met de gemeente Nijmegen en collega-corporatie Talis, die ook 144 maisonnettes heeft in Neerbosch-Oost, werken we toe naar een gefaseerde buitenplanse omgevingsplanactiviteit: een vorm van aanpassing van het bestemmingsplan. Hiervoor startten we een participatietraject op met belanghebbenden en stakeholders.

Uitgangspunt is om binnen de wijk Neerbosch-Oost op dezelfde oppervlakte meer woningen terug te bouwen dan we slopen. In het participatietraject namen we 500 tot 550 woningen als indicatie op als aantal woningen voor Woonwaarts en Talis gezamenlijk.

### Beuningen

#### *Mogelijke verkoop van het klooster in Weurt*

In september 2024 besloten we de verkoop van het klooster in Weurt verder uit te werken en te onderzoeken. We doen dit omdat we het monumentale pand maar beperkt kunnen verduurzamen.

### IN ONTWIKKELING OF ONDERZOEK

Met goede en passende projecten in onderzoek of ontwikkeling hebben. Zo blijven we werken aan onze portefeuille en onze maatschappelijke opgave. Hieronder vind je een overzicht van lopende projecten waarover in ieder geval een besluit over de haalbaarheid is genomen. De andere projecten hebben we nog in onderzoek.

### Beuningen

#### *41 sociale huurwoningen op de Hoge Woerd in Ewijk*

Beuningen maakte een plan voor 150 grondgebonden woningen tussen Beuningen en Ewijk. Van de 150 woningen zijn er 41 bedoeld voor sociale verhuur. De gemeente zette het plan met een tender in de markt, die in december 2023 is gepubliceerd. Koopmans won eind 2024 de tender. Met deze partij realiseren we de komende jaren de 41 sociale huurwoningen.

#### *17 woningen boven de Aldi in Beuningen*

De Aldi in Beuningen onderzoekt de mogelijkheid om 17 woningen bovenop de nieuwe winkel aan het Thorbeckeplein in het centrum van Beuningen te ontwikkelen. We zijn in gesprek met Aldi over het afnemen van deze woningen.



### Druten

#### *49 appartementen op 't Erf*

We ontwikkelden met de architecten van opZoom een bouwplan voor 49 appartementen op de locatie 't Erf. Adviesbureau Pouderoyen Tonnaer maakte het conceptbestemmingsplan en de ruimtelijke inpassing. Met de gemeente maakten we afspraken over de parkeernorm en de afvoer van regenwater. Ook sloten we de realisatieovereenkomst. In juni 2023 keurden we een aangepast haalbaarheidsbesluit goed. In december 2023 startte de gemeente de bestemmingsplanprocedure op. Op 23 mei 2024 was het bestemmingsplan onherroepelijk. De bouwteamselectie is in augustus van datzelfde jaar gestart en in december is de bouwteamovereenkomst met Giesbers Wijchen ondertekend. Volgens de planning dient architect opZoom de aanvraag omgevingsvergunning april 2025 in.

#### *Sociale huurwoningen Deest-Zuid fase 1*

In Deest-Zuid realiseert de gemeente Druten een uitbreiding van de bestaande dorpskern. Door hier woningen te ontwikkelen, dragen we als Woonwaarts bij aan een nieuwe, gemengde wijk die een toevoeging is op de bestaande dorpskern. In 2024 keurde onze Raad van Commissarissen het investeringsbesluit voor dit project goed. Hiermee zijn de kaders voor de aanbestedingsprocedure voor de 34 sociale huurwoningen vastgesteld. Begin 2025 wordt de leidraad voor selectie verstuurd: dat vormt het startschot voor de aanbestedingsprocedure.



« Ook al ben ik het niet overal mee eens, als bewoner voel ik me serieus genomen. »

## ART VODEGEL EN FRANK WINDT

### 'De deur staat altijd open'

*In Neerbosch-Oost hebben we plannen voor een nieuwe buurt. We willen 168 maisonnettes vervangen voor nieuwe appartementen. Dat betekent dat alle bewoners moeten verhuizen. Sommigen verhuizen naar een tijdelijke woning omdat ze terug willen naar de nieuwbouw. Frank Windt is een van hen. Samen met projectconsulent Art Vodegel laat hij zien dat het bij zo'n ingrijpend project niet alleen gaat om wát er gebeurt, maar vooral om hóe je het samen doet.*

Frank: 'Ik woon hier dertien jaar en voor mij had alles bij het oude mogen blijven. Sinds kort ben ik verhuisd naar een tijdelijke woning. Maar Woonwaarts pakt het goed aan. Art en zijn collega Elke werken vanuit een projectwoning. Je hoeft geen nummer te trekken, de deur staat open. Art is benaderbaar, denkt mee en doet zijn werk met een lach. Hij zegt het zoals het is. Zonder poespas, vanuit gelijkwaardigheid. Dat waardeer ik.'

Art: 'De maisonnette waar Frank in woonde, is gebouwd in de jaren '60 en aan het einde van zijn levensduur. We bouwen energiezuinig en levensloopgeschikt terug. Dat doen we in contact met de bewoners. In 2024 zijn we samen met Bindkracht10 bij 167 huishoudens op bezoek geweest. Om woonwensen op te halen en te vragen waar bewoners hulp bij nodig hadden. Niet alles is mogelijk, maar we doen ons best voor wat wél kan.'

Frank: 'Ik snap dat dingen veranderen, maar dat betekent niet dat ik het overal mee eens ben. Ik moet bijvoorbeeld elektrisch gaan koken. Daar baal ik van. Maar ik heb geleerd: als je tegen de stroom in blijft zwemmen, word je moe. Dan kun je beter meebewegen. Het helpt als je mensen zoals Art tegenover je hebt, die naar je luisteren en je serieus nemen.'

Art: 'Omdat we midden in de wijk zitten, weten we wat er speelt. Dat zou ik op kantoor missen. Soms komen bewoners met een vraag over het project, soms voor een praatje. Er is veel betrokkenheid. In gesprek met Frank zie ik de kracht van Neerbosch-Oost: open, vriendelijk en met humor.'





## Nijmegen

### *Huurappartementen en zorgwoningen Waalfront*

In blok 2 van de ontwikkeling Waalfront nemen we ongeveer 101 woningen turn-key af van Lingotto/BPD. Dit omvat 60 zelfstandige huurappartementen en 41 zorgwoningen, die we verhuren aan het RIBW. Volgens het huidige plan komen er in blok 2 ook 12 vrije sectorwoningen (koop of huur), die door BPD/Lingotto worden ontwikkeld. De verdeling van de 60 zelfstandige huurwoningen is als volgt:

- Ongeveer 50 m<sup>2</sup>: betaalbaar I (€ 650,43)
- Ongeveer 60 m<sup>2</sup>: betaalbaar II (€ 697,07)
- Ongeveer 70 m<sup>2</sup>: duur sociaal (€ 879,66)

De bouw start naar verwachting halverwege 2026.

### *Uitbreiding woongroepen Wollewei*

In de wijk Malvert verhuurt ZZG zorggroep 24 appartementen met een intramuraal huurcontract. Zelfstandig wonende ouderen met dementie hebben per 6 appartementen een woonruimte voor dagbesteding en samen eten. ZZG zorggroep gaf aan dat het huidige aantal medewerkers voor 6 bewoners financieel niet meer rendabel is. Daarom vroeg de zorggroep ons om per woongroep uit te breiden. In 2023 is het haalbaarheidsbesluit vastgesteld. We verwachten in het eerste kwartaal van 2025 een investeringsbesluit voor de realisatie van het project.

### *41 appartementen stationsomgeving Goffert 1c1*

In april 2024 namen we het haalbaarheidsbesluit voor de ontwikkeling van 41 appartementen voor stationsomgeving Goffert 1c1. Hiermee begint de ontwikkeling van het gebied de Winkelsteeg. In het najaar van 2024 selecteerden we een aannemer. Het ontwerp werken we in

het bouwteam verder uit. Het investeringsbesluit verwachten we in het derde kwartaal van 2025.

### *90 woningen Goffert 1A/1C2*

In 2024 startte het aanbestedingsproces voor de bouwdelen Goffert 1A en 1C2. Hier komen 90 sociale huurwoningen voor ons als Woonwaarts en 90 sociale huurwoningen voor collega-corporatie Portaal. We verwachten de gunning in maart 2025.

### *132 appartementen op locatie Kanaalknoop Noord*

De ontwikkelcombinatie Amvest/Borghese kocht de locatie Kanaalknoop Noord direct van de eigenaar. De gemeente heeft onder andere aangegeven dat er 30% sociale huur moet komen. De vier Nijmeegse corporaties overleggen hierover met de ontwikkelcombinatie. Als Woonwaarts verwachten we 132 appartementen af te nemen.

### *Woontoren aan de Muntmeesterlaan*

Aan de Muntmeesterlaan kocht de ontwikkelcombinatie Klok/Hendriks grond aan. Wij werden benaderd voor het aandeel sociale huurwoningen. We verwachten de woontoren met ongeveer 100 sociale huurwoningen af te nemen. Er lopen gesprekken tussen de ontwikkelcombinatie en de gemeente Nijmegen. In 2025 werken we het plan verder uit.



## MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

### Irenestraat in Druten

In 2019 kochten we een locatie van ZZG zorggroep: een pand aan de Irenestraat in Druten. In 2023 bleek een haalbaar ontwerp niet mogelijk vanwege de parkeernorm die toen gold. Daarom onderzochten we in 2024 of we het perceel konden invullen met flexwoningen. Dit bleek niet zo te zijn. Recent is de parkeernorm in de gemeente naar beneden bijgesteld. Daardoor onderzoeken we opnieuw of we 20 tot 25 appartementen kunnen ontwikkelen. Het pand bleek niet geschikt om er huurwoningen in te maken. Daarom bereiden we nu alvast de sloop voor.





## 2.4 Onze wijken

Je thuis voelen in je buurt maakt het verschil. Als je je goed voelt, haal je het beste uit jezelf, anderen én je omgeving. Hoe zetten we ons hiervoor in, samen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners?

### ELKAAR ONTMOETEN EN SAMEN DINGEN DOEN

We ontmoeten onze bewoners graag, en stimuleren de ontmoeting tussen bewoners onderling. We ondersteunen initiatieven hiervoor. Zo zorgen we voor gemeenschappelijke ontmoetingsruimten in de wijk. Ook organiseren of ondersteunen we ontmoetingsmomenten, waarbij bewoners samen een kopje koffiedrinken of een soepje eten.

#### Investeren in een fijne wijk

We dragen bij aan bewoners- en activiteitencommissies en ideeën voor de omgeving. Ook investeren we in onze medewerkers die in de wijk aanwezig zijn. Het aantal medewerkers dat zich volledig bezighoudt met leefbaarheid steeg in 2024 met ruim 2 fte.

#### Burendag met taart

We sluiten elk jaar aan op de landelijke Burendagen. Het aantal burenen dat daaraan meedoet, zien we voorzichtig groeien. Bewoners die iets organiseren op Burendag, krijgen van ons taart voor alle deelnemers.

#### Herkenbaar en nabij bij de Valckenaer

Dit project is een mooi voorbeeld van goede samenwerking, zowel binnen onze organisatie als met externe partners en de bewoners. Door gebruik te maken van een modelwoning waren we zichtbaar en makkelijk benaderbaar voor de bewoners. De modelwoning is ook beschikbaar gesteld voor een activiteit die de bewoners zelf organiseerden. Drankjes, hapjes, live muziek en een bingo zorgden voor een geslaagde ontmoeting.

#### Samen eten in Tolhuis

In de complexen Tolhuis 64ste, 66ste en 67ste straat voerden we werkzaamheden aan de rookgaskanalen uit. Dit vroeg afstemming met de VvE en medewerking van de bewoners. Soms hadden we een flinke uitdaging om in contact te komen, maar bij alle bewoners lukte dit!



Het was een mooie gelegenheid om kennis te maken. Bij ieder blok hebben we de werkzaamheden afgesloten met een frietkar. De bewoners konden samen eten. Dit zorgde voor verbinding. 'Nu heb ik eens een praatje gemaakt met mijn burens en leer ik meer mensen kennen in het gebouw', was een reactie die we veel hoorden.

### Vuil prikken in Neerbosch-Oost

In Neerbosch-Oost kwamen we regelmatig afval en grof vuil tegen rondom de woningen. Door de zichtbaarheid van de wijkbeheerder en wijkconsulent en het aanspreken van bewoners verminderde dit al sterk. Daarnaast is er in samenwerking met Bindkracht10 een groepje jonge wijkhelden actief: zij prikken vuil en houden zo de omgeving schoon.

### Aanpak afval Muntweg en Daalderstraat

Halverwege 2024 gingen we in gesprek met de gemeente Nijmegen over het aanpakken van het afvalprobleem in de Muntenbuurt. Samen met de gemeente stelden we een nieuwsbrief op voor de bewoners van de Muntweg en de Daalderstraat. Daarin vroegen we naar hun ideeën en input om het afvalprobleem echt op te lossen. Daar kwamen leuke en waardevolle reacties op, die we meenamen in een plan.

### Groene hoek en feestelijke opening

In het eerste kwartaal van 2025 start de gemeente met het groener maken van de hoek Muntweg en Daalderstraat om zo het afvalprobleem aan te pakken. Daarna is er een feestelijke opening met een hapje en drankje samen met de bewoners. Dit dient als pilot. Als die succesvol is, willen we dit ook doen op andere plekken in Nijmegen.





### **Viering en betrokkenheid De Nieuwe Buut**

Halverwege 2024 was het complex De Nieuwe Buut (Molukkenstraat) klaar. Dit zijn 24 woningen met een gedeelde binnentuin, die in het najaar van 2024 is aangelegd. Om dit te vieren, hebben we samen met de bewoners een gezellig moment met een hapje en drankje georganiseerd. Hoveniersbedrijf De Enk houdt samen met vrijwilligers uit het complex het groen bij. Dit vergroot de betrokkenheid van de bewoners en verlaagt de servicekosten.

### **Inzamelactie kleding voor Sierra Leone**

Een betrokken bewoonster uit Neerbosch-Oost zet zich in voor een heel goed doel. Vanuit haar woning zamelt ze tweedehands kleding in voor mensen in Sierra Leone. Dankzij donaties, waaronder ingezamelde kleding van medewerkers van Woonwaarts, verstuurde ze in 2024 zo'n twintig zakken kleding. De kleding is inmiddels uitgedeeld in een dorp in het West-Afrikaanse land. Ook in 2025 is er een inzamelactie. Dit initiatief laat zien hoe lokale betrokkenheid een positieve impact kan hebben, zelfs internationaal!

### **Steeds meer samen, ook met partners**

We werken samen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners aan een prettige wijk waarin mensen zich thuis voelen. Het aantal partners waarmee we hierin samen optrekken, groeit nog steeds. Daardoor krijgen we ook steeds meer slagkracht, bijvoorbeeld als het gaat om het opknappen van tuinen van bewoners die dat zelf niet (helemaal) kunnen. Ook hebben we in al onze gemeenten contact met de buurtteams en doen we mee aan de buurtbemiddeling.



### **GELIJKE KANSEN EN GOEDE SPREIDING**

In 2023 begonnen we aan het ontwikkelen van een nieuw streefhurenbeleid. Hiermee stimuleren we gelijke kansen en een betere spreiding van de verschillende bewoners in de wijken. Met als doel een betere leefbaarheid en sociaal duurzame wijken. De uitwerking van dit beleid blijkt in de praktijk nog niet zo gemakkelijk. In 2024 voerden we hierover in onze organisatie meerdere gesprekken om te onderzoeken hoe we dit het beste toepassen in onze wijken en buurten. We ronden het beleid in 2025 samen met onze huurdersorganisaties af.



« Iedereen is hier nieuw. Dat zorgt voor energie: mensen willen elkaar leren kennen. »

## JANNEKE WIJDEVELD EN MAARTEN BEVERS

Medewerker ontmoetingsplaats HEEM en medewerker welzijnsorganisatie Bindkracht10

### 'Soms geef je een duwtje, soms wacht je juist even af'

Met verschillende partners en de buurtverbinder bouwen we in de nieuwe wijk NDW21 aan een community. Dat gaat niet altijd vanzelf, maar stap voor stap groeit er iets moois. Janneke Wijdeveld van broed- en ontmoetingsplaats HEEM en Maarten Bevers van welzijnsorganisatie Bindkracht10 vertellen meer over hun werk in de wijk.

Maarten: 'Het is bijzonder om vanaf het begin bij deze wijk betrokken te zijn. Alle Nijmeegse corporaties verhuren hier appartementen. Buurtverbinder Mirjam is bij alle bewoners langs geweest om te horen wie ze zijn en hoe zij willen bijdragen. Zo ontstond meteen contact. Ieder gebouw heeft nu een eigen appgroep. Bewoners delen daarin van alles, van een gevonden voorwerp tot de vraag wie er samen wil sporten. Daarnaast kijken we waar wij de verbinding kunnen versterken, vanuit de vraag: waar worden jullie als bewoners blij van?'

Janneke: 'Op deze plek is iedereen nieuw. Dat maakt deze wijk uniek en zorgt voor energie. Mensen zijn nieuwsgierig en willen elkaar leren kennen, maar de stap naar buiten kan spannend zijn. Vanuit HEEM helpen we daarbij, bijvoorbeeld door een wekelijks eetmoment te organiseren en samen aan de slag te gaan in de tuin of het open atelier. Tegen mensen die komen zeggen we vaak: vraag je burens eens mee.'

Maarten: 'Het bouwen van een community kost tijd. Soms geef je een duwtje, soms wacht je juist even af. En soms begint het met een klacht. Dat klinkt misschien gek, maar ook dát is een vorm van meedoen. Een klacht kan het begin zijn van een oplossing. Daarom luisteren we daar ook goed naar.'

Janneke: 'We hopen dat mensen zich gezien en welkom voelen. En dat ze weten dat hun bijdrage aan de wijk, of die nu groot of klein is, ertoe doet. Het gaat niet alleen om wat wij aanbieden, maar om wat bewoners zélf willen en kunnen. Zo bouwen we samen iets moois dat ook echt wortel schiet. Daarmee komt de wijk blijvend tot bloei.'

## KOSTEN LEEFBAARHEID

Hieronder zie je de uitgaven voor leefbaarheid per gemeente. We maakten een splitsing tussen out-of-pocketkosten (de kosten die we daadwerkelijk uitgaven) en toerekening van organisatiekosten (uren die medewerkers besteden aan leefbaarheidsprojecten). De out-of-pocketkosten zijn uitgaven voor woonmaatschappelijk werk (zoals buurtbemiddeling), de aanleg en het onderhoud van straten en wegen, en een veilige en schone buurt. De personeelskosten zijn met ruim € 300.000 toegenomen sinds het vorige jaar. We zien een toename van kwetsbare huurders die geen of te weinig vangnet hebben. Dit vraagt meer van onze organisatie, wat leidt tot een uitbreiding van onze formatie.

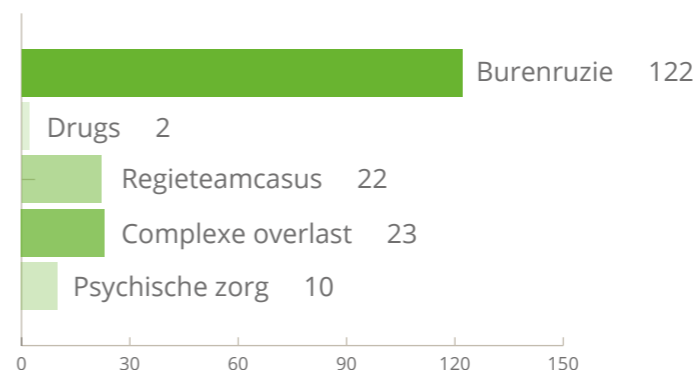
### Leefbaarheidsuitgaven per gemeente in €

	Beuningen	Druten	Nijmegen	Totaal
Leefbaarheidsuitgaven	100.437	160.516	360.529	<b>621.482</b>
Overige leefbaarheidsbijdragen (personeel)	330.257	244.548	962.982	<b>1.537.787</b>
<b>Totaal</b>	<b>430.694</b>	<b>405.064</b>	<b>1.323.511</b>	<b>2.159.269</b>

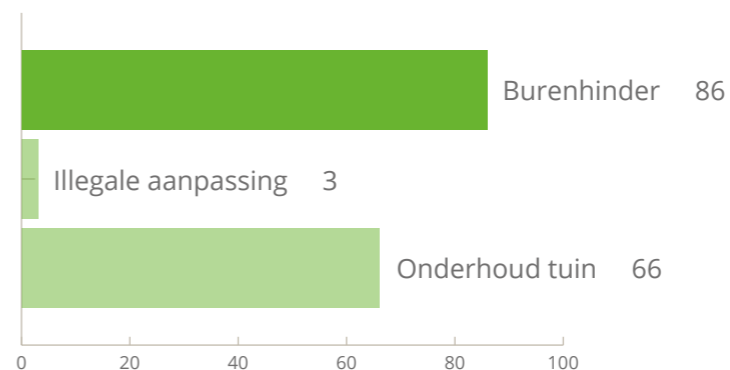
## WIJK- EN BUURTBEHEER

In 2024 steeg het aantal meldingen over leefbaarheid flink: van 60 naar 155. Deze stijging komt doordat meer mensen in de wijk zorg krijgen in plaats van in een instelling en we actiever aanwezig zijn in de wijken. Daarnaast kregen we 179 meldingen over overlast, 12 minder dan vorig jaar. De herkomst van de meldingen is vergelijkbaar met voorgaande jaren. De meeste meldingen (65%) kwamen uit Nijmegen.

## MELDINGEN OVERLAST



## MELDINGEN LEEFBAARHEID



Aan het aantal meldingen is niet af te lezen of de melding (deels) terecht of onterecht is. Dat blijft subjectief.



### Samenwerken en heldere afspraken

We sloten opnieuw een samenwerkingsovereenkomst met buurtbemiddeling. Ook herhaalden we intern de gemaakte afspraken over ieders rol in het overlastproces. In eerste instantie is het aan de bewoners zelf om er iets aan te doen, eventueel met hulp van buurtbemiddeling. Wij komen in actie wanneer dit niet helpt, of wanneer meer dan twee huishoudens betrokken zijn. Zo zetten we onze middelen doelgericht in. Dit zorgt er wel voor dat we niet altijd weten hoe een melding is afgerond.

#### *Meer meldingen buurtbemiddeling*

In Beuningen deden we 6 meldingen, in Druten 5 en in Nijmegen 15. In Nijmegen werken ook collega-corporaties Portaal en Talis met buurtbemiddeling. Daardoor kunnen we het aantal meldingen vergelijken. We bezitten in Nijmegen ongeveer 22% van de corporatiewoningen. Van alle meldingen was een kwart (25%) afkomstig van Woonwaarts. Dat lijkt in lijn met de andere woningcorporaties.





## ESG-rapportage Woonwaarts 2024

### BIJLAGE BIJ VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG

Woningcorporaties hoeven volgens de Europese richtlijnen niet te rapporteren over ESG (Environment, Social, Governance). Onze Rijksoverheid trekt zich op dit vlak zelfs terug. Als Woonwaarts geven we je wél graag inzicht in de waarde die ESG biedt voor milieu, maatschappij en bestuur, omdat we dit belangrijk vinden.

We keken naar de impact die ons handelen in 2024 had op milieu, maatschappij en bestuur. Daarnaast keken we naar de impact die deze thema's hadden op onze activiteiten. Op basis daarvan geven we in deze bijlage een verantwoording op de volgende onderwerpen: Klimaatverandering, Eigen medewerkers en Zakelijk gedrag. De keuze voor deze onderwerpen maakten we op grond van de indeling van de Europese standaard voor duurzaamheidsrapportages (ESRS).



### E1 Klimaatverandering

#### *Nog maar 1% EFG-label*

Slechts 1% van onze woningen heeft nog een slecht energielabel (label E, F of G). In 2024 maakten we 826 labelstappen bij 676 woningen. Hiermee lopen we ruim op schema om ons doel te halen om in 2027 geen EFG-labels meer in onze portefeuille te hebben. Bijna 44% van onze woningen heeft een A-label of hoger. Dit draagt bij aan duurzame, betaalbare huurwoningen in ons verzorgingsgebied.

#### *Elektrische warmtepompinstallaties*

8% van onze woningen is geheel gasloos. In 2024 plaatsten we 50 compleet elektrische warmtepompinstallaties in de bestaande bouw. Hierdoor dringen we de uitstoot van onze woningen terug. Op deze manier zorgen we voor minder belasting van het milieu.

#### *Zonnepanelen*

37,8% van onze woningen heeft inmiddels zonnepanelen. Dat is een stijging van 4,5% ten opzichte van het jaar daarvoor. Deze installaties dragen bij aan minder fossiel energieverbruik van bewoners. Daarnaast dragen ze bij aan een lagere energierekening. Ondanks de veranderende regelingen omtrent salderen, is het voor huurders nog steeds voordelig om zonnepanelen te hebben. Hier letten we op bij plaatsing.

#### *Duurzame energie*

In 2024 wekten alle gemonitorde installaties op de daken van onze woningen ruim 2.700.000 kilowatt aan duurzame energie op.



### 4,4% reductie van CO2-uitstoot

We investeren in de verduurzaming van onze woningen en zien dat de CO2-uitstoot per woning daardoor daalt. De gemiddelde uitstoot van onze woningen was in 2023 31,67 kg CO2 per vierkante meter woonoppervlakte. Dit verminderde in 2024 tot 30,28 kg CO2 per m2 woonoppervlakte op basis van de nta8800.



### S1 Eigen medewerkers

#### Geslacht

Eind 2024 werkten 142 collega's bij Woonwaarts. De verdeling man-vrouw is in evenwicht. Wel zien we een oververtegenwoordiging van mannen in de vastgoed- en ICT-functies en een oververtegenwoordiging van vrouwen in de administratieve en sociaal-maatschappelijke functies. Binnen Woonwaarts identificeert niemand zich als non-binair.

#### Verdeling man-vrouw binnen Woonwaarts

Mannen	71	Van wie 4 in een leidinggevende functie
Vrouwen	71	Van wie 4 in een leidinggevende functie

### Gezondheid

Medewerkers zijn ons belangrijkste kapitaal. Vitale medewerkers zijn de ruggengraat van een goed draaiende organisatie. Het gemiddelde ziekteverzuim was in 2024 met 9,6% een stuk hoger dan de norm van 5,5%. Dit kwam vooral door lang verzuim: bijna 7%. Uit een eerste analyse van de arbodienst komt naar voren dat ruim de helft van ons verzuim onder mentaal verzuim valt (psychische klachten, overspannenheid, burn-out). Dit is een trend die we ook in de maatschappij zien. Daarnaast hebben we te maken met een hoog percentage fysiek verzuim. Met een preventieve en amplitieve\* verzuimaanpak streven we naar een verzuimpercentage van 7,5% in 2025.

\* Een amplitieve aanpak richt zich op het versterken van de positieve aspecten van werkbeleving en functioneren. We voeren bijvoorbeeld ontwikkelgesprekken met medewerkers om te ontdekken hoe zij het best tot hun recht komen.

#### Verzuimcijfers

Verzuimpercentage	9,6%
Ziekmeldingsfrequentie	1,3
Nul verzuimers	31,7%
Frequent verzuimers	14%



### Loonkloof

Man - Vrouw*	-5%
Organisatie**	2,01

#### *Salarisverschillen*

\* Verschil in gemiddeld bruto loon uurloon tussen mannen en vrouwen in het nadeel van de vrouwelijke collega's

\*\* Gemiddelde salaris van de 5 meest verdienende medewerkers t.o.v. het mediane salaris in de organisatie

De loonkloof tussen mannen en vrouwen lag, zonder rekening te houden met achtergrondkenmerken, met 5% op hetzelfde niveau als bij de Rijksoverheid. Landelijk ligt dit percentage op 12,5%. De loonkloof tussen de top en de 'gewone' medewerker is met een factor 2 uitzonderlijk laag. Bij de grote bedrijven bedroeg deze factor 6, bij ambtenaren 4,3 en in het onderwijs 2,5 (dit is de sector met het kleinste verschil).

Voor het bepalen van het loon van een nieuwe medewerker volgen we het CATS-model, beschreven in de CAO Woondiensten.

#### *Meldingen vertrouwenspersoon*

Bijna 15 medewerkers richtten zich in 2024 tot de vertrouwenspersoon. Meer dan 10 hiervan gingen naar de interne vertrouwenspersoon. Meestal bleef het bij één gesprek. Een enkele keer werden meerdere gesprekken gevoerd. Er volgden geen officiële meldingen uit deze gesprekken.

#### *Agressie*

In 2024 was er één melding van agressie van een bewoner tegen een medewerker van Woonwaarts. Hiervan is aangifte gedaan bij de politie.



### G1 Zakelijk gedrag

#### *Ontwikkeling*

Vanuit de organisatie hebben alle medewerkers een opleidingsbudget. Daarnaast heeft iedere medewerker een persoonlijk loopbaanbudget. In 2024 werd 55% van het begrote opleidingsbudget gebruikt.

#### *ICT-veiligheid*

De dreiging van cybercriminaliteit in de vorm van hacking, fishing, malware en ransomware-aanvallen neemt heel erg toe. Daarom besteedden we in 2024 bijzondere aandacht aan ICT-veiligheid en bewustwording van medewerkers. Regelmatig testen we medewerkers op hun vaardigheden en stuurt de afdeling ICT nepmails om de reacties te peilen.

#### *Integriteit*

De integriteit van de medewerkers bepaalt de integriteit van de organisatie. Onze visie op integriteit legden we vast in een gedragscode. Daarnaast besteden we elk half jaar aandacht aan integriteit, fraude en risicobeheer. Dit doen we in afzonderlijke overleggen aan de hand van fictieve voorbeelden en casussen uit de sector.



# Een solide basis

## *Verslag Raad van Commissarissen*





Hoe blikt de Raad van Commissarissen terug op 2024? In dit deel van het jaarverslag lees je hoe de raad in het afgelopen jaar zijn taken als toezichthouder, werkgever en ambassadeur van Woonwaarts heeft ingevuld. Aan het eind deelt onze voorzitter Helma Janssen Duighuizen haar persoonlijke boodschap.

### 3.1 Speerpunten in 2024

In 2024 realiseerde Woonwaarts 100% van de voorgenomen nieuwbouw. Een mooie prestatie, zeker omdat in ditzelfde jaar ook de overgang naar een nieuw primair ICT-systeem plaatsvond. Daarnaast zette Woonwaarts samen met bewoners belangrijke stappen voor een warmtenet in Dukenburg. En opnieuw behaalde de organisatie een 'triple-A' score in de Aedes Benchmark. Als Raad van Commissarissen (RvC) ondersteunden we de bestuurder bij deze ontwikkelingen en hielden we toezicht op de voortgang.

#### Fusie Huis en Hof

Eind 2024 namen we de 31 woningen over van woningbouwvereniging Huis en Hof in Nijmegen-Oost. Voor de kleine vereniging was dit een heel spannende, maar ook noodzakelijke stap. Voor Woonwaarts was het een kans om deze woningen te behouden voor de volkshuisvesting in een veerkrachtige wijk van Nijmegen. Tijdens het hele proces zagen we erop toe dat de juiste stappen werden gezet. Ook investeerden we in het contact met de nieuwe bewoners. Uiteindelijk hebben we met vertrouwen besloten tot de fusie. De komende tijd bouwen de bewoners verder aan hun woongemeenschap. Wij blijven de ontwikkelingen volgen.

Omdat Woonwaarts de verkrijgende stichting is in deze fusie, leggen

we in hoofdstuk 8.1 van de jaarrekening verantwoording af over de bezoldiging van het bestuur en de RvC van Huis en Hof.

#### Vooruitblik naar bouwlocaties

Ondanks de gerealiseerde nieuwbouw blijft de wooncrisis een grote uitdaging. Daarom spraken we in 2024 als raad ook over de volgende bouwlocaties waar Woonwaarts een verschil kan maken voor de gemeenschap:

- Neerbosch-Oost: hier vervangt Woonwaarts in een intensief sloop-nieuwbouwtraject verouderde maisonnettes door woningen die beter aansluiten op de huidige én toekomstige woonbehoeften;
- Muntmeesterlaan: hier werkt Woonwaarts aan een nieuwe, gemengde wijk tussen de Goffert en de Kanaalknoop;
- Deest-Zuid: hier voegt Woonwaarts een hele nieuwe wijk toe aan het dorp; dit biedt ook kansen voor het versterken van de leefbaarheid en verbeteren van de voorzieningen.

### 3.2 Samenstelling van de raad

In 2024 bestond de RvC uit vijf leden, inclusief de voorzitter. Dit jaar waren er twee wisselingen in de raad. Op 2 januari 2024 trad Peter Sampers toe als opvolger van Gertjan van den Brink, die per 31 december 2023 aftrad. Daarnaast namen we afscheid van Nanda de Wilde en verwelkomden we haar opvolgster, Karin Huisman.

**Werving en selectie***Passend functieprofiel*

We bekijken regelmatig of het functieprofiel van de commissarissen nog actueel is. Dit doen we in ieder geval bij elke vacature. Als dat nodig is, passen we het functieprofiel aan op basis van nieuwe ontwikkelingen en behoeften. Onze Selectie- en Remuneratiecommissie (her)benoemt en werft kandidaten en brengt hierover verslag uit aan de hele raad.

*Honorering*

Als RvC-leden krijgen we een jaarlijkse vergoeding voor geleverde prestaties. Deze vergoeding voldoet aan de Wet Normering Topinkomens en de beroepsregels van de VTW. Daarnaast krijgen we onze reiskosten vergoed op basis van de kilometers die we daadwerkelijk maken.

De vergoedingen vind je in het volgende overzicht van de samenstelling van de raad.





### Samenstelling Raad van Commissarissen, met rooster van aftreden



#### Voorzitter

Helma Janssen Duighuizen

**Herbenoemd op** 17-03-2021

**Aftredend op** 16-03-2025

**Herkiesbaar** Nee

**Selectie- en remuneratiecommissie** Lid

**Vergoeding in 2024** € 18.932,-

**Behaalde PE punten** 5

**Geboortejaar** 1961

**Woonplaats** Nijmegen

**Burgerlijke staat** Gehuwd

**Opleiding** Nederlands Recht

Radboud Universiteit Nijmegen

**Beroep** Algemeen Directeur

#### Nevenfuncties

- Lid RvT Stichting primair Onderwijs Groesbeek
- Lid comité van aanbeveling Stichting Kinderhulp Bodghaya



#### Vicevoorzitter

Wim Vonk

**Herbenoemd op** 01-09-2022

**Aftredend op** 31-08-2026

**Herkiesbaar** Nee

**Huurderscommissaris** Ja

**Selectie- en remuneratiecommissie** Voorzitter

**Vergoeding in 2024** € 14.200,-

**Behaalde PE punten** 9

**Geboortejaar** 1955

**Woonplaats** Beuningen

**Burgerlijke staat** Gehuwd

**Opleiding** Doctoraal Gezondheidswetenschappen, diff. Beleid & Beheer Maastricht

**Beroep** Interimmanager/-bestuurder/managementconsultant

**Nevenfuncties** Niet van toepassing



#### Lid

Peter Sampers

**Benoemd op** 02-01-2024

**Aftredend op** 01-01-2028

**Herkiesbaar** Ja

**Auditcommissie** Voorzitter

**Vergoeding in 2024** € 14.200,-

**Behaalde PE punten** 13

**Geboortejaar** 1961

**Woonplaats** Heythuysen

**Burgerlijke staat** Gehuwd

**Opleiding** Registeraccountant en PhD

**Beroep** Hoogleraar Financial Accounting

#### Nevenfuncties

- Lid Auditcommissie, Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO), Den Haag



#### Lid

Nanda de Wilde

**Herbenoemd op** 30-08-2020

**Aftredend op** 01-09-2024

**Herkiesbaar** Nee

**Huurderscommissaris** Ja

**Auditcommissie** Lid

**Vergoeding in 2024** € 9.466,-

**Behaalde PE punten** 12

**Geboortejaar** 1978

**Woonplaats** Etten-Leur

**Burgerlijke staat** Ongehuwd

**Opleiding** Rechten Radboud

Universiteit Nijmegen

**Beroep** Vastgoedadvocaat en ondernemer

#### Nevenfuncties

- Voorzitter RvC Destion



#### Lid

Frank de Feijter

**Benoemd op** 01-07-2022

**Aftredend op** 02-07-2026

**Herkiesbaar** Ja

**Vergoeding in 2024** € 14.200,-

**Behaalde PE punten** 9

**Geboortejaar** 1989

**Woonplaats** Arnhem

**Burgerlijke staat** Gehuwd

**Opleiding** Planologie MSc en geografie MSc

**Beroep** Senior onderzoeker circulaire economie

**Nevenfuncties** Niet van toepassing

\* Alle commissarissen zijn onafhankelijk volgens artikel 30.6 van de Woningwet.



### Samenstelling Raad van Commissarissen - vervolg



#### Lid

Karin Huisman

**Benoemd op** 30-06-2024

**Aftredend op** 01-07-2028

**Herkiesbaar** Ja

**Vergoeding in 2024** € 8.350,-

**Behaalde PE punten** 16

**Geboortejaar** 1976

**Woonplaats** Lent

**Burgerlijke staat** Ongehuwd

**Opleiding** Nederlands Recht  
 Radboud Universiteit Nijmegen

**Beroep** Advocaat bij Brunet  
 Advocaten

#### Nevenfuncties

- Lid gemeentelijke bezwaarschriftencommissie Heumen



### 3.3 Taken en bevoegdheden

Als RvC houden we toezicht op het bestuur van Woonwaarts en op de algemene gang van zaken. Daarnaast zijn we werkgever en adviseur voor het bestuur, én bevlogen ambassadeurs van Woonwaarts.

We bewaken:

- het behalen van de (strategische) doelstellingen;
- de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de strategie;
- de risicobeheersing;
- de controlesystemen;
- de maatschappelijke/financiële verantwoording;
- de naleving van wet- en regelgeving.

#### Vertegenwoordiging huurdersorganisaties

In de RvC zitten twee huurderscommissarissen: zij zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. Een van hen heeft Nijmegen als eerste aandachtsgebied, de ander Beuningen en Druten. Als volledige raad overleggen we in ieder geval elk half jaar met de vertegenwoordigers van de verschillende huurdersorganisaties.

#### Deelcommissies

##### Auditcommissie

De twee commissarissen in deze deelcommissie zorgen ervoor dat we als raad goed zicht houden op de cyclus van Planning & Control.

#### *Selectie- en Remuneratiecommissie*

De twee commissarissen in deze deelcommissie onderhouden vanuit de rol van werkgever de contacten met het bestuur. Dit doen zij namens de hele raad. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over de coaching en het beoordelen en belonen van het bestuur, en ook over het werven, selecteren en herbenoemen van het bestuur. Daarnaast zorgt deze commissie voor het (her)benoemen of werven van commissarissen.

Onze volledige taakomschrijving vind je in de statuten van Woonwaarts en in het Reglement van de Raad van Commissarissen.

### **3.4 Verbonden ondernemingen**

We houden als RvC toezicht op het functioneren en de continuïteit van eventuele verbindingen van Woonwaarts. In 2024 kende Woonwaarts geen verbonden ondernemingen.

### **3.5 Vergaderingen en besluiten**

In 2024 vergaderden we zeven keer. Ook kwamen we samen voor de zelfevaluatie en een studiedag. De studiedag had als thema 'gemengde wijken en verschillende bewonerstypen'.

We namen 21 besluiten. We lichten er een aantal uit als voorbeeld:

- we stemden in met de jaarstukken 2023;
- we besloten over de inhoud van de biedingen op volkshuisvestelijke opgaven 2024 Beuningen, Druten, Nijmegen;
- we spraken uitvoerig over en stemden in met verschillende investeringsvoorstellen;
- we gaven akkoord voor de meerjarenbegroting 2024-2027;
- we benoemden Karin Huisman als nieuw lid van de RvC;
- we stemden in met de nieuwe portefeuillestrategie van Woonwaarts.

Het bestuur en het management praatte ons als RvC in elke vergadering bij over de voortgang van twee ontwikkelingen in 2024: de overgang naar een nieuw ICT-systeem en de fusie met Huis en Hof.



## 3.6 Rol als toezichthouder

### Visie op Besturen en Toezicht Houden

In 2020 hebben we volgens de geldende Governancecode 2020 samen met het bestuur de 'Visie op Besturen en Toezicht Houden' vastgesteld. In 2024 troffen we voorbereidingen om deze te actualiseren, met als reden de aanpassing van de organisatiestructuur door het toevoegen van teamleiders. Om de visie opnieuw te bekijken, organiseerden we een dialoogsessie onder begeleiding van leiderschapsexpert Marilieke Engbers. In 2025 willen we, na het aantreden van onze nieuwe voorzitter, een nieuwe toezichtsvisie vaststellen die past bij de toekomst van Woonwaarts.

### Kaders voor toezicht

De Woningwet en de actuele Governancecode bieden de kaders voor onze rol en taken als toezichthouder, werkgever en klankbord van het bestuur. Daarnaast zijn de strategische visie, het ondernemingsplan van Woonwaarts en onze eigen 'Visie op Besturen en Toezicht Houden' concrete toetsingskaders voor het functioneren van onszelf en het bestuur. In 2022 voegden we hier het Management Control Framework aan toe. Dit document geeft interne sturingskaders voor integraal beleid dat actueel blijft.

### Informatievoorziening

Om onze taken zo goed mogelijk uit te voeren, informeert het bestuur ons regelmatig over de volkshuisvestelijke opgaven van Woonwaarts. Vanuit de controller en de strateeg governance, de huurdersorganisaties,

de ondernemingsraad en het managementteam van Woonwaarts krijgen we via gestructureerde weg informatie.

Een overzicht van de informatie die we ontvangen:

- de managementrapportages van Woonwaarts;
- rapportages van de controller;
- tussentijdse voortgangsrapportages;
- projectevaluaties;
- rapportages van de accountant;
- alle belangrijke rapportages van de Autoriteit woningcorporaties (Aw);
- alle belangrijke rapportages van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

### Ook informeel

Daarnaast vinden we het belangrijk om ook informeel te horen hoe het gaat met de organisatie, de medewerkers en de bewoners. Daarom voeren we geplande én spontane gesprekken en gaan we regelmatig op werkbezoek.

### Governancetoets

Er zijn in 2024 geen situaties geweest waarbij de Raad van Commissarissen of het bestuur moest afwijken van de bepalingen uit de Governancecode 2020.

### **Risicobeheersing**

Woonwaarts heeft een onafhankelijke controller die een belangrijke rol speelt bij het beheersen van risico's. De controller is bevoegd om bij bestuurlijke misstanden of wanbeleid het bestuur te passeren en direct contact op te nemen met onze voorzitter. In 2024 gebruikte de controller deze bevoegdheid niet.

#### *Reguliere gesprekken*

De voorzitter en de controller voerden in 2024 twee reguliere voortgangsgesprekken. Ook spreken we als RvC minstens één keer per jaar met de controller, de manager Financiën en de externe accountant over risico's. Het bestuur is daar niet bij.

### **Toezicht op strategie**

We houden toezicht op de strategie van Woonwaarts. Daarom ontvangen we documenten over actuele zaken van de bestuurder, de externe accountant en andere partijen. We zijn betrokken bij strategische beslissingen die bijvoorbeeld gaan over huurprijsbeleid, investeren in vastgoed en afspraken met belanghouders.

#### *Actualiteit meewegen*

De actualiteit kan invloed hebben op de strategie. Wanneer we denken dat het goed of nodig is om van de vastgestelde strategie af te wijken, bepalen we in overleg met het bestuur wat de juiste beslissing is. Ook zijn we betrokken bij het nemen van besluiten over toekomstige projecten, op basis van de bestaande portefeuillestrategie.

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

Woonwaarts werkt met verslaglegging eens in de vier maanden. Iedere vier maanden ontvangen we als RvC de managementrapportage, met daarbij de financiële verantwoording. Ook de interne en externe niet-financiële doelstellingen van Woonwaarts staan hierin. Op basis hiervan monitoren we de voortgang van de strategische doelstellingen. Dit geeft ons relevante informatie voor het uitoefenen van onze taken en het voeren van voortgangsgesprekken met het management.

### **Auditcommissie adviseert en ondersteunt**

De Auditcommissie bestaat uit twee commissarissen, het bestuur, de controller en de manager Financiën. Deze commissie bespreekt alle financiële stukken die we als RvC belangrijk vinden. De Auditcommissie adviseert en ondersteunt ons in onze functie van toezichthouder. De commissie neemt zelf geen besluiten.

#### *Leden van de commissie*

In 2024 bestond de Auditcommissie uit Peter Sampers (voorzitter), Nanda de Wilde en Karin Huisman. Met het vertrek van Nanda de Wilde per 1 september 2024 nam Karin Huisman haar lidmaatschap over via een dakpanconstructie. Dat betekent dat de zittingstermijnen elkaar overlappen, zodat het aantredende lid kan leren van het vertrekkende lid.



#### Onderwerpen in 2024

In 2024 kwam de Auditcommissie zes keer bij elkaar en besprak onder andere de volgende zaken:

- het vervangen van het primaire systeem van Woonwaarts;
- het beoordelen van interne controle- en risicobeheersingssystemen;
- de financiële rapportages door het jaar heen;
- hoe onderhoud in de meerjarenbegroting wordt ingerekend;
- de audits die de controller door het jaar heen uitvoert;
- werkzaamheden externe accountant.

De Auditcommissie deelt haar notulen met de gehele raad.

### 3.7 Rol als werkgever

Vanuit onze rol als werkgever gaan we regelmatig in gesprek met de bestuurder van Woonwaarts over ambities, taakinvulling, werkplezier en het functioneren van de organisatie als geheel. We nemen hierbij een open en coachende houding aan. Terwijl we onze formele taken vervullen, vermijden we zoveel mogelijk de traditionele werkgever-

werknemerverhouding. Samen met bestuurder Antoine Pekel stelden we de resultaatgebieden en bijbehorende doelen voor 2024 en daarna vast. Daarnaast bespraken we hoe we deze monitoren, begeleiden en ondersteunen.

#### Beoordeling bestuur

Jaarlijks voert de Selectie- en Remuneratiecommissie namens de hele raad in ieder geval een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek met het bestuur. Hierbij neemt de commissie de input mee van verschillende belanghebbenden, zowel van binnen als van buiten de organisatie. Voor het beoordelingsgesprek stelt het bestuur een zelfevaluatie op, gebaseerd op de opgestelde prestatieafspraken. De commissie beoordeelt niet alleen de behaalde resultaten, maar kijkt ook naar thema's zoals werkwijze, draagvlak bij medewerkers, integriteit en samenwerking. Met een gewogen oordeel per onderdeel komt de commissie tot een eindoordeel. De commissie deelt het verslag van de beoordeling, het gesprek en het proces met de hele raad, waarbinnen dit vervolgens wordt besproken. Daarnaast voerde de commissie in 2024 zoals afgesproken ieder kwartaal een voortgangsgesprek met de bestuurder.



### Klankbordfunctie

We zijn ook klankbord voor het bestuur. Om deze rol goed te vervullen, moet de relatie met het bestuur open zijn en gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Daarin investeren we. Regelmatig voeren we met het bestuur dilemmagesprekken over actuele volkshuisvestelijke vraagstukken. Deze gesprekken vergroten het begrip voor elkaar en verhelderen hoe ieder naar mogelijke oplossingen kijkt.

In 2024 spraken we bijvoorbeeld over de volgende vraagstukken:

- 'Hoe geven we vorm aan gemengde wijken met verschillende bewonerstypen? En waar zit hierin de meerwaarde voor bewoners?'
- 'Onder welke voorwaarden werken we aan warmtenetten?'

Daarnaast klankborden onze leden ook regelmatig informeel met het bestuur.

## 3.8 Functioneren van de raad

Vanzelfsprekend is het voor de kwaliteit van het toezicht bij Woonwaarts belangrijk dat wij goed functioneren. We investeren daarom op verschillende manieren in het professionaliseren van de raad als geheel en van de individuele leden.

### Professionalisering

Hoe verschillend kan woongeluk er voor mensen uitzien? En hoe kunnen gemengde wijken hieraan bijdragen? In 2024 organiseerden we samen met communicatie-onderzoeksbureau Motivaction en Makelaar in Woongeluk Mark Teeuwissen een studiedag over dit thema. We discussieerden over wat we precies bedoelen met gemengde wijken en over de behoeften van onze huidige en toekomstige bewoners. Hierbij betrokken we ook de wijkregisseurs van Woonwaarts, omdat zij hier in de praktijk op sturen.

### *Kennissessies*

Ook doen onze commissarissen individueel of samen met het bestuur regelmatig mee aan kennissessies over actuele zaken of veranderingen in wet- en regelgeving.

### Zelfevaluatie

Als RvC zoeken we altijd naar manieren waarop we toezicht houden en samenwerken verder kunnen verbeteren. In 2024 hielden we een dialoogsessie op basis van een zelfevaluatie-vragenlijst, waarmee we elkaar feedback gaven op het functioneren. Daarbij gingen we ook met elkaar in gesprek over onze gedeelde toezichtsvisie en het herijken daarvan. Dit deden we onder begeleiding van leiderschapsexpert Marilieke Engbers.



### 3.9 Contacten en samenwerking

Woonwaarts zoekt actief de samenwerking op om zo efficiënt mogelijk te werken aan goede en betaalbare huisvesting voor onze doelgroep. We voeren doorlopend gesprekken met stakeholders, zoals bewoners, huurdersvertegenwoordigers, gemeenten en partners in zorg en welzijn. Dit gebeurt op verschillende niveaus en over diverse thema's.

#### Contacten met belanghouders

We vinden het belangrijk om de belanghouders van Woonwaarts goed te kennen en inzicht te hebben in hun behoeften en verwachtingen. In de raad zijn twee commissarissen benoemd op voordracht van de bewoners. Zij zijn huurderscommissarissen en onderhouden, zonder aanwezigheid van het bestuur, contact met de huurdersorganisaties. Als RvC vergaderen we twee keer per jaar met de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties en hebben we regelmatig overleg met de controller over verschillende onderwerpen. Ook ontmoeten we medewerkers van Woonwaarts tijdens strategische sessies en bijeenkomsten. In 2024 ging extra aandacht uit naar de contacten met de bewoners, het bestuur en de RvC van Huis en Hof.

#### Eigen netwerk van de leden

De individuele leden van onze raad hebben ieder vanuit hun eigen professionaliteit een netwerk in de samenleving, en in het werkgebied van Woonwaarts. Via dit netwerk blijven we als commissarissen ook via andere wegen op de hoogte van de (strategische) positie van Woonwaarts in de lokale situatie. Een deel van onze raad woont in het werkgebied. Dit draagt bij aan goede kennis en contacten.

#### De relatie met het bestuur

In 2024 werkten we als RvC opnieuw op een opbouwende, prettige en waardevolle manier samen met de bestuurder. Hoezeer de wereld om ons heen ook verandert en daarmee onze opgaven beïnvloedt: we weten elkaar steeds weer te vinden in het realiseren van de doelstellingen van Woonwaarts – ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Als RvC investeren we actief in deze samenwerking. De open en heldere manier waarop Antoine Pekel communiceert en ons informeert draagt bij aan deze vruchtbare samenwerking. We zien dat hij deze open houding ook binnen de organisatie en naar externe belanghebbenden handelt, wat mede bijdraagt aan zijn succesvol handelen als bestuurder.

### 3.10 Integriteit

Woonwaarts volgt de Governancecode 2020 van branchevereniging Aedes. Organisatie, bestuur en raad handelden in 2024 volgens deze code. We kregen geen meldingen over het schenden van integriteit. Daarom maakten we ook geen gebruik van onze meldingsplicht.

#### Onafhankelijkheid en belangenverstrengeling

We zijn er scherp op dat alle commissarissen onafhankelijk zijn en blijven, zoals ook in artikel 30 lid 6 van de Woningwet staat. Ons reglement voor de RvC bevat bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen. We werken als raad natuurlijk volgens ons eigen reglement. De leden van de raad en het bestuur hebben geen onvereenbare (neven)functies. Ook hebben de leden van de RvC en het bestuur geen overeenkomsten gesloten waarbij tegenstrijdige belangen speelden.

### Bespreking binnen de raad

Het bestuur informeert de raad over hoe Woonwaarts als organisatie omgaat met integriteit en over hoe we dit jaarlijks bespreken. Ook in de vergaderingen van de Auditcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie is integriteit onderwerp van gesprek. Als dat nodig is, houden we hierover een extra overleg. De zelfevaluatie behandelt integriteit specifiek. Om dit onderwerp vrij te bespreken, houden we vóór onze vergadering overleg zonder dat het bestuur of anderen daarbij aanwezig zijn.

### Oordeel externe accountant

We actualiseerden onze interne frauderisicoanalyse in juni 2024. De externe accountant stelt dat de interne beheersing binnen de primaire processen in de basis op orde is. Ook geeft de accountant in de managementletter aan dat de punten die vorig jaar zijn gesignaleerd worden opgepakt.

## 3.11 Het bestuur

Antoine Pekel was in 2024 voor het tweede jaar bestuurder van Woonwaarts.

### Bezoldiging

De beloning van het bestuur is volgens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Sinds 2014 gelden voor topfunctionarissen aanvullende salarismnormen: de staffels. Deze waren ook in 2024 van toepassing. De norm was € 233.000,-.

### Bezoldigingsklasse H

Om in lijn met de staffelbepaling het salaris van het bestuur vast te stellen, kijken we naar het aantal verhuureenheden van Woonwaarts en naar hoe groot de gemeente is waarin de corporatie (het meeste) bezit heeft. Woonwaarts valt in bezoldigingsklasse H. Dit bedrag bestaat uit drie normbedragen voor beloning, pensioen en onkosten.

De beloning van de bestuurder zag er in 2024 als volgt uit:

De heer A.R.E.W. Pekel	
01-01 t/m 31-12-2024	
Bezoldiging	€ 149.850
Pensioen	€ 22.020
<b>Totaal</b>	<b>€ 171.870</b>

De honorering van de bestuurder vind je ook terug in de toelichting op de jaarrekening 2024.

### Netwerken en nevenfuncties

De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties. Ook heeft hij buiten zijn functie als directeur-bestuurder geen bestuurlijke rol in netwerken.

### Leren en ontwikkelen

We vinden het belangrijk dat het bestuur en wij als toezichthouders blijven leren en ontwikkelen. Zodat we op de hoogte zijn van wat er speelt in de sector en goed ons werk kunnen doen. De directeur-bestuurder haalde in 2024 37 Permanente Educatiepunten (PE).



### 3.12 Persoonlijk woord van onze voorzitter

#### Woonwaarts in volle vaart vooruit in 2024

*Met enige trots mag ik, samen met mijn collega RvC leden, concluderen dat Woonwaarts in het jaar 2024 een aantal grote prestaties heeft neergezet. Niet alleen zijn er volop nieuwe woningen gebouwd en is er gestaag gewerkt aan het verder verduurzamen van onze woningen, er zijn ook gedurfde stappen gezet in het kader van de energietransitie met het opstarten van het warmtenet in Dukenburg. Ook de fusie met Huis en Hof met het, samen met de bewoners, parallel inrichten van een woongemeenschap laat zien dat er ook buiten de gebaande paden wordt gedacht en gehandeld.*

*Daarbij is er dit jaar ook veel energie gestoken in het vernieuwen van het ICT-infrastructuur; het project Tobias 365 heeft veel extra inspanning gevraagd van alle medewerkers. En met succes, want er heeft een vlekkeloze overgang plaatsgevonden. Ook het continue monitoren en verbeteren van onze processen en het trainen van de medewerkers werpt zijn vruchten af. We worden als organisatie steeds wendbaarder en inventiever; eigenschappen die we als woningcorporatie hard nodig hebben om aan onze complexe opgaven te kunnen voldoen, nu en in de toekomst. Daar hoort geen zelfgenoegzaamheid bij, maar zijn complimenten voor bestuurder en organisatie wel op zijn plaats. Ook het bezoek dat de Autoriteit woningcorporaties dit jaar aan Woonwaarts heeft gebracht, waarbij wij positieve feedback mochten ontvangen, sterkt de overtuiging dat Woonwaarts op de goede weg is.*

**Helma Janssen Duighuizen**

Voorzitter



**« We worden als organisatie steeds wendbaarder en innovatiever. »**

## Colofon

### Uitgave

Woonwaarts, april 2025

### Ontwerp en opmaak

Charlotte van der Wiel - SJALOT ontwerp

### Redactie

Simone Schouten - Dwarsweg Communicatie  
Woonwaarts

### Eindredactie

Woonwaarts

### Fotografie

Fotografie Goedele Monnens  
Woonwaarts