



2024

Jaarverslag

Inhoudsopgave			
Voorwoord	3	4. Financiën	45
1. Doel en structuur	4	4.1 Financieel resultaat 2024	45
1.1 Wie is Kleurrijk Wonen en in welke context doen we ons werk?	4	4.2 Ontwikkeling bezit en vermogen	46
1.2 Juridische structuur	4	4.3 Financiële kengetallen en continuïteit	49
1.3 Personele bezetting en interne structuur	4	4.4 Treasury	54
2. Ons ondernemingsplan	8	4.5 Verbindingen	54
2.1 Betaalbaar wonen	8	4.6 Gebeurtenissen na balansdatum	55
2.2 Kans op wonen	11	5. Risico's en onzekerheden	57
2.3 Prettige woonomgeving	14	5.1 Organisatie van risicobeheersing	57
2.4 Goede woning	17	5.2 Onze belangrijkste risico's	58
2.5 Zorgeloos wonen	20	5.3 Terugblik op het afgelopen jaar	61
2.6 Persoonlijk	23	6. Governance	63
2.7 Databedreven	26	6.1 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden bestuur	63
3. Feiten en cijfers	30	7. Verslag van Raad van Commissarissen	66
3.1 Algemene feiten en cijfers	30	7.1 Een goede invulling van goed bestuur binnen Kleurrijk Wonen	66
3.2 Feiten en cijfers - Gemeente Buren	38	7.2 Onze rol als werkgever	67
3.3 Feiten en cijfers - Gemeente Culemborg	39	7.3 Onze rol als toezichthouder	68
3.4 Feiten en cijfers - Gemeente Molenlanden	40	7.4 Samenstelling van de Raad van Commissarissen	70
3.5 Feiten en cijfers - Gemeente Tiel	41	7.5 Verslagen van de diverse commissies	72
3.6 Feiten en cijfers - Gemeente Vijfheerenlanden	42	7.6 Hoe wij ons laten informeren	74
3.7 Feiten en cijfers - Gemeente West Betuwe	43	7.7 Vooruitblik 2025	75
		7.8 Verklaring van de Raad van Commissarissen	76



Voorwoord

Het jaar 2024 was een jaar van veranderingen voor Kleurrijk Wonen. We hebben belangrijke stappen gezet in het verbeteren van onze dienstverlening en het versterken van onze organisatie. Een van de meest ingrijpende veranderingen was de overgang van regionale teams naar functionele teams binnen de afdeling Wonen. Deze organisatieverandering stelt ons in staat om efficiënter en effectiever te werken om daarmee betere resultaten voor onze huurders en woningzoekenden te behalen. De voorbereiding was een intensief traject, dat veel aandacht en inzet heeft gevraagd. In september is de organisatieverandering formeel geëffectueerd. Op dat moment waren er uiteraard nog de nodige vacatures en moesten de medewerkers wennen aan het werken in hun nieuwe team. Ook is veel werk verzet in het verbeteren van de processen en de bijbehorende informatievoorziening. De inzet en flexibiliteit die door de medewerkers is getoond is bewonderenswaardig.

Tijdens het opstellen van de begroting en het jaarplan voor 2024 was het proces van organisatieontwikkeling nog maar net gestart. De reikwijdte en impact ervan moest nog worden bepaald. Om die reden hebben we in 2024 niet alle doelen kunnen behalen zoals die in de verschillende programma's waren opgenomen. Toch hebben we aanzienlijke vooruitgang geboekt. Van de 61 acties die we ons hadden voorgenomen, zijn er 27 volledig afgerond, 16 gedeeltelijk afgerond en 18 niet afgerond. Dit laat enerzijds zien dat we op de goede weg zijn én dat er anderzijds nog ruimte is voor verbetering. Hiermee gaan we in 2025 aan de slag.

Graag memoreer ik hier een aantal in 2024 behaalde resultaten. We hebben een toename gezien in het aantal verhuurde woningen, waarvan 72% regulier is toegewezen via Woongaard. We hebben in 2024 209 nieuwe woningen opgeleverd en 125 woningen overgenomen door een fusie met stichting De Driestad, een aantal waarmee we in deze tijd

tevreden mogen zijn. De doelen voor de klanttevredenheid zijn helaas nog niet behaald en hebben in 2025 de volle aandacht. De zoektijd voor woningzoekenden is onveranderd ten opzichte van 2023 en bedraagt 2,5 jaar, de druk neemt toe maar dankzij veel opleveringen en een hogere mutatiegraad (+0,6%) zien we dit niet terug in de zoektijd.

Helaas hebben we acht uitzettingen moeten doen in 2024. In vier situaties ging het om huurachterstand, in nog vier situaties zagen we vanwege overlast geen andere oplossing. Het uitzetten van huurders voelt voor ons als falen, ook omdat we nog steeds niet in staat zijn om alle gemeenten te overtuigen van de noodzaak van opvangvoorzieningen, zoals Skaeve Huse. We merken een grote politieke en maatschappelijke weerstand tegen deze noodzakelijke voorzieningen maar blijven strijden voor de realisatie ervan. Dakloosheid is wat ons betreft een niet acceptabel fenomeen.

Ten tijde van schrijven van dit jaarverslag is de voorjaarsnota gepresenteerd door de coalitie, hierin staat dat per 1 juli 2025 en 1 juli 2026 een huurbevriezing zal gelden in de gereguleerde huursector. Deze maatregel, die nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving, zal de markt- en beleidswaarde van ons vastgoed en de Interest Coverage Ratio (ICR) fors negatief beïnvloeden. Dit baart ons grote zorgen omdat het een bom legt onder de mogelijkheid om onze volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Hierover is meer te lezen in hoofdstuk 4 van dit jaarverslag.

Tot slot wil ik mijn dank uitspreken aan alle medewerkers van Kleurrijk Wonen. Hun inzet en toewijding zijn de drijvende kracht achter ons werk. Ook wil ik de leden van de huurdersbelangenorganisaties bedanken voor hun waardevolle bijdragen. Samen hebben we in 2024 veel bereikt en ik kijk ernaar uit om dit in 2025 voort te zetten.

Tjapko van Dalen
Directeur-bestuurder



1. Doel en structuur

1.1 Wie is Kleurrijk Wonen en in welke context doen we ons werk?

Kleurrijk Wonen is een actieve en moderne woningcorporatie. We werken in de regio's Rivierenland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. In onze aanpak zijn we kleurrijk en vernieuwend. Wij bedienen huurders in zes gemeenten: Buren, Culemborg, Molenlanden, Tiel, Vijfheerenlanden en West Betuwe. Wij bieden mensen met een inkomen tot circa €52.000 een betaalbare en goede woning. Zowel starters, gezinnen, alleen en samenwonenden, al dan niet met een behoefte aan zorg of begeleiding, kunnen bij ons terecht.

We doen ons werk in een sterk dynamische omgeving die veel vraagt van de medewerkers in de organisatie. Of het nu gaat om de polarisatie in de maatschappij wat veel impact heeft op het werk van onze collega's, of dat het gaat om ontwikkelingen in techniek en IT waar we de kennis en kunde van de collega's op peil moeten houden, het gaat snel en we kunnen er niet omheen. Daarnaast hebben we te maken met vergelijkbare ontwikkelingen in de lokale, regionale en landelijke politiek. Op alle niveaus doen zich plotselinge en heftige ontwikkelingen voor die vragen om een snelle en adequate reactie vanuit Kleurrijk Wonen. Onze reactie op al deze ontwikkelingen bepalen we op basis van onze volkshuisvestelijke opgave, zoals we die in ons ondernemingsplan hebben geformuleerd. Daarmee bepalen we onze focus en daarop baseren we de keuzes die we in de praktijk maken. Dit alles vraagt veel van onze collega's en die verdienen dan ook de juiste en voldoende aandacht en begeleiding vanuit de leidinggevenden binnen de organisatie. Mede daarom zijn we in 2025 gestart met een leiderschapsontwikkeling, zodat ook de leiding van Kleurrijk Wonen toegerust is voor deze belangrijke taak.

1.2 Juridische structuur

Kleurrijk Wonen heeft de juridische status van een Stichting. Het nummer van inschrijving in het Handelsregister is 40156630. De statuten zijn gewijzigd en door de Aw op 17 juni 2024 goedgekeurd. De Stichting heeft geen deelnemingen met overheersende zeggenschap. De datum van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten, is 27 mei 1914.

De oprichtingsdatum is 21 november 1913. De Stichting is regionaal toegelaten. Het vestigingsadres is Laan van Westroijen 6, 4003 AZ Tiel.

De contactgegevens zijn:

Tel: 0345 - 59 61 00

E-mail: info@kleurrijkwonen.nl

Website: www.kleurrijkwonen.nl

1.3 Personele bezetting en interne structuur

In 2024 waren gemiddeld 166,2 FTE werkzaam bij Kleurrijk Wonen. Berekend op fulltime basis en uitgesplitst naar afdeling zag de FTE verdeling in 2024 er als volgt uit:

Gemiddelde FTE's	2023*)	2024**)
Afdeling		
Directie en Risk & Control	3,2	3,1
Strategie & Ontwikkeling	25,8	34,3
Bedrijf	33,4	32,6
Digitalisering en Informatisering		15,4
Wonen	99,6	80,8
Totaal	162,0	166,2



*) Inclusief 2,7 FTE Driestad bij afdeling Wonen

**) Per 1 september 2024 is de organisatiestructuur gewijzigd. Sommige teams of medewerkers zijn naar andere afdelingen overgegaan. De cijfers 2024 zijn weergegeven alsof de organisatiewijziging per 1 januari 2024 is ingegaan.

Het begrote aantal FTE voor 2024 bedroeg 177,4. In 2024 hebben wij 32 vacatures uitgezet, waarvan er aan het einde van het jaar nog drie open stonden.

Interne organisatie

In 2024 hebben we stappen gezet in het verbeteren van ons 'onboarding'proces. Nieuwe medewerkers worden nu sneller en effectiever geïntegreerd in onze organisatie. Daarnaast hebben we een gestructureerd 'offboarding'proces opgezet met behulp van Talmundo, wat ervoor zorgt dat vertrekkende medewerkers op een professionele en respectvolle manier afscheid nemen, terwijl we waardevolle feedback verzamelen om onze organisatie verder te verbeteren. Daarnaast zijn we gestart met het cultuurtraject en het plan van aanpak voor het leiderschapsprogramma, gericht op het versterken van onze kernwaarden en het ontwikkelen van leiderschapsvaardigheden binnen alle lagen van de organisatie. Dit programma heeft als doel om een inclusieve en inspirerende werkomgeving te creëren waarin iedereen zich kan ontwikkelen en excelleren.

We werken actief aan onze arbeidsmarktcommunicatie. Naast dat we een aansprekende "werken bij" website hebben en gebruik maken van een tekstbureau voor wervende vacatureteksten, hebben we in 2024 ook deelgenomen aan de WOCO regionale arbeidsmarktcampagne, waarin we de voordelen van werken bij (onze) woningcorporatie hebben benadrukt. Dit heeft geleid tot een grotere zichtbaarheid en aantrekkingskracht op potentiële nieuwe medewerkers.

Verzuim

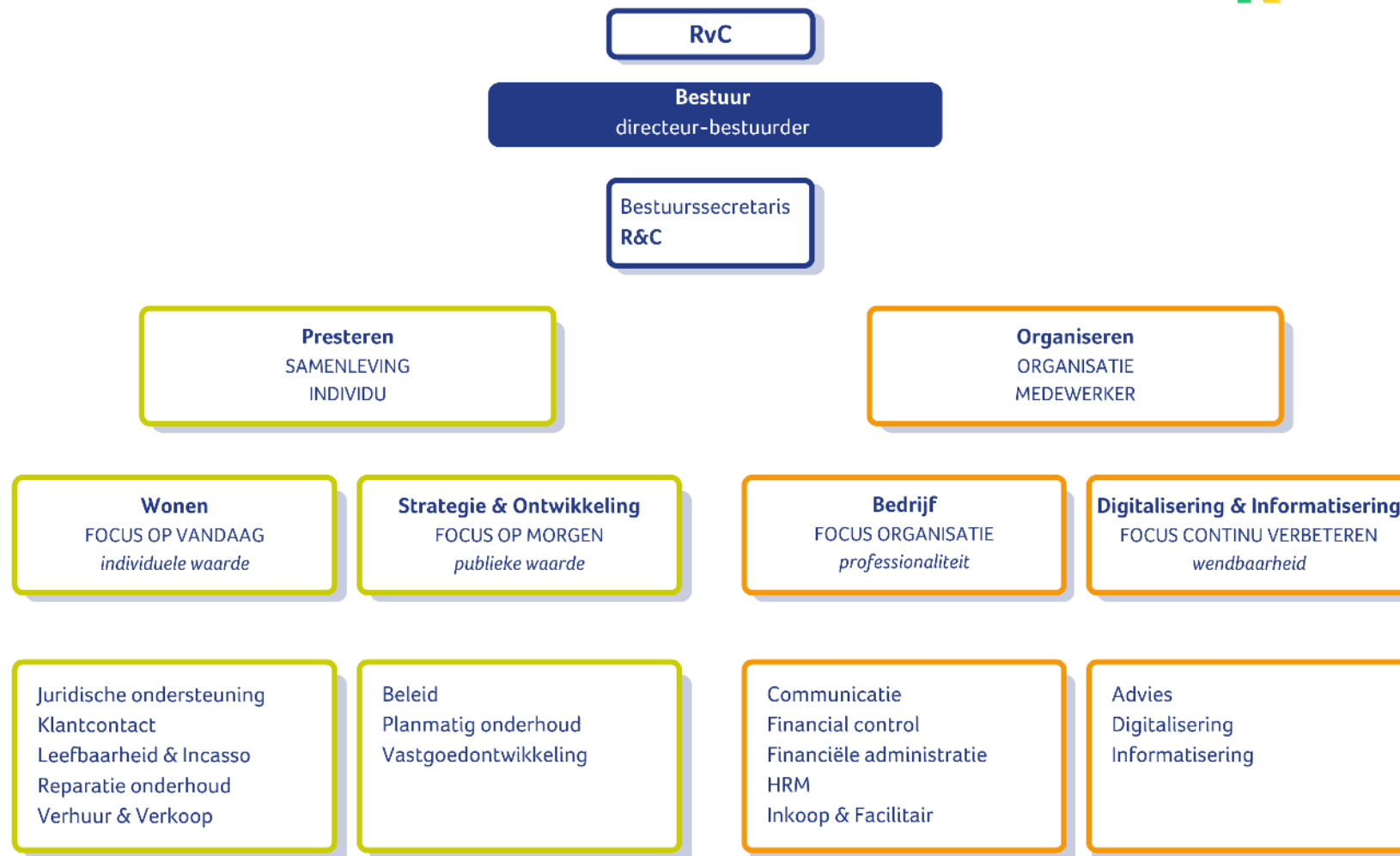
Het ziekteverzuimpercentage in 2024 was 5,83%. Het ziekteverzuim werd met name veroorzaakt door langdurig verzuim vanwege medische aandoeningen, waar wij als werkgever helaas geen invloed op hebben.

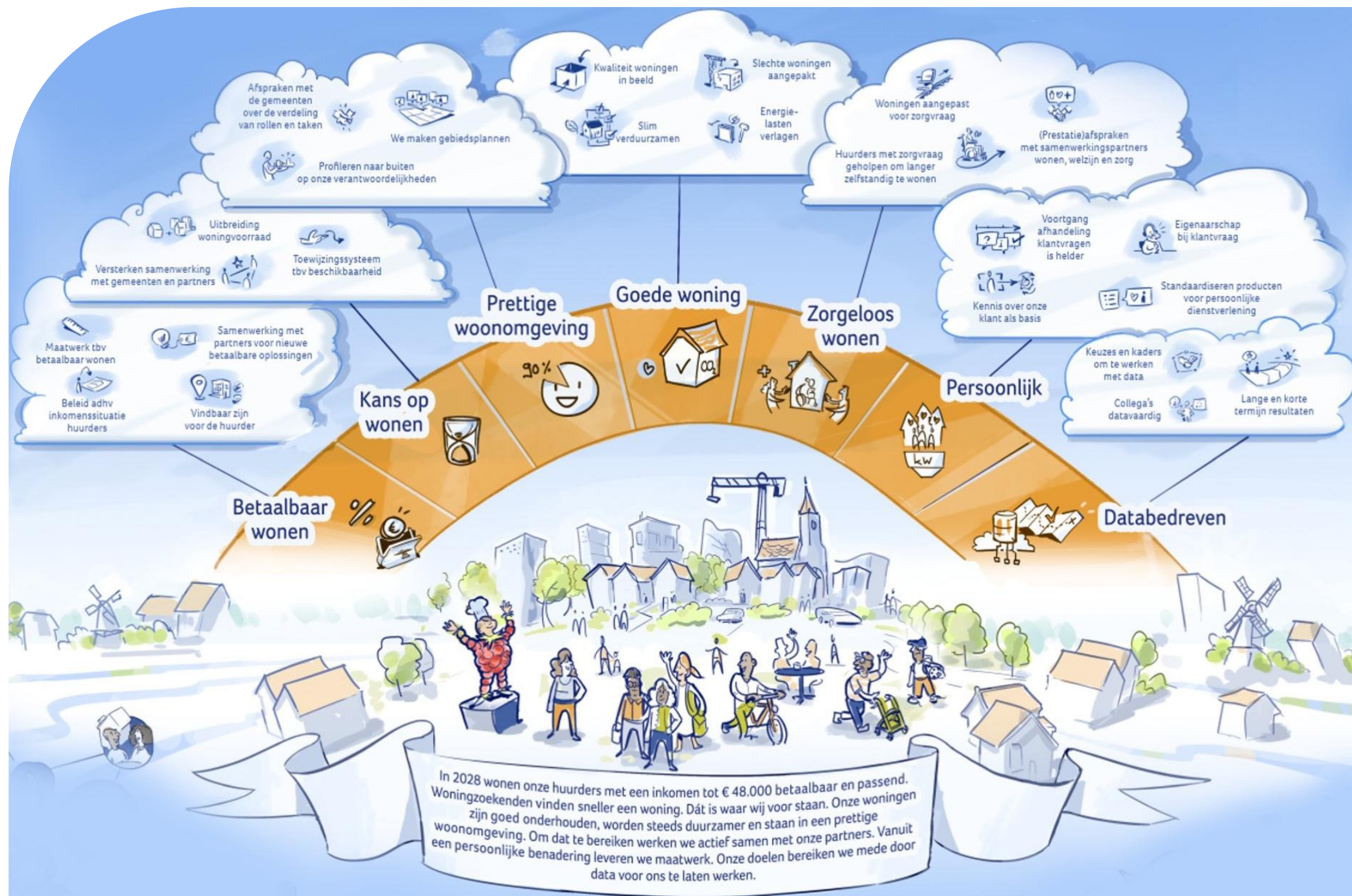
Een ziekmelding wordt automatisch gemeld bij de arbodienst. Dit zorgt ervoor dat tijdig actie wordt ondernomen om de zieke medewerker te ondersteunen en weer in zijn kracht te brengen. De menselijke benadering staat voorop. Daarnaast is binnen Kleurrijk Wonen aandacht voor een gezonde levensstijl. Wij bieden periodiek preventieve medische onderzoeken aan, kennen een sportvergoeding, medewerkers kunnen altijd een afspraak maken bij HRM, de leidinggevende en/of de bedrijfsarts en we bieden gratis fruit aan.

In het kader van verzuimpreventie hebben we werkplektrainingen geïntroduceerd. Deze trainingen richten zich op ergonomie, stressmanagement en het bevorderen van een gezonde werkhouding, wat bijdraagt aan een lager verzuimpercentage en een gezondere werkomgeving.

Interne structuur

Onze interne structuur is weergegeven in het organogram op de volgende pagina.







2. Ons ondernemingsplan

In ons ondernemingsplan vertellen wij aan onze belanghouders waar wij voor staan en wat we gaan doen. Het ondernemingsplan geeft ons focus bij de veelheid van werkvelden waarop we actief zijn. Daarmee is het een leidraad voor onze dagelijkse praktijk. In ons ondernemingsplan staat onderstaande ambitie. Vanuit zeven programma's geven we inhoud aan deze ambitie.

Onze ambitie

In 2028 wonen onze huurders met een inkomen tot circa € 52.000 betaalbaar en passend. Woningzoekenden vinden sneller een woning. Dát is waar wij voor staan. Onze woningen zijn goed onderhouden, worden steeds duurzamer en staan in een prettige woonomgeving. Om dat te bereiken werken we actief samen met onze partners. Vanuit een persoonlijke benadering leveren we maatwerk. Onze doelen bereiken we mede door data voor ons te laten werken.

2.1 Betaalbaar wonen

Het doel van het programma 'Betaalbaar wonen' is: in 2028 lukt het 85% van onze huurders in een huurwoning om hun huur op tijd te betalen.

Doordat de koopkracht steeds verder onder druk komt te staan, is betaalbaar wonen actueler dan ooit. Door het bieden van maatwerk ondersteunen wij onze huurders om betaalbaar te wonen. Ook mensen met een middeninkomen kunnen bij ons terecht.

Binnen het programma 'Betaalbaar wonen' streven we naar samenwerking met huurders en partners. We monitoren of huurders de weg naar ons weten te vinden en werken actief samen met partners aan nieuwe betaalbare oplossingen. Om de doelstelling in 2028 te behalen hebben we jaarlijkse tussendoelen gesteld. Het doel van 81% in 2024 is gehaald (met 81,2%).

ADSM-schema

Op pagina 10 staat het ADSM-schema voor het programma 'Betaalbaar wonen'. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2024 zijn vier van de acht acties volledig afgerond. Zo is het beleid vanuit de pilot 'Betaalbaar wonen' geïmplementeerd, communiceerden we actief via verschillende kanalen over betaalbare oplossingen en is het huurbeleid geïmplementeerd en verwerkt in het primaire systeem.

Hieronder lichten we volgens het principe van "Management by exception" de maatregelen uit dit schema toe, die als oranje of rood zijn aangegeven.

Benoem per functiegroep de maatwerkinstrumenten – Actie 1.1.b

In 2023 is een instrument voor de medewerkers incasso ontwikkeld wat hen het mandaat geeft om huurders voor te dragen voor het beleid vanuit de pilot betaalbaar wonen. In 2024 is dit instrument tezamen met het beleid geïmplementeerd. Er zijn echter geen andere instrumenten benoemd. In 2025 wordt een project opgestart om de toolbox verder aan te vullen met maatwerkinstrumenten.

Geef medewerkers inzicht in de energielast en bijkomende kosten voor huurders – Actie 1.1.c

Deze actie is begin 2025 opgeleverd door het datateam en staat daarom nog net op oranje. De vervolgstap is het resultaat onder de aandacht brengen bij medewerkers.

Huurklasseverdeling – Indicator 1.3

De huurklasseverdeling in 2024 toont een iets groter aandeel verhuringen binnen de eerste aftoppingsgrens en een kleiner aandeel in de hoogste sociale huurklasse dan gewenst. Het tekort aan verhuringen in de hoogste sociale huurklasse wordt verklaard doordat woningen



binnen deze klasse vaker worden afgetopt om in te zetten voor de taakstelling of voor doorstroming.

Daarbij muteren woningen in de laagste sociale huurklassen¹ vaker dan woningen in de hoogste sociale huurklasse. In het huurbeleid in 2024 is hier rekening mee gehouden waardoor de verwachting is dat het percentage meer in lijn zal lopen met de wens. Daarnaast zijn de woningen van complex Driestad, die per 1 januari 2024 van Kleurrijk Wonen zijn, meegeteld in deze klasse. Het betreft hier technisch gezien geen nieuwe verhuur maar door het in exploitatie nemen van de woningen worden ze wel meegeteld in de rapportage.

Vergroot inzichten om het percentage huurders dat op tijd kan betalen daadwerkelijk toe te laten nemen – Actie 1.3.c

Deze actie is niet opgestart in 2024. De wens om de data vanuit de meting van de hoofddoelstelling nader te analyseren om hieruit inzichten te halen ligt nog op de lijst aanvragen bij het datateam. Dit wordt in 2025 opgepakt.

Implementeer de VoorzieningenWijzer in twee gemeenten – Actie 1.4.a

In 2024 hebben we meerdere gesprekken gevoerd met onze gemeenten om de VoorzieningenWijzer onder de aandacht te brengen. Sommige gemeenten geven aan in gesprek te zijn met een andere partij of vinden de informatie op hun website en/ of de website van het Nibud afdoende. We gaan in 2025 in gesprek met de gemeente Vijfheerenlanden. De gemeente Tiel is intern een andere partij voor een gelijksoortige tool aan het onderzoeken. De uitkomst van dat onderzoek bepaalt of wij met hen nog in gesprek gaan over de VoorzieningenWijzer. Het implementeren in twee van onze gemeenten is niet gelukt. We verwachten ook niet dat we, op mogelijk gemeente Vijfheerenlanden na, hier in 2025 meer stappen mee te maken.

¹ Met de laagste huurklassen bedoelen we tot de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. Met de hoogste huurklassen bedoelen we tot de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.



Betaalbaar wonen

Doel	Strategische keuzes	Maatregelen	2024 Acties	2024
	2024	Indicatoren		
In 2028 lukt het 85% van onze huurders in een huurwoning om hun huur op tijd te betalen. 2023: 80% 2024: 81% 2025: 82% 2026: 83% 2027: 84%	79,3% 81,2%	(1.1) Onze medewerkers leveren maatwerk t.b.v. betaalbaar wonen. Indien nodig draaien we aan de huur en aan andere knoppen om de woonlasten te beperken.	(1.1.a) Implementeer het beleid vanuit de doorontwikkeling van de pilot "betaalbaar wonen". (1.1.b) Implementeer maatwerkinstrumenten voor betaalbaar wonen met bijbehorende criteria. (1.1.c) Geef medewerkers inzicht in de energielast en bijkomende kosten voor huurders en woningzoekenden.	
		(1.2) Onze huurder weet ons te vinden voor 'betaalbare oplossingen' qua huur en energie.	(1.2.a) Communiceer actief via verschillende kanalen over "betaalbare oplossingen".	
		(1.3) We richten ons huurbeleid in aan de hand van huishoud- en inkomenssituaties van onze huurders.	(1.3.a) Implementeer het nieuwe huurbeleid in 2024. (1.3.b) Wijs passend toe. (1.3.c) Vergroot inzichten om het percentage huurders dat op tijd kan betalen daadwerkelijk toe te laten nemen.	
		(1.4) Wij werken samen met partners aan nieuwe betaalbare oplossingen.	(1.4.a) Implementeer de VoorzieningenWijzer in twee gemeenten.	
		<i>Op 31-12-2024 ervaren onze medewerkers dat zij huurders kunnen helpen om betaalbaar te wonen.</i> <i>Op 31-12-2024 hebben wij via twee verschillende kanalen gecommuniceerd over betaalbare oplossingen.</i> <i>In 2024 verhuren wij conform de volgende verdeling:</i> 8% tot kwaliteitsgrens 48% in segment P aftopping 18% in segment 2^e aftopping 21% in segment max. huurgrens 5% in segment vrije sector	8% 55% 16% 18% 3%	



2.2 Kans op wonen

Het doel van het programma 'Kans op wonen' is: In 2028 vindt 70% van elke doelgroep binnen 2,9 jaar actief zoeken een woning. Voor 2024 was het doel dat 70% van elke doelgroep binnen 3,7 jaar actief zoeken een woning vindt. De zoektijd voor de actief woningzoekende in 2024 is 3,9 jaar, daarmee is het doel voor 2024 niet behaald. Ten opzichte van 2023 is de zoektijd met 0,1 jaar gestegen. De gemiddelde zoektijd is met 3,2 jaar het laagst in de gemeente Molenlanden en met 4,2 jaar het hoogst in Culemborg en West Betuwe.

Hoewel de algehele zoektijd is gestegen, zien we dat de zoektijd onder bepaalde doelgroepen wel is afgenomen. We zien bijvoorbeeld dat juist eenoudergezinnen met meerdere kinderen, gezinnen met 1 kind en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder nu iets sneller aan een woning komen.

De gespannen woningmarkt heeft tot gevolg, dat de meeste doelgroepen moeite hebben om snel een woning te vinden. Met name door het versneld toevoegen van woningen en het bevorderen van de doorstroming, willen wij hier verandering in aanbrengen. De acties die hiervoor nodig zijn, resulteren naar verwachting op termijn in een afname van de zoektijd.

ADSM-schema

Op pagina 13 staat het ADSM-schema voor het programma 'Kans op wonen'. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2024 zijn vier van de negen acties afgerond, daarnaast zijn twee acties opgestart in 2024. Zo zijn afspraken gemaakt met gemeenten over gelijk speelveld, grondprijzen, 30% sociale huurwoningvoorraad, 'preferred partnership' en/of versnellingslocaties. Daarnaast is voor elke gemeente een kansenkaart voor verdichting gemaakt. De acties die nog niet zijn opgestart of afgerond, worden doorgeschoven naar 2025.

Hieronder lichten we volgens het principe van "Management by exception" de maatregelen uit dit schema toe, die als oranje of rood zijn aangegeven.

Wij breiden onze woningvoorraad uit – Actie 2.1

De doelstelling voor 2024 was om 129 woningen op te leveren. We hebben in 2024 uiteindelijk 209 woningen opgeleverd. We hebben in 2024 gemerkt dat de markt aan het veranderen is. In de koopmarkt is amper nog sprake van afzet, waardoor partijen ons steeds meer benaderen als mogelijke afnemers. Hierdoor zien we merkbaar nieuwe kansen ontstaan. Daarnaast beginnen we de vruchten te plukken van duidelijke gemeentelijke kaders richting initiatiefnemers. Aan de voorkant worden zij veel duidelijker dan voorheen, gewezen op het te realiseren aandeel sociale huurwoningen.

Overheveling niet-DAEB tak naar DAEB – Actie 2.1.a

De Vastgoedmarketing is inmiddels doorgerekend. De aantallen voor de overheveling van de niet-DAEB naar de DAEB-portefeuille zijn bekend. De doelstelling was om in 2024 46 woningen over te hevelen naar DAEB. Uiteindelijk zijn in 2024 slechts 15 woningen overgeheveld. Hiermee hebben we onze doelstelling niet behaald. We konden hier niet op bijsturen, omdat de mutatiegraad erg laag is en we op voorhand niet weten of de woningen die muteren ook geschikt zijn om over te hevelen naar de DAEB-portefeuille.

Vrije verkoop en koopgarant – Actie 2.1.b

De doelstelling voor 2024 was om 109 woningen in vrije verkoop te verkopen. Uiteindelijk zijn er slechts 54 woningen vrij verkocht. Dit komt doordat onvoldoende woningen beschikbaar kwamen voor vrije verkoop in de gemeenten waar we nog konden verkopen. De verkoopdoelstelling is per gemeente vastgesteld. In sommige gemeenten hebben we de doelstelling al behaald, waardoor bij mutatie woningen teruggaan naar de verhuur.



In gemeenten waar nog ruimte is voor verkoop, zijn geen woningen vrijgekomen met de bestemming verkoop. Ondanks de aandacht die is besteed aan de verfijning van de verkooppool per gemeente, heeft dit geen invloed gehad op de verkoopaantallen voor 2024.

Daarnaast was het een doelstelling om 19 woningen uit Koopgarant terug te brengen in de sociale huur. Uiteindelijk zijn 26 Koopgarantwoningen terug naar de sociale huur gegaan. De Koopgarantportefeuille is daarmee verder afgebouwd.

Toewijzingsvormen en alternatieve contractvormen – Actie 2.2.a/b/c

In 2024 zijn we gestart met het onderzoeken van manieren om de toewijzingsmogelijkheden te verbeteren ten gunste van beschikbaarheid. Ook zijn we gestart met het onderzoeken van alternatieve contractvormen, zoals kamergewijze verhuur, woningdelen en hospitaverhuur. In de eerste helft van 2025 wordt de uitwerking hiervan ter goedkeuring voorgelegd aan het MT. Vervolgens wordt een gewijzigde aanpak voor de toewijzing van woningen onderzocht en het evalueren van het doorstroombeleid opgepakt.

Acceptatiegraad – Indicator 2.2

Wij hadden ons ten doel gesteld dat in 2024 de acceptatiegraad zou toenemen van 22% naar 24%. Dit is niet gelukt. De acceptatiegraad is uitgekomen op 21,1%.

In 2025 gaan we Woongaardbreed nader onderzoeken hoe we de acceptatiegraad omhoog kunnen krijgen. Zo wordt er nagedacht over het invoeren van een sanctiebeleid bij woningweigering en wordt er onder andere gekeken naar andere manieren van toewijzen en de presentatie van de vrijkomende woningen in de advertentie (verwachtingsmanagement).



Kans op wonen

Doel	Strategische keuzes	Maatregelen	2024 Acties	2024
2024		Indicatoren		
In 2028 vindt 70% van elke doelgroep binnen 2,9 jaar actief zoeken een woning.		<i>Op 31-12-2024 hebben we:</i>	(2.1.a) Hevel de helft van de gemuteerde woningen van de niet-DAEB tak over naar DAEB.	
2023: 3,9 2024: 3,7 2025: 3,4 2026: 3,2 2027: 3,0	3,9 (2.1) Wij breiden onze woningvoorraad uit.	• 46 woningen overgeheveld vanuit de vrije sector • 19 woningen uit koopgarant terug in de sociale huur gebracht • 109 woningen verkocht (vrije verkoop) • 129 woningen nieuw opgeleverd • 56 woningen gesloopt	15 26 -54 209 -35	
			(2.2.a) Onderzoek toewijzingsmogelijkheden ten gunste van beschikbaar.	
			(2.2.b) Maak een toewijzingsbeleid dat direct ten gunste van verlaging zoektijden voor bepaalde doelgroepen komt.	
			(2.2.c) Wijs anders toe door een gewijzigde aanpak.	
	(2.2) Wij zetten het toewijzingssysteem effectiever in ten gunste van beschikbaarheid.	<i>Op 31-12-2024 is de acceptatiegraad gestegen van 22% naar 24%.</i>	21,1% (2.2.d) Onderzoek alternatieve contractvormen.	
			(2.2.e) Ontwikkel de Woongaardrapportage verder door	
			(2.2.f) Verken de mogelijkheden om leegstandsbeheerders in te zetten ten gunste van kans op wonen voor onze doelgroep.	
	(2.3) Wij versterken de samenwerking met gemeenten en andere partners.	<i>Op 31-12-2024 hebben we met elke gemeente afspraken gemaakt ter bevordering van beschikbaarheid.</i>	(2.3.a) Maak afspraken met de gemeenten over gelijk speelveld, grondprijzen, preferred partner-ship en/of versnellingslocaties.	
			(2.3.b) Ga in overleg met collega-corporaties over hun samenwerking met gemeente en andere partners en leer er van.	



2.3 Prettige woonomgeving

Het doel van het programma 'Prettige Woonomgeving' is: In 2028 is 87% van de huurders tevreden over onze inzet op het onderdeel (A) 'schoon en heel van complexen en tuinen' en 65% op het onderdeel (B) 'tegengaan van burenoverlast'. Op deze onderdelen uit de leefbaarheidsvisie zijn wij aanspreekbaar en verantwoordelijk ("organisator"). In 2028 ervaart 85% van de huurders geen burenoverlast (C).

Een prettige woonomgeving draagt bij aan het welzijn van onze huurders. Door het maken van gebiedsplannen borgen we dat we nog beter kunnen bijdragen aan een prettige woonomgeving voor onze huurders.

De doelen zijn in 2024 gemeten via het jaarlijkse klanttevredenheidsonderzoek. Dit jaar hebben we dit onderzoek in twee delen uitgezet. De helft van de huurders ontving de enquête voor het onderzoek in augustus (tweede tertiaal). De andere helft van de huurders ontving de enquête in december (derde tertiaal). Hier is voor gekozen zodat we, net zoals bij andere programma's, een tertiaalmeting voor Prettige woonomgeving hebben.

In 2024 zijn de doelen niet gehaald. 79,1% van onze huurders was in 2024 tevreden over onze inzet op het onderdeel schoon en heel van de complexen en tuinen. De doelstelling was 84,9%. Het verschil tussen het wel of niet behalen van de doelstelling in absolute aantallen is 123 personen. Een deel van de klachten gaat over het groenonderhoud en de schoonmaak. Vandaar dat we hier in 2025 gericht op in gaan zetten.

Daarnaast is 40,1% van onze huurders tevreden over onze inspanningen om burenoverlast tegen te gaan. De doelstelling voor 2024 was 62,6%.

Tot slot ervaart 78,9% van de huurders geen burenoverlast. De doelstelling voor 2024 was 82,7%. Het verschil tussen het wel of niet behalen van de doelstelling in absolute aantallen is 83 personen.

ADSM-schema

Op pagina 16 staat het ADSM-schema voor het programma 'Prettige woonomgeving'. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2024 zijn drie van de acht acties afgerond. Zo hebben we in elke gemeente minimaal twee keer per jaar een overleg gehad met onze partners om leefbaarheidsacties af te stemmen. Daarnaast hebben we onze communicatiekanalen minimaal één keer per maand gebruikt en hebben we de zichtbaarheid van Kleurrijk Wonen in de wijk vergroot door bedrijfskleding, acties en andere PR. Daarnaast hebben we één actie opgestart in 2024. Dit is ook de enige actie die mee wordt doorgeschoven naar 2025.

Hieronder lichten we volgens het principe van "Management by exception" de maatregelen uit dit schema toe, die als oranje of rood zijn aangegeven.

Ontwikkel de leefbaarheidsvisie door met gebruik van veerkrachtonderzoeken – Actie 3.1.a

In 2024 hebben we, door middel van een eerste plan van aanpak, een start gemaakt met de doorontwikkeling van de leefbaarheidsvisie. Vanwege personele ontwikkelingen is het echter niet gelukt om deze actie af te ronden. Vandaar dat we in 2025 hiermee doorgaan.

Ontwikkel de gebiedsplannen door met gebruik van veerkrachtonderzoeken – Actie 3.1.b

Doordat de leefbaarheidsvisie in 2024 niet afgerond is, was het onmogelijk om deze actie uit te voeren. In 2025 gaan we de leefbaarheidsvisie verder ontwikkelen met behulp van de veerkrachtonderzoeken.



Hierna zal ook de doorvertaling naar, en daarmee het gebruik van veerkrachtonderzoeken in het opstellen van gebiedsplannen plaatsvinden. Dit nemen we echter niet meer als concrete actie mee naar 2025.

Gebiedsplannen zijn een onderdeel van het digitale regioteambord – Actie 3.1.c

Als gevolg van de organisatieontwikkeling in 2024 werken we niet langer in regio's. Vandaar dat er ook geen digitale regioteamborden ontwikkeld zijn. Daarmee is het uitvoeren van deze actie onmogelijk geworden.

Deel onze opvattingen uit de leefbaarheidsvisie ten aanzien van rollen en taken met de gemeente én nodig hen uit om tot afspraken over wederzijdse rol opvatting te komen – Actie 3.2.a

In de leefbaarheidsvisie formuleren we opvattingen over onze rollen en taken wat betreft leefbaarheid. Het doel was om deze vervolgens ook met onze gemeenten te delen, en hier ook verdere afspraken over te maken. Ook deze actie is niet uitgevoerd doordat de leefbaarheidsvisie nog niet doorontwikkeld was.

Spreek met gemeenten waar we nieuwe prestatieafspraken opstellen af dat we werken aan een betere differentiatie van het woningaanbod a.d.h.v. de veerkracht in de buurt – Actie 3.2.b

In 2024 zijn er prestatieafspraken gemaakt in de gemeenten Vijfheerenlanden, Molenlanden en Culemborg. Tijdens deze trajecten is er gesproken over de veerkrachtkarten. Niet in alle prestatieafspraken zijn concrete afspraken gemaakt over het gebruik van de veerkrachtonderzoeken. Daarnaast zijn deze acties meer verbonden aan (het bepalen van) de gezamenlijke inzet op leefbaarheid, dan op een betere differentiatie van het woningaanbod. Vandaar dat we deze actie niet behaald hebben.



Prettige woonomgeving

Doel

2024

Strategische keuzes

Maatregelen

Indicatoren

2024 Acties

2024

In 2028 is 87% van de huurders tevreden over onze inzet op het onderdeel (A) 'schoon en heel van complexen en tuinen' en 65% op het onderdeel (B) 'tegengaan van burenoverlast'. Op deze onderdelen uit de leefbaarheidsvisie zijn wij aanspreekbaar en verantwoordelijk ("organisator"). In 2028 ervaart 85% van de huurders geen burenoverlast (C).

2023: A: 84,4% | B: 62,0% | C: 82,2%

2024: A: 84,9% | B: 62,6% | C: 82,7%

2025: A: 85,5% | B: 63,2% | C: 83,3%

2026: A: 86,0% | B: 63,8% | C: 83,9%

2027: A: 86,5% | B: 64,4% | C: 84,4%

A: 79,3% B: 44,2% C: 80,7%

A: 79,1% B: 40,1% C: 78,9%

(3.1) In gebiedsplannen geven we weer hoe we werken aan onze verantwoordelijkheden als organisator, met wie en wanneer.

Op 31-12-2024 hebben we een nieuw format voor gebiedsplannen.

Op 31-12-2024 hebben we met ten minste drie gemeenten afspraken over de prettige leefomgeving gemaakt, waardoor wijkbeheerders en woonconsulenten hun werk makkelijker kunnen doen.

(3.3) We laten de buitenwereld zien wat wij doen ten behoeve van de woonomgeving en profileren ons op onze verantwoordelijkheden.

Ieder tertiaal brengen we iets naar buiten over onze inzet voor de woonomgeving.

(3.1.a) Ontwikkel de leefbaarheidsvisie door met gebruik van veerkrachtonderzoeken.



(3.1.b) Ontwikkel de gebiedsplannen door met gebruik van veerkrachtonderzoeken.



(3.1.c) Gebiedsplannen zijn een onderdeel van het digitale regioteambord.



(3.2.a) Deel onze opvatting uit de leefbaarheidsvisie ten aanzien van rollen en taken met de gemeente én nodig hen uit om tot afspraken over wederzijdse rolopvatting te komen.



(3.2.b) Spreek met gemeenten waar we nieuwe prestatieafspraken opstellen af dat we werken aan een betere differentiatie van het woningaanbod. A.d.h.v. de veerkracht in de buurt.



(3.2.c) Initieer minimaal twee keer per jaar een overleg met de gemeenten en eventueel collega-corporaties om leefbaarheidsacties af te stemmen.



(3.3.a) Gebruik de kanalen waarop we ons uiten minimaal één keer per maand of zo vaak als mogelijk.



(3.3.b) Vergroot de zichtbaarheid van KW in de wijk met onze bedrijfskleding, acties en andere PR.





2.4 Goede woning

Het doel voor het programma 'Goede woning' is: tot en met 2028 brengen we 3.546 woningen naar de basiskwaliteit.

Het doel voor 2024 was om 446 woningen naar de basiskwaliteit te brengen. Door de realisatie van nieuwbouw, strategische onderhoudsprojecten en het renoveren van badkamer-, keuken-, en toiletruimtes, zijn 468 woningen naar de basiskwaliteit gebracht.

ADSM-schema

Op pagina 19 staat het ADSM-schema voor het programma 'Goede woning'. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2024 zijn vier van de 12 acties afgerond. Zo is een asbestbeleid opgesteld en is extra onderhoud uitgevoerd om de achterstand op interieur in te lopen, is RGS doorontwikkeld en is een bewust gekozen om geen KPI's met strategische partners af te spreken, maar pas als dat nodig blijkt te zijn.

Hieronder lichten we volgens het principe van "Management by exception" de maatregelen uit dit schema toe, die als oranje of rood zijn aangegeven.

Breng de kwaliteit van onze woningen in beeld – Actie 4.1.a

In 2024 is nog niet gestart met deze actie. Er is wel een conditiescore voor het interieur (badkamer-, keuken- en toiletruimte) van de woningen ontwikkeld. Er is een digitaal opnameformulier ontwikkeld op basis van deze conditiescore. Er is besloten om de proefopnames door te schuiven naar 2025, zodat onderzocht kan worden of de opnames met een bestaande applicatie uitgevoerd kunnen worden.

Implementeer het nieuwe onderhoudsbeleid en de geactualiseerde basiskwaliteit en actualiseer het programma van eisen voor nieuwbouw – Actie 4.1.b en 4.1.c

Voor de basiskwaliteit loopt een continue proces van verbetering. Periodiek worden suggesties en vragen besproken en wordt de basiskwaliteit waar nodig aangevuld of aangescherpt. Het onderhoudsbeleid is nog niet vastgesteld. Het programma van eisen voor nieuwbouw is nog niet geactualiseerd.

Stel een programma van eisen op voor renovaties – Actie 4.1.d

Deze actie is nog niet afgerond. In 2024 is gestart met een werkgroep om een programma van eisen op te stellen.

Veranker vastgoeddata in proces en vastgoedregistratiesysteem – Actie 4.1.e

Deze actie is doorgeschoven naar 2025, en kan gestart worden nadat het onderhoudsbeleid vastgesteld is.

Isoleer woningen naar het niveau van de isolatiestandaard – Actie 4.3.a

EVM-maatregelen voldoen niet per definitie aan de isolatiestandaard. Bij EVM-maatregelen gaat het om de streefwaardes (de isolatiewaarde van het onderdeel dat wordt geïsoleerd), maar er wordt niet gekeken of de woning als geheel voldoet aan de isolatiestandaard.

Nieuwbouwprojecten die "all electric ready" worden uitgevoerd voldoen aan de isolatiestandaard. Niet alle nieuwbouwprojecten voldoen daarmee aan de isolatiestandaard.

Leg zonnepanelen op grondgebonden- en meergezinswoningen – Actie 4.3.b

In september 2024 is besloten om per direct te stoppen met het aanbieden van klantvraaggestuurde zonnepanelen. Het afgesproken protocol met de leverancier blijkt in strijd te zijn met de flora & faunawetgeving.



In combinatie met de sterk teruggelopen vraag vanwege het afschaffen van de salderingsregeling zijn we met het klantgestuurd aanbieden van zonnepanelen gestopt. Wel wordt onderzocht hoe we meer complexmatig zonnepanelen kunnen plaatsen, bijvoorbeeld bij vervanging van daken.

Actualiseer het duurzaamheidsbeleid – Actie 4.3.c

Duurzaamheid kan niet losgezien worden van onderhoud. In het onderhoudsbeleid zijn ook leidende principes en uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheidsmaatregelen weergegeven. Het onderhoudsbeleid is nog niet vastgesteld.



Goede woning

Doel

2024

Strategische keuzes

Maatregelen

Indicatoren

2024 Acties

2024

Tot en met 2028 brengen we 3.546 woningen naar de basiskwaliteit (schoon, heel, veilig, gezond en comfortabel)

Omdat we nog geen nulmeting hebben brengen we jaarlijks een aantal woningen op het niveau van onze basiskwaliteit:

2023: 512
2024: 538
2025: 580
2026: 579
2027: 579
2028: 577

n.v.t.*

(4.1) We brengen de conditie van onze woningen (binnenkant) in beeld aan de hand van onze basiskwaliteit in het onderhoudsbeleid.

In 2024 leveren we 446 woningen op die voldoen aan de Basiskwaliteit (binnenzijde).

- 129 nieuwbouw
- 237 planmatig onderhoud
- 50 dagelijks onderhoud
- 122 strategisch onderhoudsproject

209
184
45
30

(4.1.a) Breng de kwaliteit van onze woningen in beeld en registreer dit (2024-2028).

(4.1.b) Implementeer het nieuwe onderhoudsbeleid en de geactualiseerde Basiskwaliteit.

(4.1.c) Actualiseer het programma van eisen voor nieuwbouw a.d.h.v. het nieuwe onderhoudsbeleid en het nog te actualiseren duurzaamheidsbeleid.

(4.1.d) Stel een programma van eisen op voor renovaties.

(4.1.e) Veranker de benodigde vastgoeddata uit het onderhoudsbeleid in proces en vastgoedregistratiesysteem.

Eind 2028 hebben we het volgende bereikt op weg naar een CO₂ neutrale woningvoorraad:

A: 2.677 woningen toekomstklaar geïsoleerd;
B: 2.522 woningen aardgasvrij;
C: 2.200 woningen voorzien van een hybride warmtepomp;
D: 13.093 woningen voorzien van een zonnepanelensysteem.

2023: A: 1.505 | B: 1.501 | C: 400 | D: 4.595
2024: A: 1.756 | B: 1.729 | C: 400 | D: 6.169
2025: A: 2.247 | B: 2.092 | C: 400 | D: 8.063
2026: A: 2.391 | B: 2.236 | C: 1.000 | D: 9.791
2027: A: 2.535 | B: 2.380 | C: 1.600 | D: 11.410
2028: A: 2.677 | B: 2.522 | C: 2.200 | D: 13.093

A: 1.687
B: 1.650
C: 115
D: 5.365

(4.2) We pakken de "slechtste woningen" aan.

Op 31-12-2024 hebben we asbestbeleid opgesteld en geïmplementeerd.

(4.2.a) Voer extra onderhoud uit om de achterstand op interieur in te lopen.

(4.2.b) Stel een asbestbeleid op en implementeer deze.

Op 31-12-2024 hebben we:

(4.3) Wij verduurzamen woningen en verlagen energielasten d.m.v. isolatie, duurzame installaties en energie-opwekking.

- Minimaal 144 woningen op niveau van de Isolatiestandaard opgeleverd
- 129 woningen aardgasvrij opgeleverd
- 950 grondgebonden woningen met zonnepanelen uitgerust
- 400 appartementen in hoogbouwcomplexen uitgerust met zonnepanelen

209
209
574
0

(4.3.a) Isoleer woningen naar het niveau van de Isolatiestandaard.

(4.3.b) Leg zonnepanelen op grondgebonden- en meergezinswoningen.

(4.3.c) Actualiseer het duurzaamheidsbeleid.

(4.4.a) Ontwikkel Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) door aan de hand van visie, onderhoudsbeleid en evaluatie.

(4.4.b) Maak afspraken (in KPI's) met strategische partners over de duurzaamheidsopgave.

(4.4) We organiseren het verduurzamen slim: in clusters en standaarden.

In 2024 hebben we zonnepanelen t.b.v. hoogbouwcomplexen meerjarig ingekocht.



2.5 Zorgeloos wonen

Het doel voor het programma 'Zorgeloos wonen' is: in 2028 is 24,0% van onze woningen rollatorgeschikt en 4,1% zorggeschikt, wat zich vertaalt naar de percentages van 22,9% en 2,5% aan het eind van 2024. Deze doelstelling is gebaseerd op een eerste vingeroefening om labels toe te kennen aan ons bezit in 2023. Hieronder, bij actie 5.1.a, is te lezen dat we in 2024 hebben gewerkt aan nieuwe definities om ons bezit te beoordelen op toegankelijkheid en hebben we in detail ons bezit geanalyseerd met het doel om te komen tot een betere doelformulering op wonen en zorgstrategie. Met deze nieuwe definitie komen we uit op ca. 18% nultredenwoningen; 11,0% rollatorgeschikt en 6% zorggeschikte woningen. We tellen hierbij alleen de zelfstandige wooneenheden. In 2025 werken we verder aan een strategie die de labels vertaalt naar nieuwbouw- en mogelijk transformatiedoelstellingen.

Naast bovenstaand doel beogen we om afspraken te maken met elke gemeente en betrokken zorgpartijen over samenwerking, toewijzing en woningaanpassingen. Deze doelstelling komt tot uiting in verschillende acties die zijn opgenomen in het jaarplan.

ADSM-schema

Op pagina 22 staat het ADSM-schema voor het programma 'Zorgeloos wonen'. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2024 zijn drie van de tien acties afgerond; vier acties zijn voor een deel afgerond en zijn daardoor oranje gekleurd.

Hieronder lichten we volgens het principe van "Management by exception" de maatregelen uit dit schema toe, die als oranje of rood zijn aangegeven.

Verwerk de verschillende toegankelijkheidsniveaus van ons bezit in ons administratiesysteem en ontwikkel een proces om veranderingen in toegankelijkheidsniveau te registreren – Actie 5.1.a

In 2024 hebben we op basis van verschillende bronnen nieuwe definities opgesteld om ons bezit te beoordelen op toegankelijkheid. Met deze nieuwe definities hebben we ons vastgoed onderzocht en gelabeld. Eind 2024 is dit nagenoeg afgerond en gereed om in ons administratiesysteem te verwerken. We zijn echter nog niet toegekomen aan het inrichten van het proces om veranderingen in ons systeem te verwerken. Begin 2025 zal deze actie afgerond worden.

Maak keuzes over welke complexen met een kwaliteitspakket aansluiten op de diverse zorgbehoeften van onze huurders – Actie 5.1.b

Deze actie hebben we niet opgestart en zal vooralsnog niet doorgeschoven worden naar 2025. De prioriteit voor 'Zorgeloos wonen' ligt bij andere onderwerpen. Om de aansluiting te vinden bij de kwaliteitspakketten, willen we eerst ons (zorg)vastgoed goed in kaart hebben gebracht en een onderbouwd strategisch kader hebben. Hierna kan er gekeken worden naar aanvullende kwaliteitspakketten en hoe we deze strategisch in willen zetten.

Ontwikkel beleid voor geclusterde woonvormen – Actie 5.1.c

Aan deze actie zijn we in 2024 niet toegekomen en is daarom doorgeschoven naar 2025. In 2025 willen we een wensportefeuille opstellen voor zorgvastgoed en ontmoetingsruimten, waarvan het onderwerp geclusterde woonvormen een uitvloeisel moet zijn.

Vergroot de resultaten van ons doorstroombeleid ten gunste van langer zelfstandig wonen (ouderen) – Actie 5.1.d

Aan deze actie zijn we in 2024 niet toegekomen en is daarom doorgeschoven naar 2025. De actie valt niet meer onder 'Zorgeloos wonen', maar onder 'Kans op wonen', omdat doorstroombeleid breder is dan alleen voor senioren.



Maak per gemeente een overzicht van belangrijkste zorgpartijen en kies met welke partijen samen te werken – Actie 5.2.b

In de regio Rivierenland werkten we in 2024 samen met de Verpleegzorgaanbieders en collega-corporaties aan het maken van de Woonzorgwijzer. Deze wijzer biedt een overzicht van de belangrijkste zorgpartijen in deze regio. De actie staat op oranje omdat we nog de stap moeten maken naar keuzes in de samenwerking. Deze actie hangt ook samen met het plan om in 2025 te werken aan een strategisch kader voor wonen en zorg. Ook hierin gaan we uitwerken met welke zorgpartijen wij samenwerken en onder welke voorwaarden.

Definieer de termen die een rol spelen bij de huisvesting van diverse aandachtsgroepen en maak een keuze in welke groepen wij ons beleid richten – Actie 5.3.a

In 2024 zijn we gestart met een visiedocument over de huisvesting van statushouders. We stellen hierin dat statushouders onze doelgroep zijn, ongeacht landelijk beleid. Daarnaast biedt het visiedocument uitgangspunten hoe en in wat voor type woningen wij statushouders huisvesten. Het visiedocument is nog niet tot afronding gekomen vanwege de organisatieontwikkeling en de benodigde input vanuit afdeling Wonen. Begin 2025 zal dit verder opgepakt worden.

Beschrijf en inventariseer rollen die we in onze organisatie moeten invullen en welke kennis benodigd is – Actie 5.3.c

In 2024 is er een interne werkgroep gestart met 'zorgcollega's' vanuit verschillende teams in de organisatie. In deze werkgroep werken we aan een zorgafwegingskader en bespreken we zorgontwikkelingen, zoals nieuwe ontwikkelvragen vanuit zorgpartijen. Ook proberen we hier te verhelderen wie welke taak heeft als het gaat om ontwikkelverzoeken vanuit zorg.

Vanwege de organisatieontwikkeling zijn er nog geen conclusies getrokken welke rollen er nog meer nodig zijn, hoe deze ingevuld gaan worden en welke kennis nodig is. In 2025 wordt dit verder opgepakt.



Zorgeloos wonen

Doel

In 2028 is 24 % van onze woningen niveau 2 en 4,1% niveau 4 geschikt om in te wonen met een zorgvraag. En wij hebben met elke gemeente en betrokken zorgpartijen afspraken over samenwerking, toewijzing en woningaanpassingen.

2023: rollator: 22,5% | zorg: 2,6%
2024: rollator: 22,8% | zorg: 2,9%
2025: rollator: 23,1% | zorg: 3,2%
2026: rollator: 23,4% | zorg: 3,5%
2027: rollator: 23,7% | zorg: 3,8%

Strategische keuzes 2024

(5.1) Wij maken onze woningen geschikt om in te wonen met een zorgvraag.

(5.2) We maken afspraken met onze samenwerkingspartners op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

(5.3) We organiseren onszelf zodanig dat we huurders met een zorgvraag goed verder kunnen helpen om (langer) zelfstandig te wonen.

Maatregelen Indicatoren

Op 31-12-2024 hebben we voor iedere gemeente een shortlist van vijf complexen die we geschikt kunnen maken voor mensen met een zorgvraag.

In 2024 maken we ten minste met één zorgaanbieder afspraken over samenwerking in een complex.

95% van de huurders in een woning met een woningaanpassing ervaart zich hiermee geholpen om langer zelfstandig te wonen.

2024 Acties

(5.1.a) Verwerk de verschillende toegankelijkheidsniveaus van ons bezit in ons administratiesysteem en ontwikkel een proces om veranderingen in toegankelijkheidsniveau te registreren.

(5.1.b) Maak keuzes over welke complexen met een kwaliteitspakket aansluiten op de diverse zorgbehoeften van onze huurders.

(5.1.c) Ontwikkel beleid voor geclusterde woonvormen.

(5.1.d) Vergroot de resultaten van ons doorstroombeleid ten gunste van langer zelfstandig wonen (ouderen).

(5.2.a) Maak concrete afspraken met een zorgpartij op basis van de wonen en zorg kansenkaart.

(5.2.b) Maak per gemeente een overzicht van belangrijkste zorgpartijen en kies met welke partijen samen te werken.

(5.3.a) Definieer de termen die een rol spelen bij de huisvesting van diverse aandachtsgroepen en maak een keuze in welke groepen wij ons beleid richten.

(5.3.b) Creëer bekendheid in de interne organisatie over de gekozen aandachtsgroepen zodat medewerkers beter inzicht krijgen in wat de opgave rondom wonen en zorg betekent.

(5.3.c) Beschrijf en inventariseer rollen die we in onze organisatie moeten invullen en welke kennis benodigd is.

(5.3.d) Zorg dat onze belangrijkste aandachtsgroepen ons op de juiste manier weten te vinden.



2.6 Persoonlijk

Het doel van 'Persoonlijk' is: 87% van onze (toekomstige) huurders voelt zich door ons en onze partners geholpen. Over de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 voelde 82,7% van de huurders zich door ons en onze partners geholpen².

Tijdens een klantpanel over onze dienstverlening en een klantreis 'Reparatieverzoek' bleek dat de deelnemende huurders zich over het algemeen door ons en onze partners goed geholpen voelen. Verbetermogelijkheden liggen bij contractafspraken over groenonderhoud en schoonmaak én verwachtingsmanagement hierover richting huurders. Ook het geven van status-updates bij vertraging of problemen op het gebied van reparaties en onderhoud (door ons of de aannemer), is een aandachtspunt voor de betrokken teams.

In 2024 hebben we een online klantstrategie en een programma van eisen uitgewerkt, waarmee we het selectieproces zijn gestart voor een nieuwe website met bijbehorend klantvolgsysteem. Inmiddels zijn we in de onderhandelingsfase. De uitrol volgt in 2025.

Na een overgangsjaar naar KCM Next kunnen we in 2025 de klantbeleving van alle primaire klantprocessen weer gaan meten. Het nieuwe systeem werkt en het beheer door (deels nieuwe) medewerkers is ingeregeld.

ADSM-schema

Op pagina 25 staat het ADSM-schema voor het programma 'Persoonlijk'. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2024 zijn vijf van de 12 acties afgerond.

Hieronder lichten we volgens het principe van "Management by exception" de maatregelen uit dit schema toe, die als oranje of rood zijn aangegeven.

Bouw in onze website een track-and-trace in en leer hiermee werken – Actie 6.1.a en 6.1.b.

Om onze online dienstverlening te vernieuwen, hebben we in 2024 een digitale klantstrategie ontwikkeld. Samen met huurders en medewerkers hebben we klantreizen uitgewerkt op de online processen. Dit leidde tot een programma van eisen en een selectietraject voor een leverancier van een nieuwe website. Eind 2024 is hiervoor een advies aan het MT voorgelegd, dat leidde tot contractonderhandelingen. Hierbij werd duidelijk dat de leveranciers in onze branche vooralsnog geen track-and-trace en een aantal door ons gewenste vernieuwingen bieden. In 2025 volgt de uitrol van een nieuwe website met bijbehorend klantvolgsysteem.

Laaggeletterde Taalambassadeurs testen de nieuwe website voor livegang om te beoordelen of het kunnen volgen van een online reparatieverzoek of klachtenbrief duidelijk is – Actie 6.1.c.

Deze actie kan pas plaatsvinden bij de uitrol van de nieuwe website in 2025.

Beschrijf voor- en met de functiegroep kaders voor maatwerk – Actie 6.2.b.

Deze actie is komen te vervallen. In 2024 zijn tijdens de organisatieontwikkeling functieprofielen herijkt. Eigenaarschap is opnieuw bepaald en duidelijker beschreven. Verdere afkadering van taken vindt plaats tijdens gesprekken met leidinggevend en het team. De (financiële) mandatering per functiegroep is beschreven.

² In 2024 was meting via KCM eerst niet en daarna steeds op een volgend onderdeel mogelijk, in verband met de overgang naar KCM Next. Dus dit geeft een vertekend beeld.



Alle medewerkers volgen een workshop klantgerichtheid – Actie 6.2.c.
In 2024 is van deze actie afgezien. Alle aandacht is uitgegaan naar (de uitrol van) de organisatieontwikkeling en het cultuurtraject, waarin we samen met HRM borgen dat klantgericht gedrag een plaats krijgt.

We evalueren samen met het kernteam KCM of we met de KCM-tool voldoende inzicht krijgen in de klantwaardering van onze dienstverlening – Actie 6.3.a.

In 2024 zijn we overgegaan naar KCM Next. De realisatie van de koppelingen met DE heeft een jaar in beslag genomen. Eind derde tertiaal is de laatste module van KCM Next live gegaan en het beheer door (nieuwe) medewerkers ingeregeld. Vanaf 2025 kunnen we alle primaire processen weer meten. Om deze redenen vindt de evaluatie plaats in 2025.

Onderzoek de klantbeleving van de 2 meest gebruikte kanalen – Actie 6.4.a.

De twee meest gebruikte kanalen zijn de telefoon en onze website. De klantbeleving van telefonie (onderdeel 'Contact') kon niet gemeten worden door de overgang naar KCM Next. Door het besluit om onze online dienstverlening te vernieuwen voor een betere klantbeleving, hebben we ons gefocust op het selectietraject voor een nieuwe website. Na livegang onderzoeken we de klantbeleving van de nieuwe website.



Persoonlijk

Doel

2024

Strategische keuzes

Maatregelen

Indicatoren

2024 Acties

2024

In 2028 voelt 87% van onze huurders zich door ons goed geholpen.

2023: 83,9%
2024: 84,5%
2025: 85,1%
2026: 85,7%
2027: 86,4%

82,7%

(6.1) Wij zorgen dat de huurder op de hoogte is van de voortgang van de afhandeling van een vraag.

Op 31-12-2024 kan de huurder de voortgang van zijn of haar vraag volgen.

(6.1.a) Bouw in onze website een track-and-trace in.

(6.1.b) Leer werken met track-and-trace en maak daarover met collega's en partners werkafspraken.

(6.1.c) Laat huurders en laaggeletterde Taalambassadeurs de nieuwe website testen voor livegang.

(6.2.a) Zorg ervoor dat precies bekend is wie wat doet op het nieuwe social intranet.

(6.2.b) Haal op bij medewerkers (per functiegroep) welke informatie zij nodig hebben om verantwoordelijkheid te kunnen nemen en eigenaarschap te tonen.

6.2.c) Laat alle medewerkers een workshop klantgerichtheid volgen.

(6.2.d) Meet maandelijks bij hoeveel % van de terugbelverzoeken een inhoudelijke toelichting is genoteerd (anders dan 'teruggebeld' of 'gemaild')

(6.2) Elke medewerker toont eigenaarschap en neemt verantwoordelijkheid voor de klantvraag.

Op 31-12-2024 is per functiegroep aangegeven welke informatie zij moeten hebben om verantwoordelijkheid te kunnen nemen en eigenaarschap te tonen. Op 31-12-2024 is bij 92% van de afgehandelde terugbelverzoeken in Iris KVS een inhoudelijke toelichting genoteerd bij de klantvraag (anders dan 'teruggebeld' of 'gemaild').

96,2%

(6.3) Wij baseren onze diensten en beleidskeuzes op kennis over en van onze klanten.

In 2024 krijgen we meer inzicht in en kennis van de klant(behoefte).

(6.3.a) Evalueer of we met de KCM-tool voldoende inzicht krijgen in de klantwaardering van onze dienstverlening.

(6.3.b) Meet de klantbeleving van onze dienstverlening in een klantpanel ('Voelen klanten zich door ons gehoord en goed geholpen?').

6.3.c) Onderzoek via een klantreis hoe klanten onze dienstverlening bij reparatieverzoek beleven (on- en offline).

(6.4) Wij standaardiseren bereikbaarheid en producten om meer persoonlijke dienstverlening te bieden.

Op 31-12-2024 is de totaalrapportage over het gebruik van alle communicatiekanalen beschikbaar.

(6.4.a) Onderzoek de klantbeleving van de 2 meest gebruikte kanalen.

(6.4.b) Onderzoek of KW met het product Langer zelfstandig wonen voldoende persoonlijke dienstverlening levert.



2.7 Databedreven

Het doel van het programma 'Databedreven' is dat 75% van onze medewerkers databedreven werkt. Zo zijn ze in staat om onderbouwde keuzes te kunnen maken om processen en producten te verbeteren, administratieve inspanningen te beperken, te innoveren en klantgericht te werken.

Voor 2024 was het doel dat 55% van onze medewerkers databedreven werkt. Het vaststellen van het daadwerkelijke percentage is niet gemeten. 2024 was een bevlogen jaar, waarin veel speelde. Zo is begin 2024 (na vaststelling van het jaarplan) een organisatorische verandering doorgevoerd waarbij het datateam, I&A en procesadvies sinds 1 april 2024 samengevoegd zijn in de nieuwe afdeling Digitalisering & Informatisering, (D&I), parallel aan de organisatieontwikkeling voor heel Kleurrijk Wonen. Dit heeft onmiskenbaar invloed gehad op het niet kunnen uitvoeren van een adequate meting.

ADSM-schema

Op pagina 28 staat het ADSM-schema voor het programma 'Databedreven'. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2024 zijn vier van de elf acties afgerond. Zo zijn de belangrijkste hulpmiddelen (datalake en BI) ingericht en functioneren deze naar behoren.

Daarnaast is de datastrategie in 2024 opgesteld en deels al geïmplementeerd. Dit is een essentiële stap richting databedreven medewerkers. Door een duidelijke visie te hebben, kan Kleurrijk Wonen in 2025 stappen gaan zetten. Er zijn namelijk randvoorwaarden nodig om de doelen te kunnen behalen.

Hieronder lichten we volgens het principe van "Management by exception" de maatregelen uit dit schema toe, die als oranje of rood zijn aangegeven.

Vertaal de applicatie architectuur naar data, kwaliteit, opslag en beschikbaarheid – Actie 7.1.b en 7.1.c

Het is essentieel voor Kleurrijk Wonen om bewust bekwaam om te gaan met de beschikbare data die aanwezig is. Ondanks het belang van deze actie kon het eind 2024 niet afgerond worden, want ZIG heeft besloten het platform waarin Kleurrijk Wonen werkt te transformeren naar een nieuw platform, ZIG 3.0.

In het eerste kwartaal van 2025 staat de actie van de uitrol van de datakwaliteitsdashboards op de planning. Vanuit daar worden ook de doelen in het ondernemingsplan slim en structureel gemeten en gerapporteerd.

Ontsluit sturingsindicatoren voor processen c.q. teams in gebruiksvriendelijk BI-tooling – Actie 7.1.d

De eerste gebruiksvriendelijke dashboards worden in gebruik genomen door verschillende afdelingen. Andere afdelingen volgen in 2025.

Stel duidelijke processen, richtlijnen en documentatie op m.b.t. datakwaliteit, validatie en veiligheid – Actie 7.2.b

Om als Kleurrijk Wonen te kunnen sturen op data is het essentieel om duidelijke processen, richtlijnen en documentatie te hebben met betrekking tot datakwaliteit, validatie en veiligheid. Dit kan alleen uitgevoerd worden als er een data governance is opgesteld en vastgesteld. In 2025 zal hier vervolg aangegeven worden.

Implementeer een Vastgoed Informatie Programma volgens vastgesteld plan van aanpak – Actie 7.2.d

Kleurrijk Wonen schaft een vastgoedmanagementsysteem aan, zodat alle data op één plek samenkomt. In 2024 is een start gemaakt met het vergroten van het urgentiegevoel binnen de organisatie, echter was het ingewikkeld om voortgang te boeken voor deze actie. Eén van de



belangrijkste reden was onvoldoende capaciteit binnen Kleurrijk Wonen. Voor 2025 staat het aankopen en de technische implementatie van een Vastgoed Informatie Programma op de planning om begin 2026 geïmplementeerd te worden.

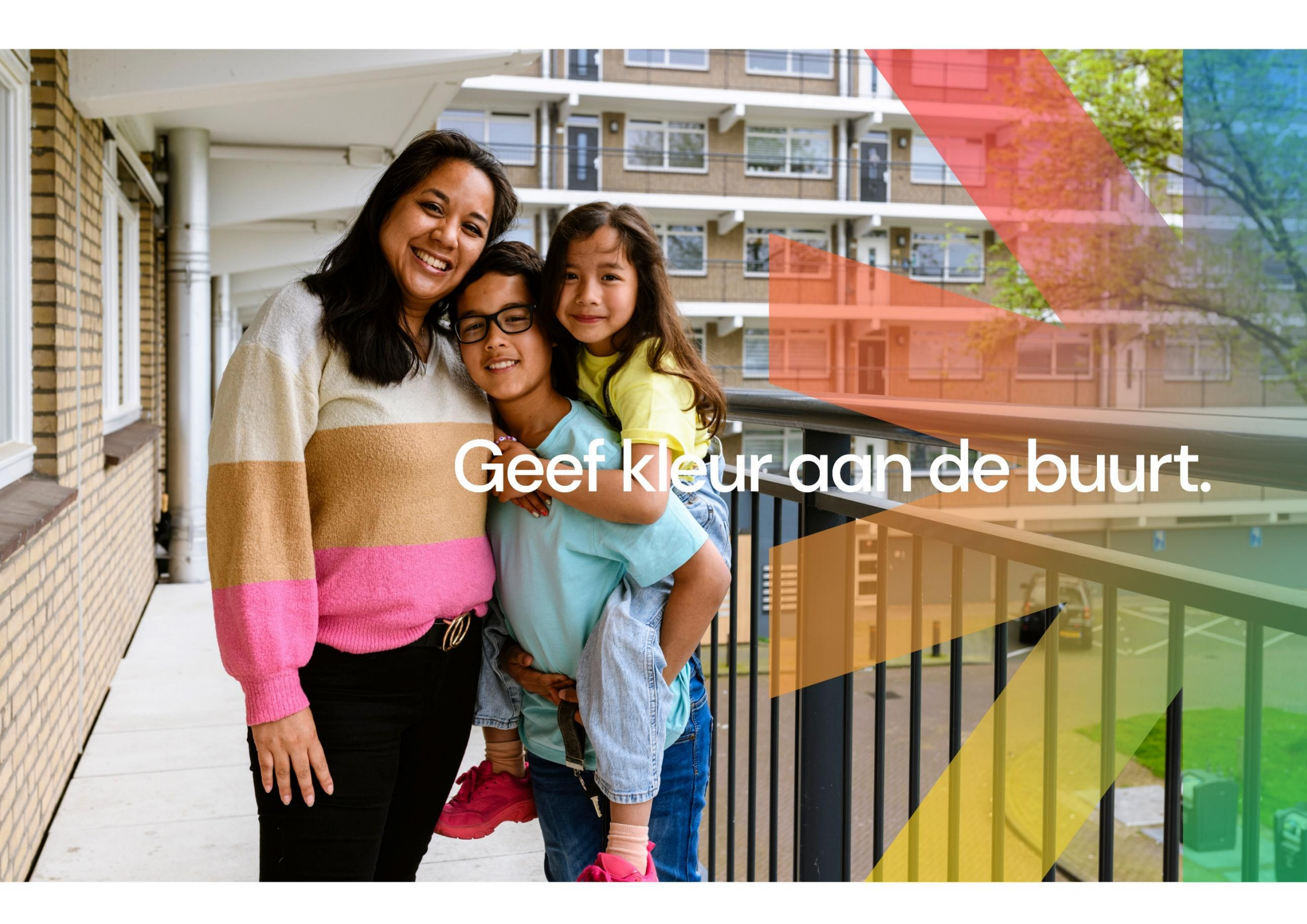
Besteedt aandacht aan datavaardigheden bij werving en ontwikkeling van medewerkers – Actie 7.3.a en 7.3.b

De ontwikkeling naar databedreven medewerkers is een continu proces dat voortdurend aandacht en actie vereist. Daarbij is het van belang om inzichtelijk te hebben wat Kleurrijk Wonen verwacht van haar medewerkers op het gebied van databedrevenheid. Zo is in april 2024 door het management de definitie van “databedreven medewerkers” vastgesteld. Vanuit daar is er vanuit HRM een start gemaakt met het opleidingsprogramma per team. Alleen is de uitwerking daarvan stil komen te liggen door de organisatieverandering. In 2025 zal dit verder opgepakt worden.



Databedreven

Doel	Strategische keuzes	Maatregelen	2024 Acties	2024
In 2028 werkt 75% van onze medewerkers databedreven zodat zij onderbouwd keuzes kunnen maken om processen en producten te verbeteren, administratieve inspanning te beperken, te innoveren en klantgericht te werken. 2023: 50% 2024: 55% 2025: 60% 2026: 65% 2027: 70%	2024	Indicatoren <i>Op 1 oktober 2024 is de datastrategie deels geïmplementeerd en ligt de applicatiearchitectuur waarop we verder bouwen vast.</i> <i>Op 1 november 2024 is alle data voor meting van ondernemingsplan doelen gemodelleerd.</i>	(7.1.a) Geef opvolging aan de datastrategie door principes te borgen en prioriteiten te implementeren. ■ (7.1.b) Vertaal de applicatie architectuur naar data, kwaliteit, opslag en beschikbaarheid. ■ (7.1.c) Zorg dat de doelen in het ondernemingsplan slim en structureel kunnen worden gemeten en gerapporteerd. ■ (7.1.d) Ontsluit sturingsindicatoren voor processen c.q. teams in gebruiksvriendelijke BI-tooling. ■	
	(7.1) We formuleren heldere kaders en keuzes om te kunnen werken en sturen met data. n.v.t.*		(7.2.a) De belangrijkste tooling (datalake en BI) is ingericht en functioneert. ■ (7.2.b) Stel duidelijke processen, richtlijnen en documentatie op m.b.t. datakwaliteit, validatie en veiligheid. ■ (7.2.c) Stel tooling beschikbaar op om te sturen op datakwaliteit (minimaal een datacatalogus). ■ (7.2.d) Implementeer een Vastgoed Informatie Programma volgens vastgesteld plan van aanpak. ■ (7.2.e) Stel resultaten van dataprojecten online beschikbaar en presenteer deze aan collega's. ■	
	(7.2) We werken aan lange termijn resultaten en enthousiasmeren collega's met korte termijn resultaten.	<i>Op 1 november 2024 is alle data voor meting van ondernemingsplan doelen gemodelleerd.</i> <i>De datakwaliteit in processen is inzichtelijk.</i> <i>Ieder jaar worden er data workshops/demo's georganiseerd.</i>	(7.3.a) Besteedt aandacht aan datavaardigheden bij werving en ontwikkeling van medewerkers. ■ (7.3.b) Maak een opleidingsprogramma per team om te groeien in databedreven. ■	
	(7.3) We willen collega's bewustmaken, inspireren en uitrusten met datavaardigheden zodat ze databedreven willen en kunnen werken.	<i>Op 1 november 2024 hebben we zicht op de opleidingsbehoefte per team t.b.v. groei in databedreven. Daarmee wordt een opleidingsprogramma op maat gemaakt</i>		

A photograph of a woman and two children standing on a balcony. The woman is on the left, wearing a sweater with horizontal stripes in beige, tan, and pink. She is smiling and has her arm around a young girl in the center. The girl is wearing glasses and a light blue t-shirt. Another young girl is standing behind her, wearing a yellow t-shirt and denim overalls. They are all smiling. The balcony has a black metal railing. In the background, there is a multi-story brick building. The image is overlaid with large, semi-transparent geometric shapes in red, orange, and green on the right side.

Geef kleur aan de buurt.



3. Feiten en cijfers

3.1 Algemene feiten en cijfers

3.1.1 Woningvoorraad

Onze woningvoorraad bestaat uit 16.641 verhuureenheden, waarvan 14.499 sociale huurwoningen. In 2023 waren dit 16.323 verhuureenheden, waarvan 14.247 sociale huurwoningen. Een toename van 252 sociale huurwoningen, o.a. veroorzaakt door de overname van 125 woningen van de stichting De Driestad per 1 januari 2024.

Woningvoorraad 2024

Gemeenten	Verhuur-eenheden	Waarvan woningen*	Waarvan sociale huurwoningen
Buren	753	726	708
Culemborg	4.094	3.668	3.498
Molenlanden	1.305	1.132	1.099
Tiel	3.342	2.948	2.847
Vijfheerenlanden	3.462	3.144	3.022
West Betuwe	3.683	3.471	3.324
Zaltbommel*	2	1	1
Totaal	16.641	15.090	14.499

Woningvoorraad 2023

Gemeenten	Verhuur-eenheden	Waarvan woningen*	Waarvan sociale huurwoningen
Buren	740	713	695
Culemborg	3.807	3.434	3.262
Molenlanden	1.311	1.138	1.102
Tiel	3.374	2.984	2.887
Vijfheerenlanden	3.460	3.148	3.031
West Betuwe	3.629	3.418	3.269
Zaltbommel**	2	1	1
Totaal	16.323	14.836	14.247

* Dit is inclusief bijzondere woonvormen.

** In Zaltbommel is één VHE gesplitst in één woning en parkeergelegenheid.



Verhuringen

In 2024 zijn 900 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (prijspeil 2024: € 879,66) en 31 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is ten opzichte van 2023 gestegen naar 6,3%. In 2023 zijn 806 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en 71 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens was in 2023 5,7%.

Verhuringen 2024

Gemeente	Verhuringen tot liberalisatiegrens	Verhuringen vrije sector	Mutatiegraad tot liberalisatiegrens
Buren	56		8,1%
Culemborg	288	11	8,8%
Molenlanden	46	4	4,2%
Tiel	139	4	4,8%
Vijfheerenlanden	171	5	5,6%
West Betuwe	200	7	6,1%
Totaal	900	31	6,3%

Verhuringen 2023

Gemeente	Verhuringen tot liberalisatiegrens	Verhuringen vrije sector	Mutatiegraad tot liberalisatiegrens
Buren	37	2	5,3%
Culemborg	198	15	6,1%
Molenlanden	69	9	6,3%
Tiel	157	18	5,4%
Vijfheerenlanden	141	15	4,7%
West Betuwe	204	12	6,3%
Totaal	806	71	5,7%



Huishouden	Inkomen	Huurprijs					
Eenpersoons							
		<= € 454,47	> € 454,47 - <= € 650,43	> € 650,43 - <= € 879,66	> € 454,47 - <= € 697,07	> € 697,07 - <= € 879,66	Totaal
AOW-gerechtigd	> € 27.225		11	18			29
AOW-gerechtigd	≤ € 27.225	7	59				66
Niet AOW-gerechtigd	> € 27.725	25	65	101			191
Niet AOW-gerechtigd	≤ € 27.725	71	216	9			296
Tweepersoonshuishoudens							
AOW-gerechtigd	> € 36.675		15	17			32
AOW-gerechtigd	≤ € 36.675		15	3			18
Niet AOW-gerechtigd	> € 37.625	1	7	27			35
Niet AOW-gerechtigd	≤ € 37.625	16	49	1			66
Meerpersoonshuishouden							
AOW-gerechtigd	≤ € 36.675				2		2
Niet AOW-gerechtigd	> € 37.625				17	42	59
Niet AOW-gerechtigd	≤ € 37.625	1			104	1	106
Totaal		121	437	176	123	43	900

De AOW leeftijd in 2024 is ≥ 67 jaar



Passend toewijzen

Huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens³ moeten passend worden toegewezen. Dit moet minimaal 95% van onze woningen zijn. In 2024 is 99% van onze woningen passend toegewezen.

Reguliere en niet reguliere toewijzingen

De reguliere verhuringen zijn alle toewijzingen zonder enige voorrangsvorm. In 2024 is 72% regulier toegewezen.

Toewijzingen 2024

Gemeente	Regulier	Statushouders	Stadsvernieuwings- urgenten	Urgenten	Directe bemiddelingen	Overig	Totaal
Buren	34	8	6			8	56
Culemborg	247	14	13	1	9	4	288
Molenlanden	31	7			5	3	46
Tiel	107	14	5	4		9	139
Vijfheerenlanden	74	8	25	5	4	55	171
West Betuwe	155	19	7		7	12	200
Totaal	648	70	56	10	25	91	900

³ Eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 25.475
Eenpersoons ouderenhuishoudens: € 25.075

Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 34.575
Meerpersoons ouderenhuishouden: € 33.800

Wacht- en zoektijd

In 2024 stonden er 45.813 woningzoekenden uit de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, ingeschreven bij Woongaard. In 2023 waren dat er 41.685. 9.373 van hen waren in 2024 actief woningzoekend. In 2023 waren dat er 8.049.

De gemiddelde wachttijd⁴ is van 6,9 jaar in 2023 toegenomen naar 7,5 jaar in 2024. De gemiddelde zoektijd⁵ is in 2024 met 2,5 jaar gelijk aan 2023.

Wacht- en zoektijd 2024

Gemeenten	Ingeschreven woningzoekenden	Actief woning- zoekend	Gem. wachttijd in jaren	Gem. zoektijd in jaren
Buren	4.880	902	9,8	2,3
Culemborg	6.869	1.417	8,6	2,9
Molenlanden	5.713	1.101	5,6	2,4
Tiel	12.437	2.540	8,4	2,7
Vijfheerenlanden	6.959	1.624	6,5	2,1
West Betuwe	8.955	1.789	8,2	2,6
Totaal voor werkgebied KW	45.813	9.373	7,5	2,5
Totaal Woongaard	107.574	22.829	7,7	2,5

Huisuitzettingen

In 2024 zijn vier woningen ontruimd in verband met overlast. Daarnaast zijn ook vier woningen ontruimd in verband met een huurachterstand.

⁴ De gemiddelde wachttijd in jaren is berekend vanaf de begindatum van de inschrijving of tot de publicatie einddatum van de woning die is toegewezen via het aanbodmodel. De berekening is exclusief toewijzingen aan urgenten.

Huisuitzettingen 2024

Gemeente	Ontruiming - Overlast	Ontruiming - Huurachterstand	Totaal
Buren	0	0	0
Culemborg	2	0	2
Molenlanden	0	1	1
Tiel	1	2	3
Vijfheerenlanden	1	0	1
West Betuwe	0	1	1
Totaal	4	4	8

Klachten

Klachten van huurders en woningzoekenden behandelen we eerst zelf. Bereikt een huurder voor de oplossing van een klacht geen overeenstemming met ons, dan kan hij of zij zich wenden tot de onafhankelijke klachtencommissie (SWR) of in het geval van klachten over de woning tot de huurcommissie. In 2024 ontvingen we 13 klachten, waarvan er 9 zijn behandeld door de klachtencommissie en 4 klachten zijn behandeld door de Huurcommissie.

De meeste klachten gingen over reparaties, met name lekkages en schimmel, isolatie en tocht, maar ook over de communicatie en het niet tijdig reageren naar de huurder naar aanleiding van een gemeld reparatieverzoek of het niet op tijd verhelpen van een reparatieverzoek.

Sinds januari 2025 hebben we een interne klachtenprocedure, waarmee we zorgen voor een effectieve registratie en monitoring.

⁵ De gemiddelde zoektijd in jaren is berekend vanaf de eerste reactiedatum van een kandidaat tot de publicatie einddatum van de woning die is toegewezen via het aanbodmodel. De berekening is exclusief toewijzingen aan urgenten.



Verkoop

In 2024 hebben we 54 woningen in de vrije verkoop verkocht. Daarnaast zijn drie woningen verkocht onder voorwaarden en zijn 38 woningen aangekocht.

Verkoop 2024

Gemeente	Verkocht vrije verkoop	Verkocht onder voorwaarden	Aangekocht
Buren	4	0	0
Culemborg	11	3	20
Molenlanden	15	0	3
Tiel	7	0	1
Vijfheerenlanden	6	0	6
West Betuwe	11	0	8
Totaal	54	3	38

Nieuwbouw

In 2024 zijn 209 woningen opgeleverd, waarvan 179 appartementen, 20 eengezinswoningen (waaronder 14 flexwoningen) en 10 grondgebonden woningen. In het project Irene Vorrinklaan zijn 2 bedrijfsruimtes getransformeerd naar woningen, en in het project Burgemeester van Welderenstraat zijn 32 woningen gesloopt. Ook zijn in 2024 de voorbereidingen gestart voor de oplevering van 215 woningen in zes projecten.

Nieuwbouw 2024

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type woningen
Buren	Teisterband	16	Eengezinswoningen
Culemborg	Ridderstraat	50	Appartementen
	Heijmans One	14	Flexwoningen
	Voorzieningenstrook Parijsch	16	Appartementen
	Pantha Rhei	55	Appartementen
	Irene Vorrinklaan	2	Appartementen
West Betuwe	Lingedonk	56	Appartementen
Totaal		209	

In 2024 zijn 34 woningen gesloopt, in onderstaande projecten.

Sloop 2024

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type woningen
Culemborg	Irene Vorrinklaan (transformatie)	2	Appartementen
Tiel	Burg. van Welderenstraat	32	Appartementen
Totaal		34	

Daarnaast zijn in 2024 de volgende projecten gestart. Deze woningen worden in 2025 of later opgeleverd.

Projecten in uitvoering 2024 e.v.

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type woningen
Culemborg	Lithos	25	Appartementen
Tiel	De Balije	36	Appartementen
	Burg. van Welderenstraat	60	Appartementen
Vijfheerenlanden	Broekgraaf MUS	51	Appartementen
	Broekgraaf 3.3	32	Appartementen
West Betuwe	Hondelinkstraat	11	Grondgebonden woningen
Totaal		215	

Klanttevredenheid

Voor 2024 hebben wij als doel gesteld dat 80% van de huurders een cijfer 8 of hoger geeft voor onze dienstverlening op de klantprocessen 'Contact', 'Nieuwe woning', 'Huurpzegging' en 'Reparaties'. Voor het proces 'Onderhoud' is met de RGS-partners als KPI een 7,5 afgesproken. Wij hebben deze doelen niet behaald.

Op zich scoren we mooie gemiddelde cijfers op de verschillende processen maar ons doel om meer tevreden huurders te hebben die ons een 8 of hoger geven, hebben we niet gehaald. Zie onderstaande tabel voor de cijfers die onze huurders geven en het percentage huurders dat tevreden is (cijfer 8 of hoger).

Door de overgang naar het administratiesysteem DE konden de gegevens van onze huurders niet altijd gekoppeld worden. Hierdoor zijn er in 2024 minder enquêtes uitgezet en is er minder respons. De cijfers op gemeenteniveau zijn hierdoor minder betrouwbaar en minder representatief en daarom niet opgenomen in de paragrafen 3.2 tot en met 3.7.

Klanttevredenheid 2024

	Cijfer	% tevreden
Klanttevredenheid Contact*	8,0	79,7%
Klanttevredenheid Nieuwe woning	7,7	65,1%
Klanttevredenheid Vertrokken huurder	7,8	71,6%
Klanttevredenheid Reparaties	7,8	72,0%
Klanttevredenheid Onderhoud	7,2	n.v.t.**

*Het onderzoek Contact is in 2024 beperkt gemeten.

**Met de RGS-partners is alleen een KPI van een 7,5 afgesproken.

Huurdersplatform

In 2024 vond vier keer regulier overleg plaats met het Huurdersplatform. De directeur-bestuurder en manager Wonen waren hierbij aanwezig, aangevuld met diverse kennisexperts uit de organisatie. Tijdens deze bijeenkomsten bespraken zij diverse onderwerpen of zijn onderwerpen digitaal gedeeld, waaronder de organisatie ontwikkeling van Kleurrijk Wonen, de jaarlijkse huurverhoging voor 2024, het jaarverslag en de jaarrekening van 2023, het programma Persoonlijk, de resultaten van de Aedes benchmark, het asbestbeleid, de basiskwaliteit, huurbeleid,

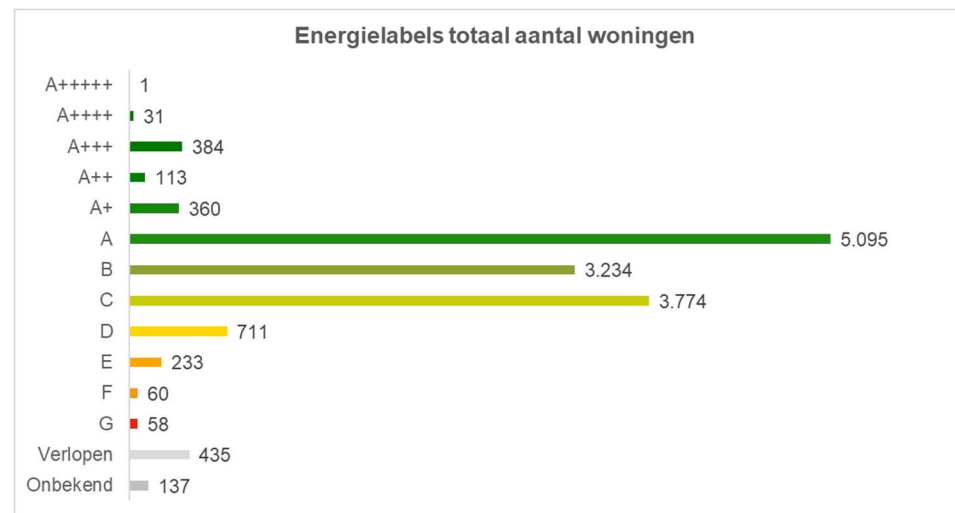
begroting, kernbinding, langer zelfstandig wonen en toezicht bij onderhoud. Daarnaast is jaarlijks een overleg tussen de huurdersorganisatie en de Raad van Commissarissen.

Regionale samenwerkingsvormen

Op regionaal niveau werken we samen met verschillende collega-corporaties in de regio's Rivierenland en Alblasserwaard/Vijfheerenlanden. Binnen Woongaard werken we tevens samen met de betrokken deelnemende collega-corporaties. In paragraaf 3.2 tot en met 3.3 gaan we in op de samenwerking per gemeente.

Energielabels

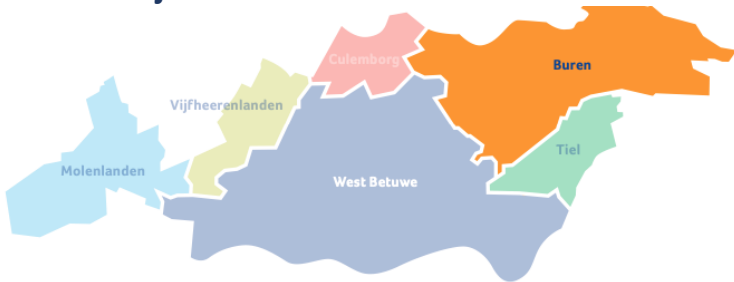
In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat voor 2029 alle E, F en G-labels in de corporatiesector zijn uit gefaseerd. De figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels⁶ van onze huurwoningen. Een aantal woningen heeft nog geen afgemeld energielabel. Dat heeft te maken met recente nieuwbouw of huurders die weigeren mee te werken aan de opname voor het herijken van de labels.



⁶ Bij nieuwbouw of een ingrijpende aanpassing van de woning wordt de woning energetisch opgenomen en afgemeld door een gecertificeerde ik inspecteur. Het afgemelde label is 10 jaar geldig. Na 10 jaar volgt een nieuwe opname en afmelding.



3.2 Feiten en cijfers - Gemeente Buren



Woningvoorraad

In gemeente Buren bestaat ons bezit uit 753 verhuureenheden, waarvan 708 woningen met een gereguleerd contract.

Verhuringen

In 2024 zijn 56 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (nu DAEB huurgrens). Er zijn geen woningen in de vrije sector (nu midden huur segment). De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 8,1%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente Buren is gestegen. In 2023 werden 37 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 5,3%.

Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

In 2024 werden 39% van onze sociale huurwoningen niet op reguliere wijze toegewezen. In de gemeente Buren zijn acht woningen toegewezen aan statushouders. Er zijn geen woningen toegewezen op basis van urgentie. Er zijn geen urgentieverzoeken ingediend. Er zijn ook geen woningen direct bemiddeld.⁷

Taakstelling

In 2024 had de gemeente Buren als taakstelling om 56 statushouders te huisvesten. Omdat we in 2023 een achterstand was van 17, moesten in 2024 nog 73 statushouders gehuisvest worden. Het aandeel voor Kleurrijk Wonen was 25 in 2024. Wij hebben 27 statushouders gehuisvest.

Wacht- en zoektijd

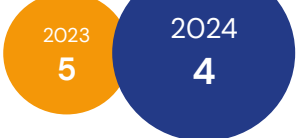
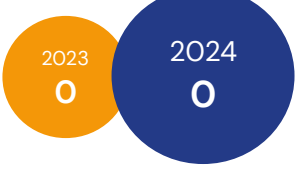
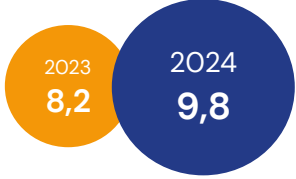
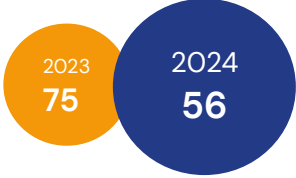
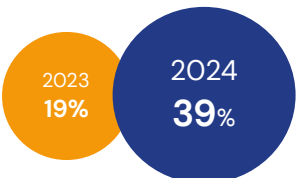
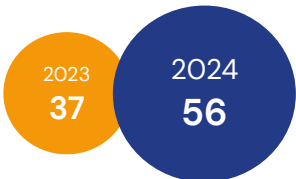
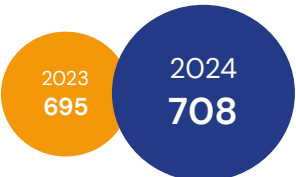
In 2024 stonden 4.880 woningzoekenden uit de gemeente Buren ingeschreven op Woongaard. 902 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is van 8,2 jaar in 2023 gestegen naar 9,8 jaar in 2024. De zoektijd is van 2,6 jaar in 2023 gedaald naar 2,3 jaar in 2024.

Huisuitzettingen

In 2024 waren geen huisuitzettingen in de gemeente Buren.

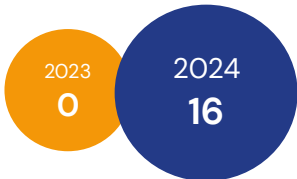
Verkoop

In 2024 zijn in de gemeente Buren vier woningen verkocht via vrije verkoop. Er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden en er zijn ook geen woningen aangekocht.



Sloop en nieuwbouw

In 2024 zijn 16 nieuwe woningen opgeleverd. Er zijn geen woningen gesloopt in de gemeente Buren. Ook zijn er dit jaar geen projecten gestart.



Samenwerken in de gemeente Buren

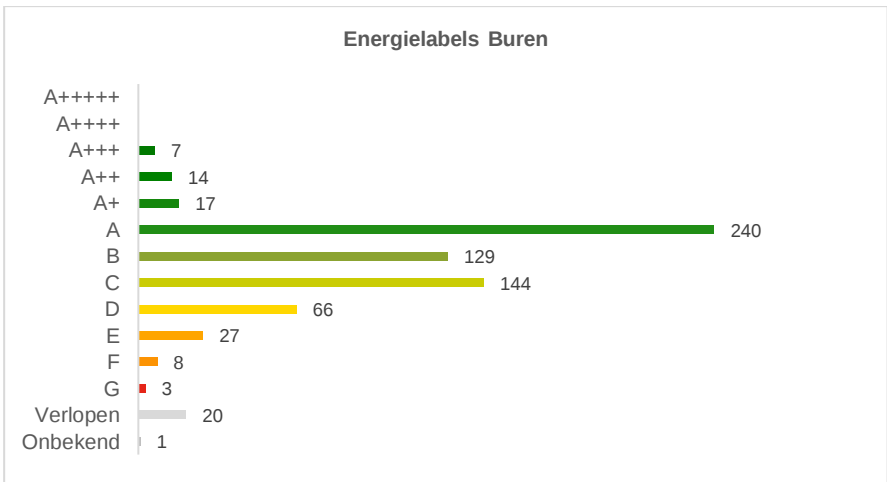
De samenwerking met de gemeente Buren verliep in 2024 constructief en effectief. Zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau zijn er korte communicatielijnen, waardoor we elkaar goed kunnen vinden. Gedurende het jaar vonden vijf Bestuurlijke overleggen plaats in de gemeente Buren, waarvan één in aanwezigheid van de Bewonersraad Tiel/ Buren. Tijdens dit overleg hebben we de prestatieafspraken voor 2025 ondertekend. Tijdens de Bestuurlijke overleggen zijn verschillende onderwerpen besproken, waaronder de voortgang van de prestatieafspraken, huisvesting van statushouders, de uitfasering van energielabels E, F en G, het afsprakenkader huisvesting statushouders en flexwonen. Daarnaast was er elke twee weken ambtelijk overleg tussen de betrokken beleidsmedewerkers.

Prestatieafspraken

De meerjaren prestatieafspraken in de gemeente Buren lopen tot en met 2026. Jaarlijks stellen we nieuwe afspraken op, die we gedurende het jaar monitoren en bespreken tijdens het Bestuurlijk overleg. Voor het jaar 2025 hebben we nieuwe afspraken gemaakt, waarbij enkele afspraken uit 2024 zijn geherformuleerd en we in 2025 voortzetten.

Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels⁸ van onze huurwoningen in de gemeente Buren. Een aantal woningen heeft nog geen afgemeld energielabel. Dat heeft te maken met recente nieuwbouw of huurders die weigeren mee te werken aan de opname voor het herijken van de labels.



⁷ Niet reguliere toewijzingen zijn de directe bemiddelingen, toewijzingen aan urgenten, uitstroom uit instellingen en statushouders, afgezet tegen het totaal aantal verhuringen waaronder de tijdelijke verhuringen.

⁸ Bij nieuwbouw of een ingrijpende aanpassing van de woning wordt de woning energetisch opgenomen en afgemeld door een gecertificeerde inspecteur. Het afgemelde label is 10 jaar geldig. Na 10 jaar volgt een nieuwe opname en afmelding.



3.3 Feiten en cijfers - Gemeente Culemborg



Woningvoorraad

In gemeente Culemborg bestaat ons bezit uit 4.094 verhuureenheden, waarvan 3.498 woningen met een gereguleerd contract.

Verhuringen

In 2024 zijn 288 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (nu DAEB huurgrens) en 11 woningen in de vrije sector (nu midden huur segment). De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 8,8%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente Culemborg is gestegen. In 2023 werden 198 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 6,1%.

Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

In 2024 werden 14 van onze sociale huurwoningen niet op reguliere wijze toegewezen. In de gemeente Culemborg zijn 14 woningen toegewezen aan statushouders. Er is één woning toegewezen op basis van urgentie. Er zijn zes urgentieverzoeken ingediend, waarvan vijf zijn afgewezen. Tot slot zijn negen woningen direct bemiddeld op voordracht van een zorgpartij of om een andere reden.⁹

Taakstelling

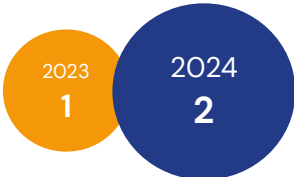
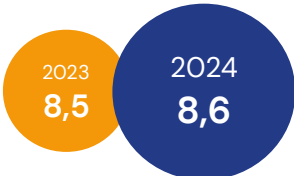
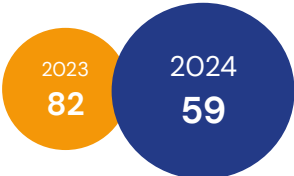
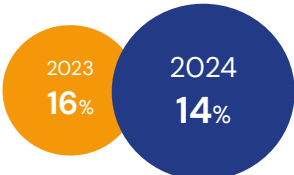
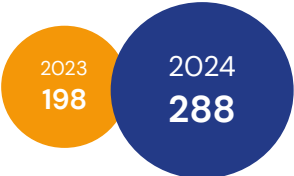
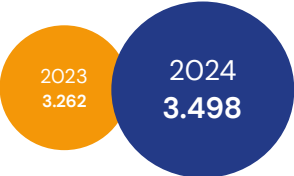
In 2024 had de gemeente Culemborg als taakstelling om 61 statushouders te huisvesten. Omdat we in 2023 2 extra statushouders hadden gehuisvest, moesten we in 2024 nog 59 statushouders huisvesten. Wij hebben 49 statushouders gehuisvest.

Wacht- en zoektijd

In 2024 stonden 6.869 woningzoekenden uit de gemeente Culemborg ingeschreven op Woongaard. 1.417 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is van 8,5 jaar in 2023 gestegen naar 8,6 jaar. De zoektijd is van 2,7 jaar in 2023 opgelopen naar 2,9 jaar in 2024.

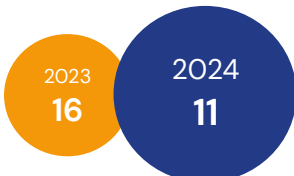
Huisuitzettingen

In 2024 hebben twee huisuitzettingen plaatsgevonden wegens overlast. Er heeft geen huisuitzetting plaatsgevonden wegens huurachterstand in de gemeente Culemborg.



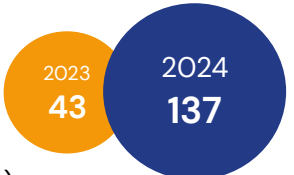
Verkoop

In 2024 zijn in de gemeente Culemborg 11 woningen verkocht via vrije verkoop en er zijn drie woningen verkocht onder voorwaarden. Daarnaast zijn 20 woningen aangekocht.



Sloop en nieuwbouw

In 2024 zijn 123 appartementen opgeleverd (50 aan de Ridderstraat, 16 aan de Voorzieningenstrook Parijsch, 55 aan de Panta Rhei en 2 aan de Irene Vorrinklaan). Er zijn 14 flexwoningen geplaatst. De Irene Vorrinklaan betreft transformatie van bedrijfsonroerend goed naar 2 appartementen. Er zijn geen woningen gesloopt in de gemeente Culemborg. Daarnaast zijn in 2024 de voorbereidingen gestart voor het project Lithos (25 appartementen).



Samenwerken in de gemeente Culemborg

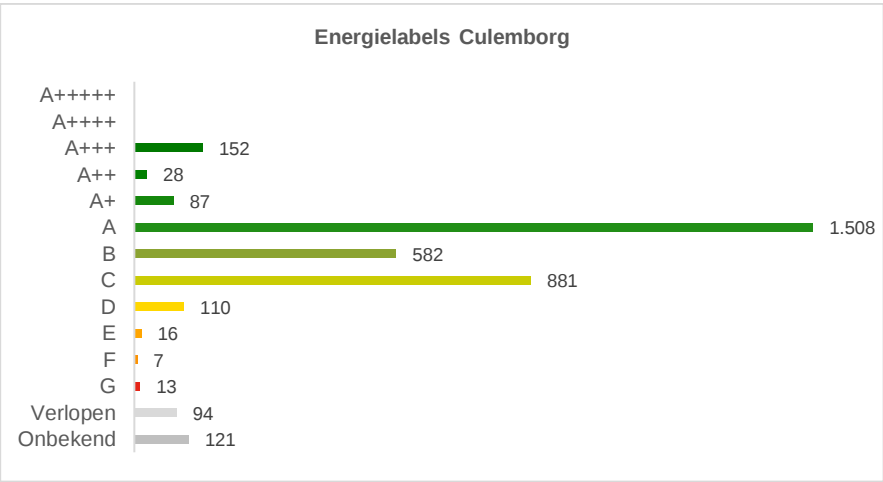
De samenwerking met de gemeente verliep over het algemeen constructief en positief in 2024. In Culemborg vonden drie keer bestuurlijke overleggen plaats, waarvan twee keer in aanwezigheid van de Huurdersbelangenvereniging Culemborg. Tussentijds was er soms bestuurlijk bilateraal overleg. Daarnaast was er eens per kwartaal ambtelijk overleg tussen de gemeente en de HBV. Tijdens de verschillende overleggen stonden diverse onderwerpen centraal, waaronder de meerjaren prestatieafspraken, de huisvesting van statushouders en Oekraïners en vluchtelingen, wonen en zorg, de woningmarktmonitor, de regionale en lokale woondeal en de voortgang van verschillende nieuwbouwprojecten.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken in de gemeente Culemborg waren eind 2022 verlopen. In afwachting van de nieuwe gemeentelijke woonvisie, zijn de prestatieafspraken met een jaar verlengd. Eind 2023 is de woonvisie door de Gemeenteraad vastgesteld. In 2024 is vervolgens van start gegaan met het maken van nieuwe meerjaren prestatieafspraken voor de periode 2024-2029. In november 2024 zijn de prestatieafspraken ondertekend door de HBV Culemborg, de gemeente en Kleurrijk Wonen.

Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels¹⁰ van onze huurwoningen in de gemeente Culemborg. Een aantal woningen heeft nog geen afgemeld energielabel. Dat heeft te maken met recente nieuwbouw of huurders die weigeren mee te werken aan de opname voor het herijken van de labels.

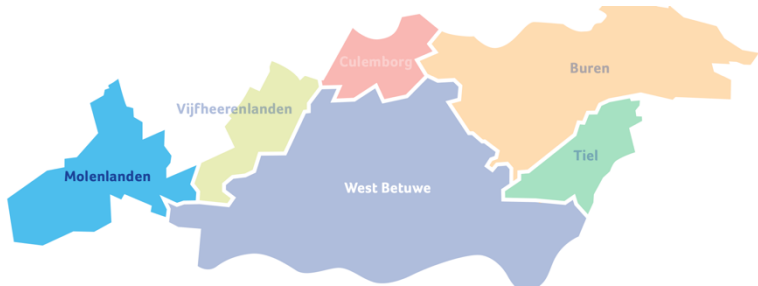


⁹ Niet reguliere toewijzingen zijn de directe bemiddelingen, toewijzingen aan urgenten, uitstroom uit instellingen en statushouders, afgezet tegen het totaal aantal verhuringen waaronder de tijdelijke verhuringen.

¹⁰ Bij nieuwbouw of een ingrijpende aanpassing van de woning wordt de woning energetisch opgenomen en afgemeld door een gecertificeerde inspecteur. Het afgemelde label is 10 jaar geldig. Na 10 jaar volgt een nieuwe opname en afmelding.

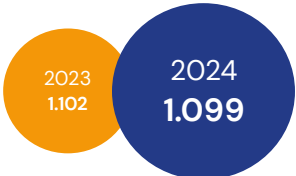


3.4 Feiten en cijfers - Gemeente Molenlanden



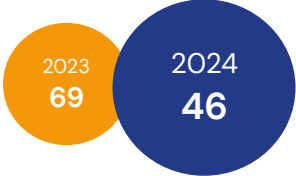
Woningvoorraad

In gemeente Molenlanden bestaat ons bezit uit 1.305 verhuureenheden, waarvan 1.099 woningen met een gereguleerd contract.



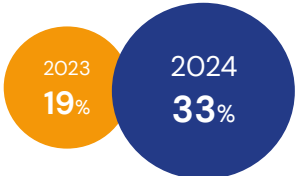
Verhuringen

In 2024 zijn 46 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en 4 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 4,2%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente Molenlanden is gedaald. In 2023 werden 69 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 6,3%.



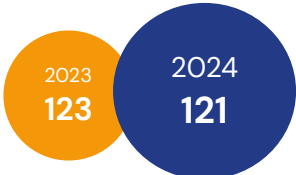
Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

In 2024 werden 33% van onze sociale huurwoningen niet op reguliere wijze toegewezen. In de gemeente Molenlanden zijn zeven woningen toegewezen aan statushouders. Er is geen woning toegewezen op basis van urgentie. Er zijn zes urgentieverzoeken ingediend, deze zijn allemaal afgewezen. Tot slot zijn vijf woningen direct bemiddeld op voordracht van een zorgpartij of om een andere reden.¹¹



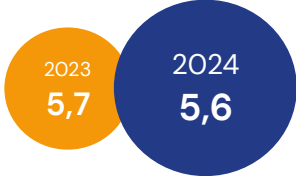
Taakstelling

In 2024 was de taakstelling in de gemeente Molenlanden 92 statushouders, vanuit 2023 was sprake van een achterstand van 29. Dat betekent dat in 2024 121 statushouders gehuisvest moesten worden. Het aandeel voor Kleurrijk Wonen was in 2024 29. Wij hebben 20 statushouders gehuisvest.



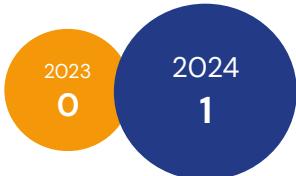
Wacht- en zoektijd

In 2024 stonden 5.713 woningzoekenden uit de gemeente Molenlanden ingeschreven op Woongaard. 1.101 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is van 5,7 jaar in 2023 gedaald naar 5,6 jaar in 2024. De zoektijd is van 2,1 jaar in 2023 opgelopen naar 2,4 jaar in 2024.



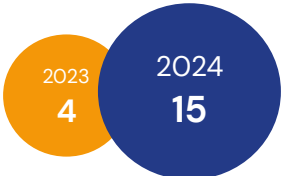
Huisuitzettingen

In 2024 heeft geen huisuitzetting plaatsgevonden wegens overlast. Er heeft één huisuitzetting plaatsgevonden wegens huurachterstand.



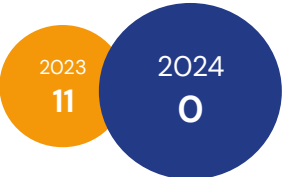
Verkoop

In 2024 zijn in de gemeente Molenlanden 15 woningen verkocht via vrije verkoop en er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden. Daarnaast zijn drie woningen aangekocht.



Sloop en nieuwbouw

In 2024 was er geen nieuwbouw. Er zijn ook geen woningen gesloopt in de gemeente Molenlanden. Bovendien zijn er geen projecten gestart in 2024.



Samenwerken in de gemeente Molenlanden

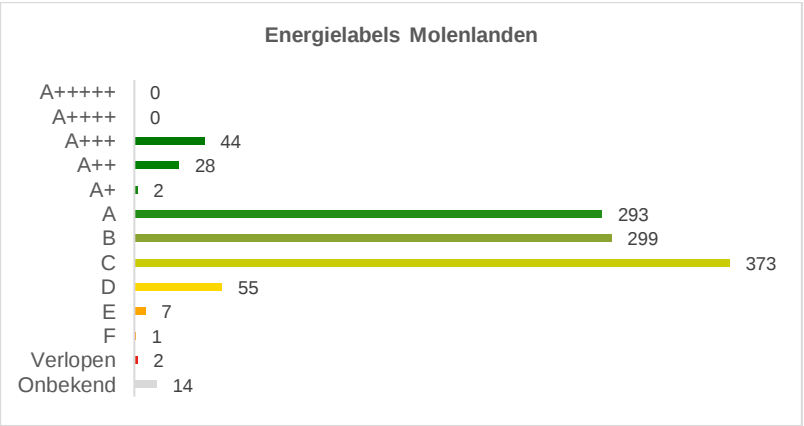
Op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau is de samenwerking constructief en aangenaam. Corporaties en gemeentelijke beleidsmedewerkers kunnen elkaar makkelijk bereiken en werken goed samen. Echter, de gemeente heeft te maken met capaciteitsproblemen. In de gemeente Molenlanden vonden vier keer per jaar bestuurlijke overleggen plaats. In belangrijk onderwerp in 2024 in zowel de ambtelijke als bestuurlijke overleggen waren de nieuw te maken prestatieafspraken. Een bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken is samen met de huurdersorganisaties geweest. Op 9 december zijn de nieuwe set prestatieafspraken ondertekend, welke per 1 januari 2025 zijn ingegaan. Naast de prestatieafspraken zijn de volgende onderwerpen tijdens de bestuurlijke overleggen besproken: ontwikkelingen nieuwbouw, huisvesting van statushouders, skaeve huse, woonwagenbeleid en uitbreiding van de woonwagenplekken. Tijdens een bestuurlijk overleg heeft Kleurrijk Wonen een presentatie gegeven over hoe wij aankijken tegen een huisvestingsverordening met lokale binding.

Prestatieafspraken

De bestaande meerjarige prestatieafspraken waren geldig tot het einde van 2024. In 2024 hebben we: corporaties, gemeente en huurdersorganisaties, gewerkt aan een nieuwe set meerjarige afspraken. Deze zijn op 9 december 2024 ondertekend en gelden voor een periode van drie jaar.

Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels¹² van onze huurwoningen in de gemeente Molenlanden. Een aantal woningen heeft nog geen afgemeld energielabel. Dat heeft te maken met recente nieuwbouw of huurders die weigeren mee te werken aan de opname voor het herijken van de labels.

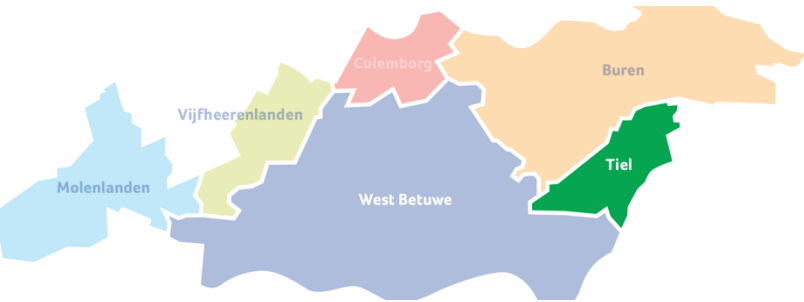


¹¹ Niet reguliere toewijzingen zijn de directe bemiddelingen, toewijzingen aan urgenten, uitstroom uit instellingen en statushouders, afgezet tegen het totaal aantal verhuringen waaronder de tijdelijke verhuringen.

¹² Bij nieuwbouw of een ingrijpende aanpassing van de woning wordt de woning energetisch opgenomen en afgemeld door een gecertificeerde inspecteur. Het afgemelde label is 10 jaar geldig. Na 10 jaar volgt een nieuwe opname en afmelding.



3.5 Feiten en cijfers - Gemeente Tiel



Woningvoorraad

In gemeente Tiel bestaat ons bezit uit 3.342 verhuureenheden, waarvan 2.847 woningen met een gereguleerd contract.

Verhuringen

In 2024 zijn 139 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en 4 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 4,8%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente Tiel is gedaald. In 2023 werden 157 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 5,4%.

Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

In 2024 werden 23% van onze sociale huurwoningen niet op reguliere wijze toegewezen. In de gemeente Tiel zijn 14 woningen toegewezen aan statushouders. Er zijn vier woningen toegewezen op basis van urgentie. Er zijn zes urgentieverzoeken ingediend, waarvan er drie zijn afgewezen. Er zijn geen woningen direct bemiddeld.¹³

Taakstelling

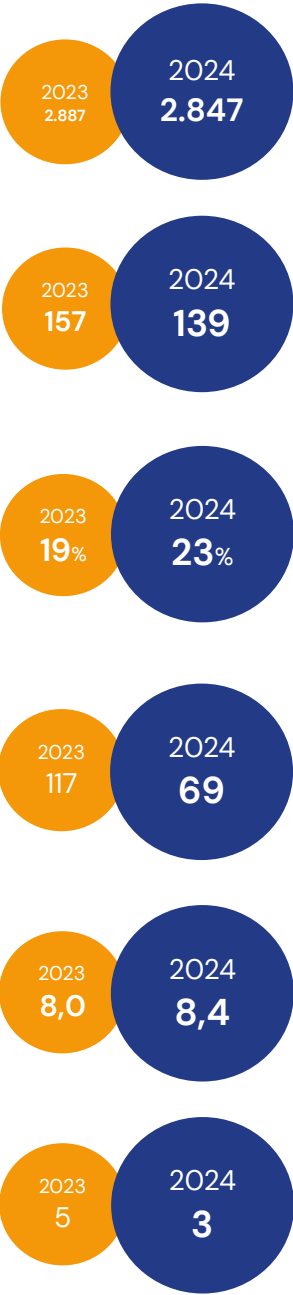
In 2024 was de taakstelling in de gemeente Tiel 86 statushouders, vanuit 2023 was sprake van een voorstand van 17. Dat betekent dat in 2024 69 statushouders gehuisvest moesten worden. Het aandeel voor Kleurrijk Wonen was in 2023 36. Wij hebben 29 statushouders gehuisvest.

Wacht- en zoektijd

In 2024 stonden 12.437 woningzoekenden uit de gemeente Tiel ingeschreven op Woongaard. 2.540 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is van 8,0 jaar in 2023 gestegen naar 8,4 jaar in 2024. De zoektijd is in 2024 met 2,7 jaar gelijk aan 2023.

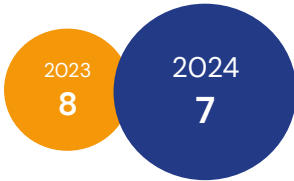
Huisuitzettingen

In 2024 heeft één huisuitzetting plaatsgevonden wegens overlast. Daarnaast hebben er twee huisuitzettingen plaatsgevonden wegens huurachterstand in de gemeente Tiel.



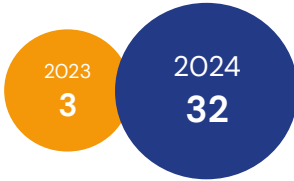
Verkoop

In 2024 zijn in de gemeente Tiel zeven woningen verkocht via vrije verkoop. Er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden. Er is één woning aangekocht.



Sloop en nieuwbouw

In 2024 zijn geen woningen opgeleverd. Er zijn 32 woningen gesloopt aan de Burg. van Welderenstraat in de gemeente Tiel. Daarnaast zijn in 2024 de voorbereidingen gestart voor de bouw van 36 appartementen in het project De Balije en 60 appartementen aan de Burg. van Welderenstraat.



Samenwerken in de gemeente Tiel

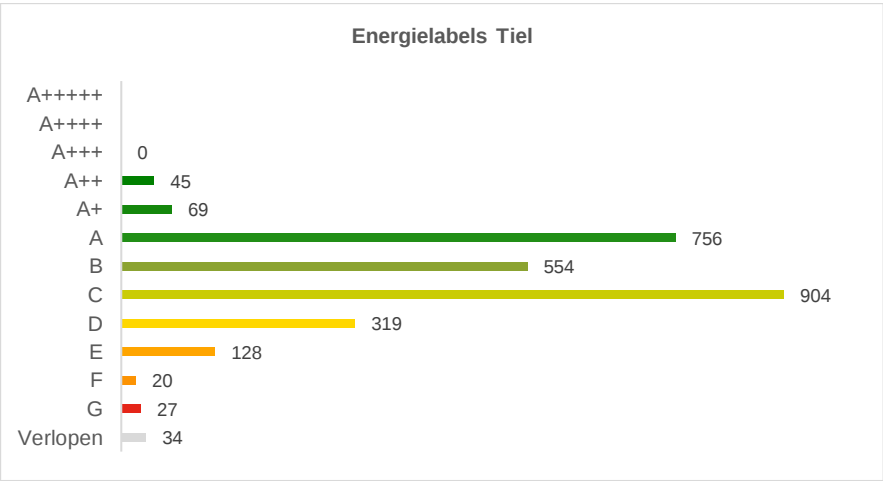
De samenwerking met de gemeente verloopt iets beter op bestuurlijk niveau ten opzichte van voorgaande jaren, vooral als het gaat om de visie op de ontwikkeling van Tiel. Het proces van het opstellen van prestatieafspraken in 2024 verliep daardoor ook minder moeizaam. In de gemeente Tiel vonden in 2024 vier bestuurlijke overleggen plaats, waarvan één keer in aanwezigheid van de Bewonersraad Tiel/Buren. Ambtelijke overleggen vonden vaker plaats dan in 2023. Partijen hebben dit prettig ervaren, voor 2025 worden dan ook meer ambtelijke overleggen ingepland. Tijdens de Bestuurlijke overleggen zijn verschillende onderwerpen besproken, waaronder de regionale woondeal, de voortgang en ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwbouwprojecten (kansenkaart), prestatieafspraken, huisvesting van statushouders.

Prestatieafspraken

De meerjarige prestatieafspraken zijn in 2023 afgelopen. We hebben besloten om zowel voor 2024 als voor 2025 nieuwe jaarafspraken te maken en direct daarna, na het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma, door te gaan met nieuwe meerjarenafspraken. Naar verwachting zal dit niet voor 2026 zijn afgerond.

Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels¹⁴ van onze huurwoningen in de gemeente Tiel. Een aantal woningen heeft nog geen afgemeld energielabel. Dat heeft te maken met recente nieuwbouw of huurders die weigeren mee te werken aan de opname voor het herijken van de labels.



¹³ Niet reguliere toewijzingen zijn de directe bemiddelingen, toewijzingen aan urgenten, uitstroom uit instellingen en statushouders, afgezet tegen het totaal aantal verhuringen waaronder de tijdelijke verhuringen.

¹⁴ Bij nieuwbouw of een ingrijpende aanpassing van de woning wordt de woning energetisch opgenomen en afgemeld door een gecertificeerde inspecteur. Het afgemelde label is 10 jaar geldig. Na 10 jaar volgt een nieuwe opname en afmelding.

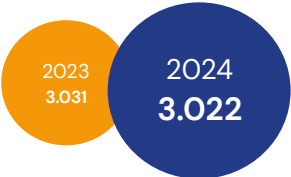


3.6 Feiten en cijfers - Gemeente Vijfheerenlanden



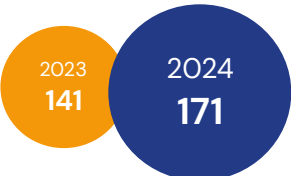
Woningvoorraad

In gemeente Vijfheerenlanden bestaat ons bezit uit 3.462 verhuureenheden, waarvan 3.022 woningen met een gereguleerd contract.



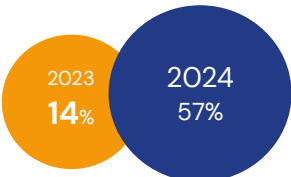
Verhuringen

In 2024 zijn 171 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en 5 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 5,6%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente Vijfheerenlanden is gestegen. In 2023 werden 141 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 4,7%.



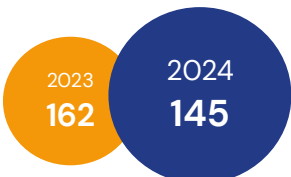
Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

In 2024 werden 57% van onze sociale huurwoningen niet op reguliere wijze toegewezen. In de gemeente Vijfheerenlanden zijn acht woningen toegewezen aan statushouders. Er zijn vijf woningen toegewezen op basis van urgentie. Er zijn vier urgentieverzoeken ingediend, die alle vier zijn toegekend. Tot slot zijn vier woningen direct bemiddeld op voordracht van een zorgpartij of om een andere reden.¹⁵



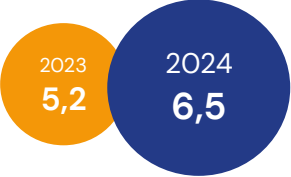
Taakstelling

In 2024 was de taakstelling in de gemeente Vijfheerenlanden 159 statushouders, vanuit 2023 was sprake van een voorstand van 14. Dat betekent dat in 2024 145 statushouders gehuisvest moesten worden. Het aandeel voor Kleurrijk Wonen was in 2024 64. Wij hebben 47 statushouders gehuisvest.



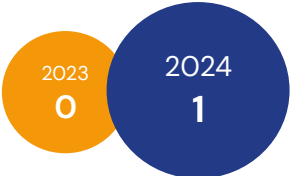
Wacht- en zoektijd

In 2024 stonden 6.959 woningzoekenden uit de gemeente Vijfheerenlanden ingeschreven op Woongaard. 1.624 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is van 5,2 jaar in 2023 opgelopen naar 6,5 jaar in 2024. De zoektijd is van 2,7 jaar in 2023 gedaald naar 2,1 jaar in 2024.



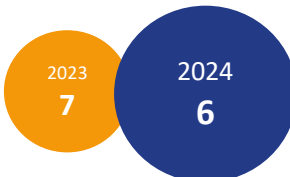
Huisuitzettingen

In 2024 heeft één huisuitzetting plaatsgevonden wegens overlast. Er was geen huisuitzetting wegens huurachterstand in de gemeente Vijfheerenlanden.



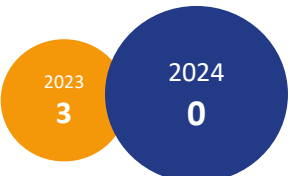
Verkoop

In 2024 zijn in de gemeente Vijfheerenlanden zes woningen verkocht via vrije verkoop. Er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden. Daarnaast zijn zes woningen aangekocht.



Sloop en nieuwbouw

In 2024 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Er zijn ook geen woningen gesloopt in de gemeente Vijfheerenlanden. In 2024 zijn de voorbereidingen gestart voor de projecten Broekgraaf MUS (51 appartementen) en Broekgraaf 3.3 (32 appartementen).



Samenwerken in de gemeente Vijfheerenlanden

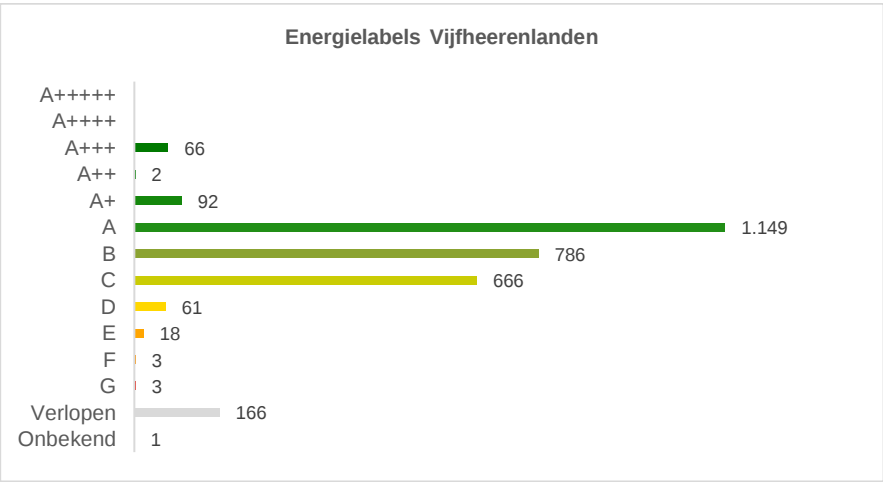
In Vijfheerenlanden hebben we in de eerste helft van 2024 gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken. Deze zijn medio 2024 ondertekend. Er hebben in 2024 zes bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Ter voorbereiding op deze zes bestuurlijke overleggen hebben we ambtelijke vooroverleggen gehad. De onderwerpen die, naast de prestatieafspraken, op de agenda stonden zijn: tijdelijk wonen, nieuwbouwopgave, aanpassing huisvestingsverordening, woning delen, wonen en zorg, taakstelling en ontwikkeling skaeve huse. Tijdens de bestuurlijke overleggen zijn er ook twee convenanten ondertekend, namelijk om de samenwerking met de Wmo te bestendigen en het convenant woonoverlast. In september heeft Kleurrijk Wonen een presentatie verzorgd aan de gemeenteraad over lokale bindingseisen. Kleurrijk Wonen is ten slotte aanwezig geweest bij verschillende themabijeenkomsten en de woonconferentie over nieuwbouw.

Prestatieafspraken

Eind 2023 is begonnen met het opstellen van nieuwe prestatieafspraken, deze zijn medio 2024 afgerond en ingegaan op 1 juli 2024. De looptijd is twee jaar.

Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels¹⁶ van onze huurwoningen in de gemeente Vijfheerenlanden. Een aantal woningen heeft nog geen afgemeld energielabel. Dat heeft te maken met recente nieuwbouw of huurders die weigeren mee te werken aan de opname voor het herijken van de labels.



¹⁵ Niet reguliere toewijzingen zijn de directe bemiddelingen, toewijzingen aan urgenten, uitstroom uit instellingen en statushouders, afgezet tegen het totaal aantal verhuringen waaronder de tijdelijke verhuringen.

¹⁶ Bij nieuwbouw of een ingrijpende aanpassing van de woning wordt de woning energetisch opgenomen en afgemeld door een gecertificeerde inspecteur. Het afgemelde label is 10 jaar geldig. Na 10 jaar volgt een nieuwe opname en afmelding.

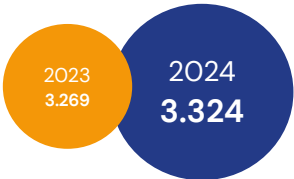


3.7 Feiten en cijfers - Gemeente West Betuwe



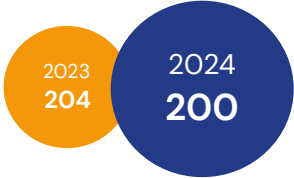
Woningvoorraad

In gemeente West Betuwe bestaat ons bezit uit 3.683 verhuureenheden, waarvan 3.324 woningen met een gereguleerd contract.



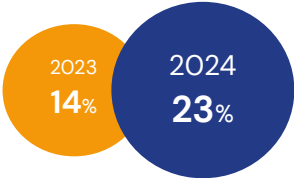
Verhuringen

In 2024 zijn 200 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en 7 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 6,1%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente West Betuwe is gedaald. In 2023 werden 204 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 6,3%.



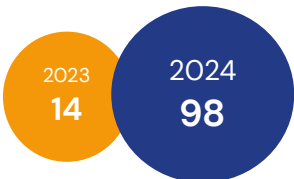
Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

In 2024 werd 23 van onze sociale huurwoningen niet op reguliere wijze toegewezen. In de gemeente West Betuwe zijn 19 woningen toegewezen aan statushouders. Er zijn geen woningen toegewezen op basis van urgentie. Er zijn wel drie urgentieverzoeken ingediend, waarvan er één is afgewezen. Tot slot zijn zeven woningen direct bemiddeld op voordracht van een zorgpartij of om een andere reden.¹⁷



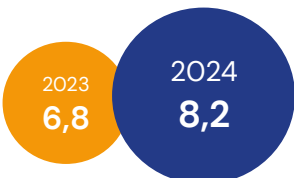
Taakstelling

In 2024 was de taakstelling in de gemeente West Betuwe 106 statushouders, vanuit 2023 was sprake van een voorstand van 8. Dat betekent dat in 2024 98 statushouders gehuisvest moesten worden binnen de gemeente. Het aandeel voor Kleurrijk Wonen was in 2024 75. Wij hebben 51 statushouders gehuisvest.



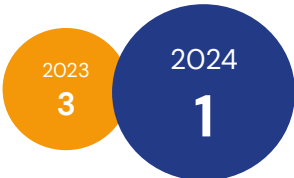
Wacht- en zoektijd

In 2024 stonden 8.955 woningzoekenden uit de gemeente West Betuwe ingeschreven op Woongaard. 1.789 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is van 6,8 jaar in 2023 gestegen naar 8,2 jaar in 2024. De zoektijd is van 2,3 jaar in 2023 opgelopen naar 2,6 jaar in 2024.



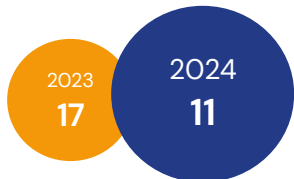
Huisuitzettingen

In 2024 heeft geen huisuitzetting plaatsgevonden wegens overlast. Er heeft één huisuitzetting plaatsgevonden wegens huurachterstand.



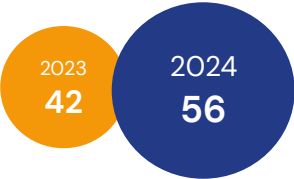
Verkoop

In 2024 zijn in de gemeente West Betuwe 11 woningen verkocht via vrije verkoop. Er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden. Daarnaast zijn acht woningen aangekocht.



Sloop en nieuwbouw

In 2024 zijn 56 appartementen opgeleverd aan de Lingedonk. Er zijn geen woningen gesloopt in de gemeente West Betuwe. Daarnaast zijn in 2024 de voorbereidingen gestart voor het project Hondelinkstraat in Beest (11 grondgebonden woningen).



Samenwerken in de gemeente West Betuwe

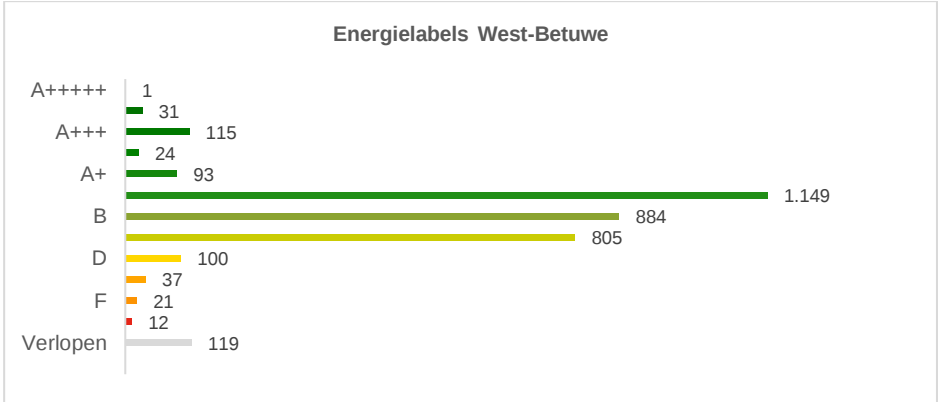
De samenwerking met de gemeente West Betuwe en met name op de voortgang van de nieuwbouwprojecten, heeft ook in 2024 de nodige aandacht gevraagd. De kaders voor de samenwerking aan nieuwbouwprojecten (rollen, taakverdeling, doorlooptijden, enzovoort) zijn nog niet bestuurlijk afgesproken. Deze kaders worden opgenomen in de lokale woondeal. In 2024 vonden er vier keer per jaar zowel bestuurlijke als ambtelijke overleggen plaats met de gemeente. Tijdens deze overleggen zijn onderwerpen als de prestatieafspraken, de voortgang van projecten, tijdelijk wonen, de invulling van de Regionale Woondeal en vertaling naar de lokale woondeal, nieuwbouwprojecten, huisvesting van statushouders, duurzaamheid en zorgvraagstukken besproken. Twee van de bestuurlijke overleggen zijn gehouden in aanwezigheid van de verschillende lokale huurdersorganisaties. De ambtelijke voorbereiding vond voorafgaand aan deze vergaderingen, in gezamenlijkheid plaats tussen de drie huurdersorganisaties en de twee corporaties in West Betuwe (De Kernen en Kleurrijk Wonen).

Prestatieafspraken

In de gemeente West Betuwe staan de meerjarige prestatieafspraken tweemaal per jaar op de agenda tijdens het Bestuurlijke Tripartite overleg met de gemeente en de huurdersorganisaties. Tijdens de laatste bespreking in het vierde kwartaal, is de laatste stand van zaken besproken. Er is geconstateerd dat op de meeste onderwerpen voortgang is geboekt. Vooruitlopend op de nog vast te stellen Wet versterking Regie volkshuisvesting gaat de gemeente in 2025 de woonvisie actualiseren (lees volkshuisvestingsprogramma). Om vervolgens datzelfde jaar nog in tripartite overleg nieuwe meerjarenprestatieafspraken te maken.

Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels¹⁸ van onze huurwoningen in de gemeente West Betuwe. Een aantal woningen heeft nog geen afgemeld energielabel. Dat heeft te maken met recente nieuwbouw of huurders die weigeren mee te werken aan de opname voor het herijken van de labels.



¹⁷ Niet reguliere toewijzingen zijn de directe bemiddelingen, toewijzingen aan urgenten, uitstroom uit instellingen en statushouders, afgezet tegen het totaal aantal verhuringen waaronder de tijdelijke verhuringen.

¹⁸ Bij nieuwbouw of een ingrijpende aanpassing van de woning energetisch opgenomen en afgemeld door een gecertificeerde inspecteur. Het afgemelde label is 10 jaar geldig. Na 10 jaar volgt een nieuwe opname en afmelding.



Geef kleur aan de buurt.

4. Financiën

4.1 Financieel resultaat 2024

Financiële positie

De wet betaalbare huur, hoge inflatie en geopolitieke ontwikkelingen zorgen voor een uitdagende tijd. In 2024 is onze financiële positie verbeterd, dit hangt samen met de gestegen marktwaarde van ons bezit. De LTV, solvabiliteit, ICR en dekkingsratio laten een beter verhoudingscijfer zien in vergelijking met 2023. De verbetering van de LTV is het gevolg van een wijziging in de beleidswaarde, namelijk het toepassen van de sociale disconteringsvoet in plaats van de markt disconteringsvoet. Dit wordt hierna in paragraaf 4.2.1. nader toegelicht. Het operationeel resultaat is lager dan vorig jaar, de lasten zijn meer toegenomen dan de baten. Ook dit wordt hierna toegelicht.

Door de gestegen marktwaarde (a.g.v. prijsstijgingen op de woningmarkt) en door het toevoegen van nieuwbouw (€ 36 miljoen) is de waarde van ons vastgoed in exploitatie gestegen. Ons eigen vermogen stijgt hierdoor naar € 2.059 miljoen in 2024 (2023: € 1.701 miljoen*). Een verdere toelichting hierop staat in de jaarrekening bij de toelichting op de marktwaarde in de balans. De solvabiliteit marktwaarde (verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) komt in 2024 uit op 70,8% (2023: 68,4%*).

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Kleurrijk Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Kleurrijk Wonen. In het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) worden financiële kengetallen uitgerekend met de beleidswaarde. De solvabiliteit beleidswaarde komt in 2024 uit op 49,5% (2023: 30,5%*). De financiële positie wordt beoordeeld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij stellen eisen aan de

wijze waarop activiteiten gefinancierd worden om de vermogenspositie op langere termijn te waarborgen. Deze eisen vertalen zich in parameters voor de financiële bedrijfsvoering. Kleurrijk Wonen voldoet aan de normen bij de financiële ratio's van WSW. De beoordeling van de 24 business risk vragen is positief. Daarnaast laat de prognose een stabiele operationele kasstroom zien.

Operationeel resultaat

Het resultaat voor belasting volgens de winst-en-verliesrekening is € 365,5 miljoen positief (2023: € 70,0 miljoen negatief*). Na verrekening van de waardeveranderingen, zoals hieronder weergegeven, bedraagt het operationele resultaat over 2024 € 28,5 miljoen positief (2023: € 33,3 miljoen positief*). Het lagere operationele resultaat ten opzichte van 2023 wordt verklaard door hogere kosten voor beheer en onderhoud (€ 1,6 miljoen resp. € 7,8 miljoen) en hogere rentelasten (€ 1,2 miljoen). Daartegenover staan hogere huuropbrengsten (€ 4,1 miljoen) en een toename opbrengsten uit verkopen (€ 1,7 miljoen).

Bedragen x € 1.000.000	Realisatie 2024	Realisatie 2023 *)	Vershil
Resultaat voor belastingen	365,5	-70,0	435,5
Waarde-veranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	359,3	-81,9	441,1
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling	-22,2	-21,4	-0,8
Operationeel resultaat	28,5	33,3	-4,8

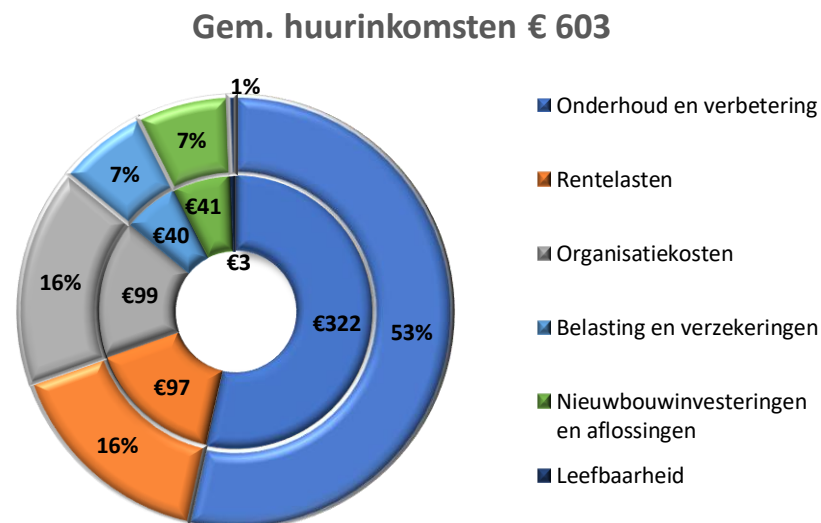
*) Realisatie 2023 aangepast vanwege fusie met De Driestad, zie jaarrekening 4.1.3

De stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2024 € 384 miljoen (2023: daling € 73 miljoen), waarvan € 359 miljoen (2023: - € 82 miljoen) waardeverandering door de marktontwikkeling. Het resultaat van € 22 miljoen van de waardeveranderingen

vastgoedportefeuille in ontwikkeling uit 2024 komt, doordat nieuwbouw- en renovatieprojecten in ontwikkeling of opgestart zijn in 2024. De onrendabele top hiervan is verantwoord ten laste van 2024.

Woningbalans

In 2024 is gemiddeld per woning per maand € 603 ontvangen aan huurinkomsten (2023: € 586).



In het bovenstaande overzicht is inzichtelijk gemaakt waar we dit geld aan hebben uitgegeven. Het grootste deel, 53% is uitgegeven aan onderhoud en woningverbetering (2023: 49%). De rentelasten en organisatiekosten maken allebei 16% deel uit van de uitgaven en zijn gelijk gebleven aan 2023.

De rentelasten nemen wel toe als gevolg van de toenemende leningenportefeuille. Wat na deze uitgaven resteert, wordt gebruikt voor nieuwbouw en verbeteringen. In 2024 ging dit om 7% en in 2023 was dat 12%.

4.2 Ontwikkeling bezit en vermogen

Waarderingswijze van het bezit

De balans van Kleurrijk Wonen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardering van het bezit. Voor dit bezit, op de balans vermeld als 'Vastgoed in exploitatie', zijn verschillende waarderingen mogelijk.

Marktwaaarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie, zoals gepresenteerd in de balans, is gebaseerd op marktwaaarde in verhuurde staat. In opdracht van het Ministerie van BZK is een waarderingshandboek opgesteld, dat woningcorporaties dienen te volgen bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat. In deze waarderingsberekening wordt de huur bij mutatie opgetrokken naar de markthuur en wordt gebruik gemaakt van een commerciële norm voor de onderhoud- en verhuurkosten. Kleurrijk Wonen maakt gebruik van de basisversie uit het waarderingshandboek voor het waarderen van woningen en parkeergelegenheden. Voor BOG/MOG/ZORG, woonwagens en sloopcomplexen is gebruik gemaakt van de full versie. Zo ontstaat de marktwaaarde in verhuurde staat, deze is voor Kleurrijk Wonen € 2.627 miljoen ultimo 2023 (2023: € 2.243 miljoen*).

Beleidswaarde

Kleurrijk Wonen hanteert in werkelijkheid een ander beleid dan waarop de marktwaaarde wordt berekend. Dit komt tot uitdrukking in de beleidswaarde. Bij de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van de marktwaaarde in verhuurde staat. Door het toepassen van een aantal afslagen wordt de beleidswaarde verkregen.

De systematiek om de beleidswaarde te berekenen staat net als de marktwaaarde beschreven in het waarderingshandboek. De systematiek voor het berekenen van de beleidswaarde is in 2024 gewijzigd ten opzichte van 2023. In de berekening van de beleidswaarde 2024 zijn de

15-jaarskasstromen en eindwaarde in de marktwaarde vervangen door 60-jaarskasstromen zonder eindwaarde. Hierdoor daalt de beleidswaarde 2024 met € 56 miljoen. Daarnaast wordt de sociale disconteringsvoet toegepast in plaats van de markt disconteringsvoet, vanwege het lagere risicoprofiel van woningcorporaties ten opzichte van beleggers. Hierdoor stijgt de beleidswaarde met € 457 miljoen. De grotere stijging van de beleidswaarde in 2024 (€ 1.400 miljoen, 2023 € 880 miljoen) wordt vooral verklaard door de wijziging van de disconteringsvoet.

De stappen van marktwaarde naar beleidswaarde zijn hieronder beschreven:

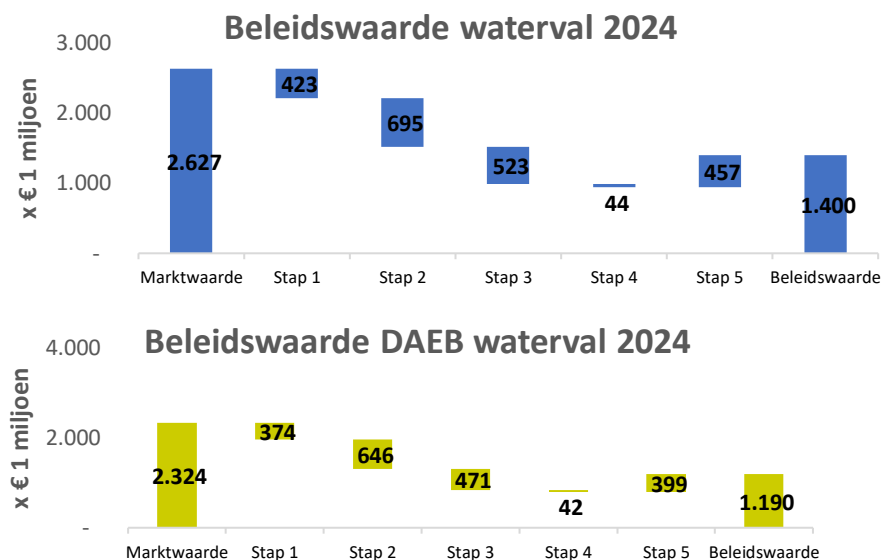
- **Stap 1 beschikbaarheid:** Voor de gehele portefeuille wordt uitgegaan van een door-exploiteer-scenario waarbij woningen niet worden verkocht en worden de 15-jaarskasstromen met eindwaarde vervangen door 60-jaarskasstromen zonder eindwaarde.
- **Stap 2 betaalbaarheid:** In deze stap wordt de markthuur vervangen door de streefhuur (ook wel: beleidshuur).
- **Stap 3 kwaliteit:** Vervolgens wordt de onderhoudsnorm, zoals die in de markt wordt gehanteerd, vervangen door de onderhoudsnorm per jaar voor 60 jaar per complex van Kleurrijk Wonen.
- **Stap 4 beheer:** In de laatste stap wordt de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening vervangen door de beheernorm van Kleurrijk Wonen.
- **Stap 5 sociale disconteringsvoet:** In de laatste stap wordt de marktdisconteringsvoet (doorexploiteren) vervangen door de sociale disconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt voorgeschreven in het waarderingshandboek.

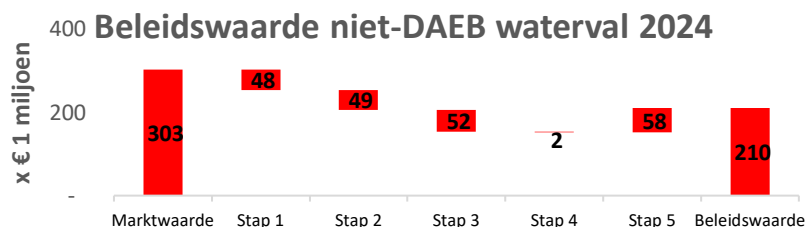
In de grafiek hiernaast is het effect van deze stappen weergegeven. Op de totale portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van 46,7% om van de marktwaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde.

De berekening van de beleidswaarde is voor DAEB en niet-DAEB apart gepresenteerd in de grafieken.

Op de DAEB-portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van 48,8% om van de marktwaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde. Op de niet-DAEB-portefeuille is deze afslag aanzienlijk beperkter, ongeveer 30,5%. Dit zit voornamelijk in stap 2, omdat de verschillen tussen streefhuur en markthuur bij DAEB-portefeuille groter zijn dan bij de niet-DAEB-portefeuille.

In stap 3 zien we na stap 2 de grootste afslag, deze afslag bevat de beoogde onderhoudsinspanning die Kleurrijk Wonen heeft opgenomen in haar meerjarenbegroting.

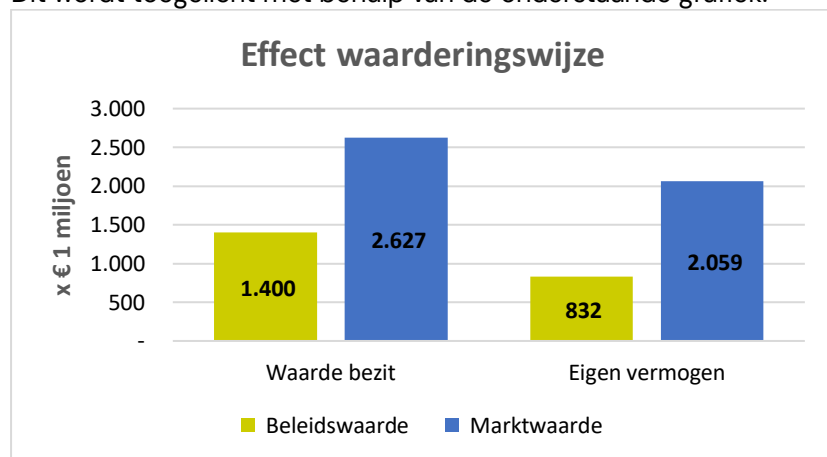




Effect waardering op het eigen vermogen

De wijze van waarderen heeft een grote impact op het eigen vermogen van Kleurrijk Wonen.

Dit wordt toegelicht met behulp van de onderstaande grafiek:



*) Realisatie 2023 aangepast vanwege fusie met De Driestad, zie jaarrekening 4.1.3

In de balans wordt uitgegaan van de marktwaaarde in verhuurde staat. Dit is voorgeschreven voor woningcorporaties. Het, in de balans gepresenteerde, eigen vermogen is € 2.059 miljoen. Deze waarde kan helpen in de vergelijking van de waardering van Kleurrijk Wonen ten opzichte van andere woningcorporaties en met commerciële beleggers.

Als het bezit wordt gewaardeerd op basis van de beleidswaarde, bedraagt het eigen vermogen € 832 miljoen. Deze waarde is minder goed vergelijkbaar met commerciële beleggers, maar sluit beter aan bij de werkelijke beleidsmatig te verwachten inkomsten en uitgaven. Zo hebben de verschillende waardebegrippen een verschillende toepassing. Elke woningcorporatie, zo ook Kleurrijk Wonen, heeft de verschillende waarderingen nodig om de financiële positie te kunnen bepalen. Echter, dit vermogen is niet liquide, het is grotendeels geïnvesteerd in het vastgoed.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen zoals gepresenteerd in de balans bedraagt € 2.059 miljoen (2022: € 1.701 miljoen*). In de jaarrekening is de waardering de marktwaaarde in verhuurde staat. Indien die marktwaaarde hoger is dan de historische kostprijs (de prijs die Kleurrijk Wonen er ooit voor heeft betaald), dan leidt dit tot een positieve herwaardering. Indien de marktwaaarde lager is, dan is er sprake van een negatieve herwaardering.

De waarde van de activa op basis van de stichtingskosten is € 1.111 miljoen. Dit is lager dan de marktwaaarde van € 2.627 miljoen. Per saldo leidt dit tot een positieve herwaardering. Echter, de marktwaaarde is een momentopname. Wanneer de marktwaaarde daalt, leidt dit tot een minder positieve of zelfs negatieve herwaardering en daarmee tot een lager eigen vermogen.

Het positieve verschil tussen de marktwaaarde en de stichtingskosten, wordt gereserveerd in de herwaarderingsreserve van het eigen vermogen. Het belangrijkste deel van het eigen vermogen is daarmee 'ongerealiseerd'. Dit resultaat, als gevolg van de waardering op de marktwaaarde, wordt pas gerealiseerd als de woning niet meer in bezit is bij Kleurrijk Wonen.

Bijvoorbeeld als de woning verkocht of gesloopt wordt, dan wordt het resultaat 'gerealiseerd'. Bij een toekomstige waardestijging of -daling zal dit resultaat niet meer wijzigen, de woning is immers verkocht of gesloopt.

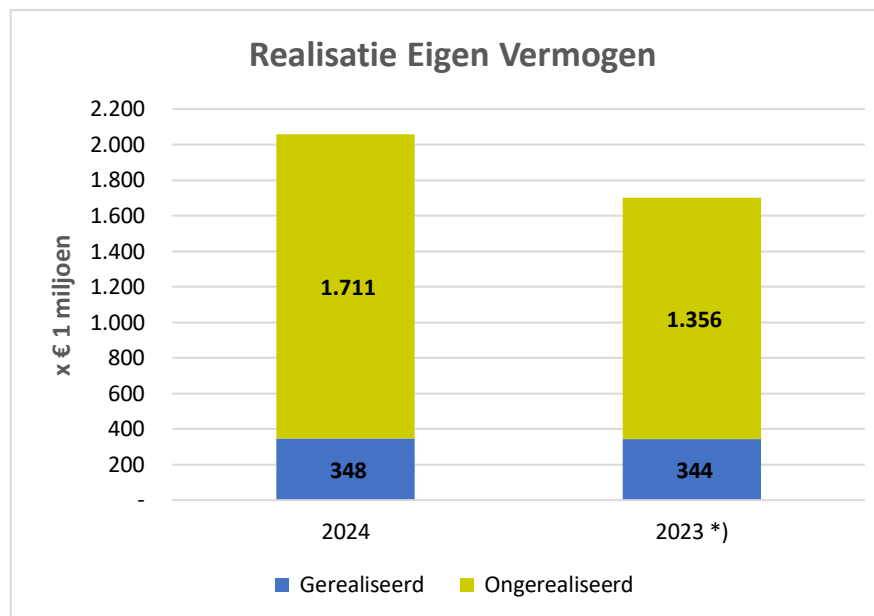
De onderverdeling in een gerealiseerd deel en een ongerealiseerd deel geeft derhalve een indicatie hoe gevoelig het eigen vermogen is voor marktschommelingen. In de grafiek in hoofdstuk 4.3 wordt dit weergegeven.

4.3 Financiële kengetallen en continuïteit

Kleurrijk Wonen is voortdurend in beweging als gevolg van interne en externe ontwikkelingen. Kleurrijk Wonen is een financieel gezonde corporatie en wil deze positie gebruiken om maximaal volkshuisvestelijk te presteren, zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. In het financieel beleid van Kleurrijk Wonen is opgenomen dat we de financiële continuïteit beoordelen aan de hand van het beoordelingskader van Aw/WSW. De grenswaarden van Aw/WSW bieden daarbij marges ten opzichte van het punt waarop een corporatie niet meer aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.

Continuïteit

Om tot een bewuste en weloverwogen keuze ten aanzien van interne signaalwaarden te komen, voert Kleurrijk Wonen jaarlijks bij de begroting een analyse uit van de financiële risico's en bijsturingsmogelijkheden. Daarbij wordt in beeld gebracht in welke mate externe factoren tot schommelingen in financiële ratio's leiden. Daarnaast wordt bepaald welke bijsturingsmaatregelen beschikbaar zijn en met welke omvang van het risico, vergeleken met impact van de bijsturingsmaatregelen die Kleurrijk Wonen bereid is in te zetten zodra de financiële positie daar aanleiding toe geeft.



*) Realisatie 2023 aangepast vanwege fusie met De Driestad, zie jaarrekening 4.1.3

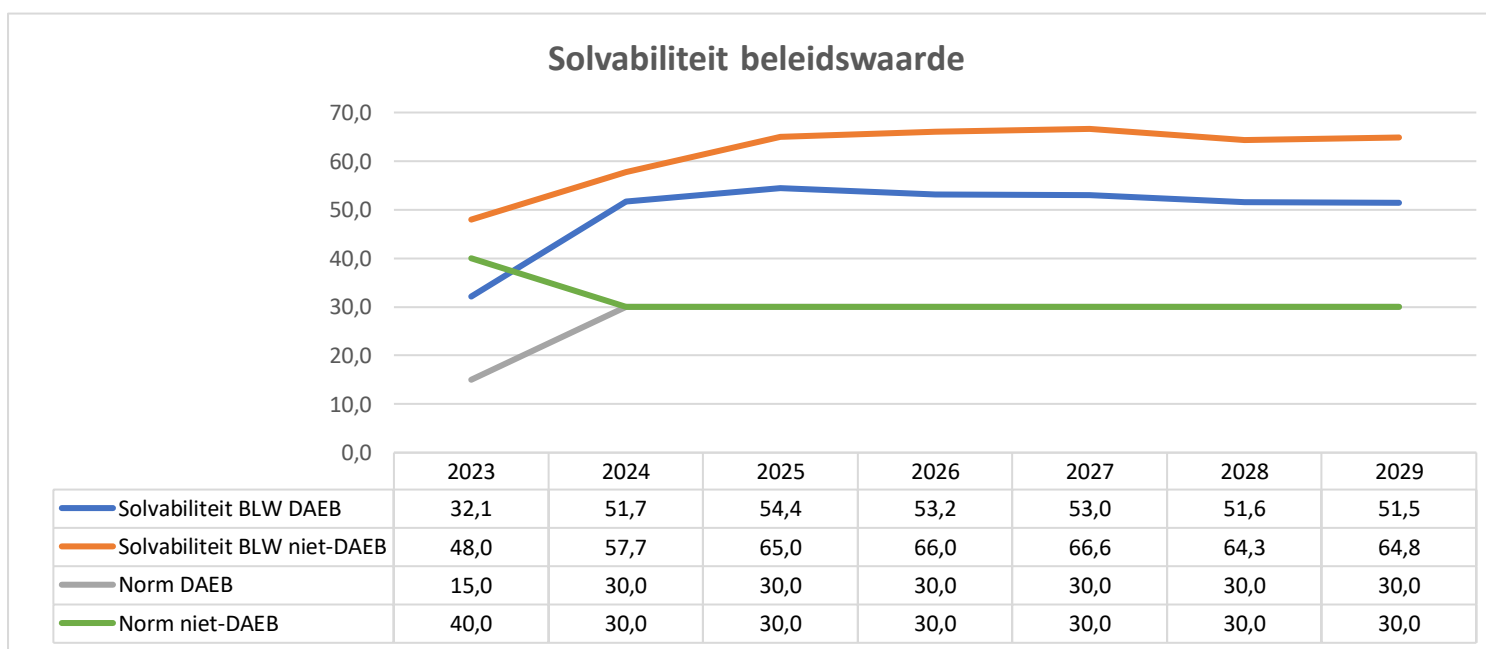
In de vastgoedmarketing van Kleurrijk Wonen is de portefeuillestrategie uitgewerkt. In de meerjarenbegroting van 2025–2029 is de nieuwe portefeuillestrategie verwerkt en zijn de nationale prestatieafspraken opgenomen. In de ontwikkeling van de kengetallen is zichtbaar dat Kleurrijk Wonen op (middel)lange termijn met de ICR richting de grenswaarden gaat. In de vastgoedmarketing zijn een aantal keuzes gemaakt en maatregelen opgenomen waarmee we kunnen bijsturen als de financiële positie van Kleurrijk Wonen verandert.

In de volgende paragrafen met de kengetallen is de ontwikkeling van de jaarrekening 2023 en 2024 weergegeven, inclusief de cijfers vanuit de (meerjaren)begroting 2025–2029.

Solvabiliteit

Solvabiliteit is de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal. De solvabiliteit op beleidswaarde wordt bepaald door het eigen vermogen en het balanstotaal te verlagen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Het gezamenlijk beoordelingskader hanteert een norm van 30% (2023: 15%) voor de solvabiliteit (gebaseerd op beleidswaarde) van de DAEB-portefeuille en 30% (2023: 40%) voor de niet-DAEB-portefeuille.

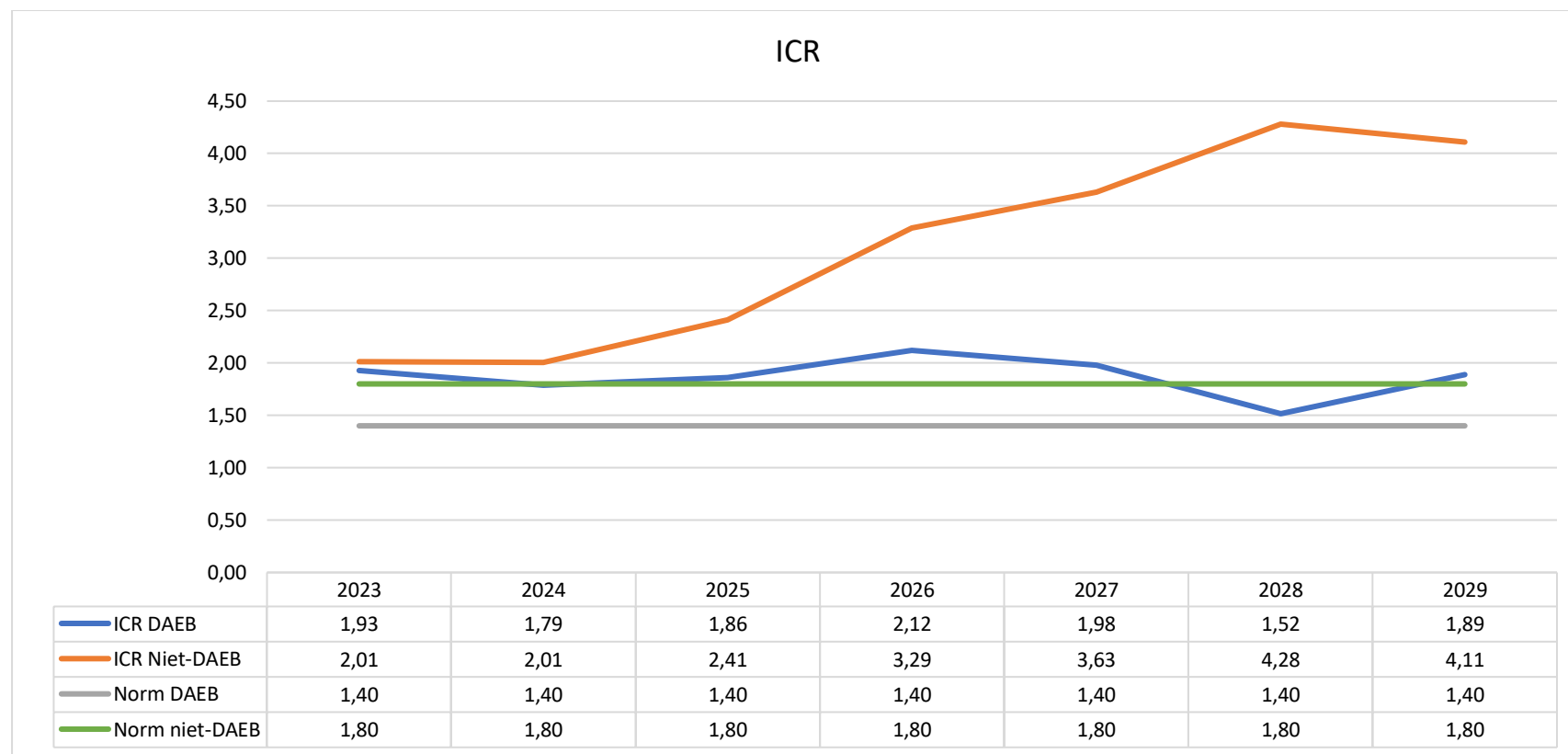
Kleurrijk Wonen voldoet in beide portefeuilles aan de norm. Langjarig zien we een negatieve ontwikkeling van dit kengetal op de DAEB-portefeuille. Dit komt voornamelijk door een toenemende financieringsbehoefte voor de ambitie op nieuwbouw.



Interest Coverage Ratio

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft aan in hoeverre Kleurrijk Wonen in staat is om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De ICR wordt berekend door de operationele kasstroom te delen door de rentelast. Voor financiers is de ICR een belangrijke indicatie voor een financieel gezonde exploitatie van huurwoningen.

De norm van de Aw en het WSW is, dat de ICR groter moet zijn dan 1,4 voor de DAEB-portefeuille en 1,8 voor de niet-DAEB-portefeuille. Beide lijnen liggen boven de norm.



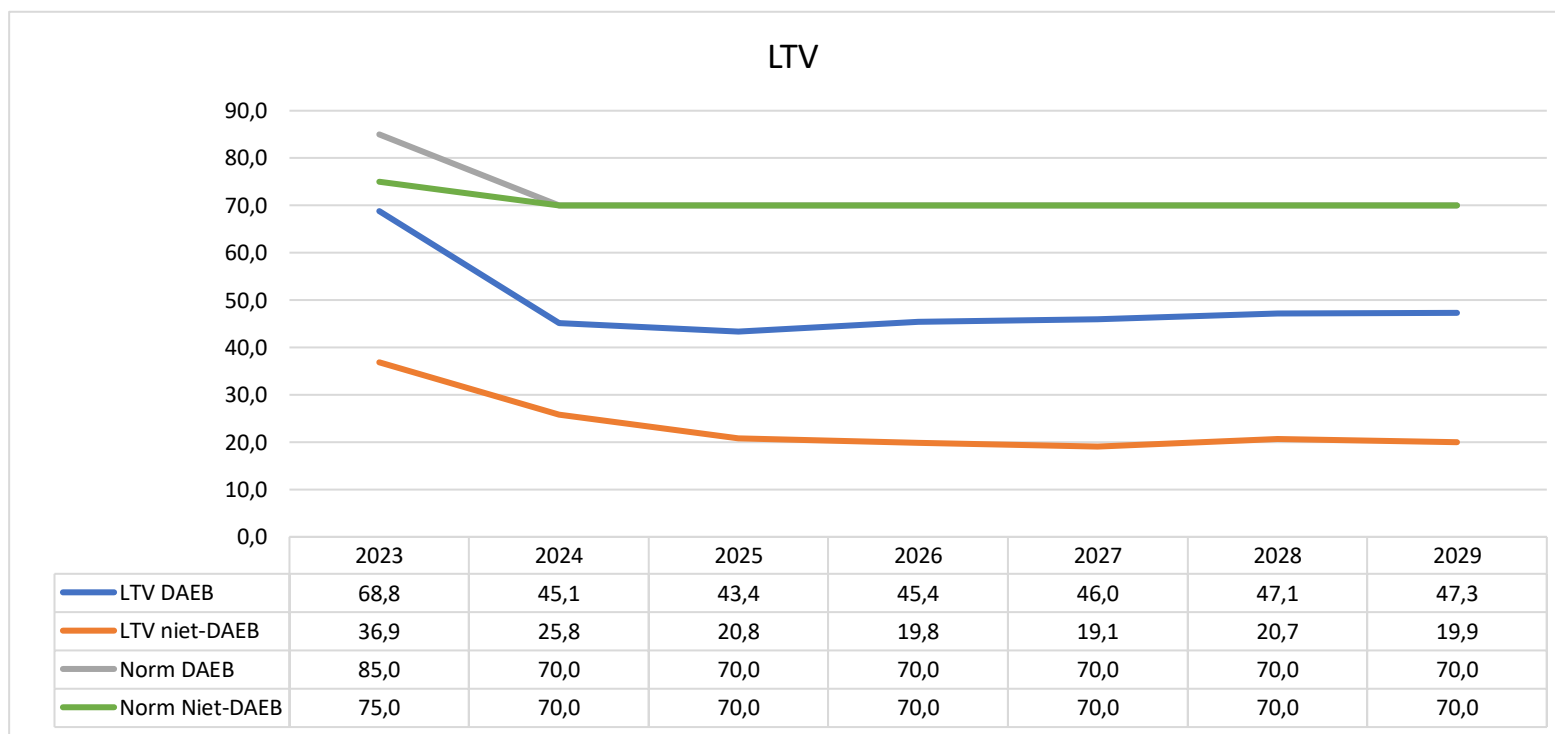
Loan to value

De Loan to Value (LTV) op beleidswaarde, geeft aan in hoeverre Kleurrijk Wonen op lange termijn voldoende operationele kasstromen genereert ten opzichte van haar schuldpositie. Dit wordt berekend door het vreemd vermogen uit te drukken als percentage van de beleidswaarde. De norm van de Aw en het WSW is dat de LTV op basis van de beleidswaarde minder moet zijn dan 70% (2023: 85%) voor de DAEB-portefeuille en 70% (2023: 75%) voor de niet-DAEB-portefeuille. Het percentage is gewijzigd vanwege de aanpassingen in de beleidswaarde met 60-jaarskasstromen, verdwijnen eindwaarde en toepassen sociale disconteringsvoet. Aan deze eis wordt voldaan.

Langjarig zien we een licht negatieve ontwikkeling van dit kengetal op de DAEB-portefeuille. Dit komt voornamelijk door een toenemende financieringsbehoefte voor de ambitie op nieuwbouw.

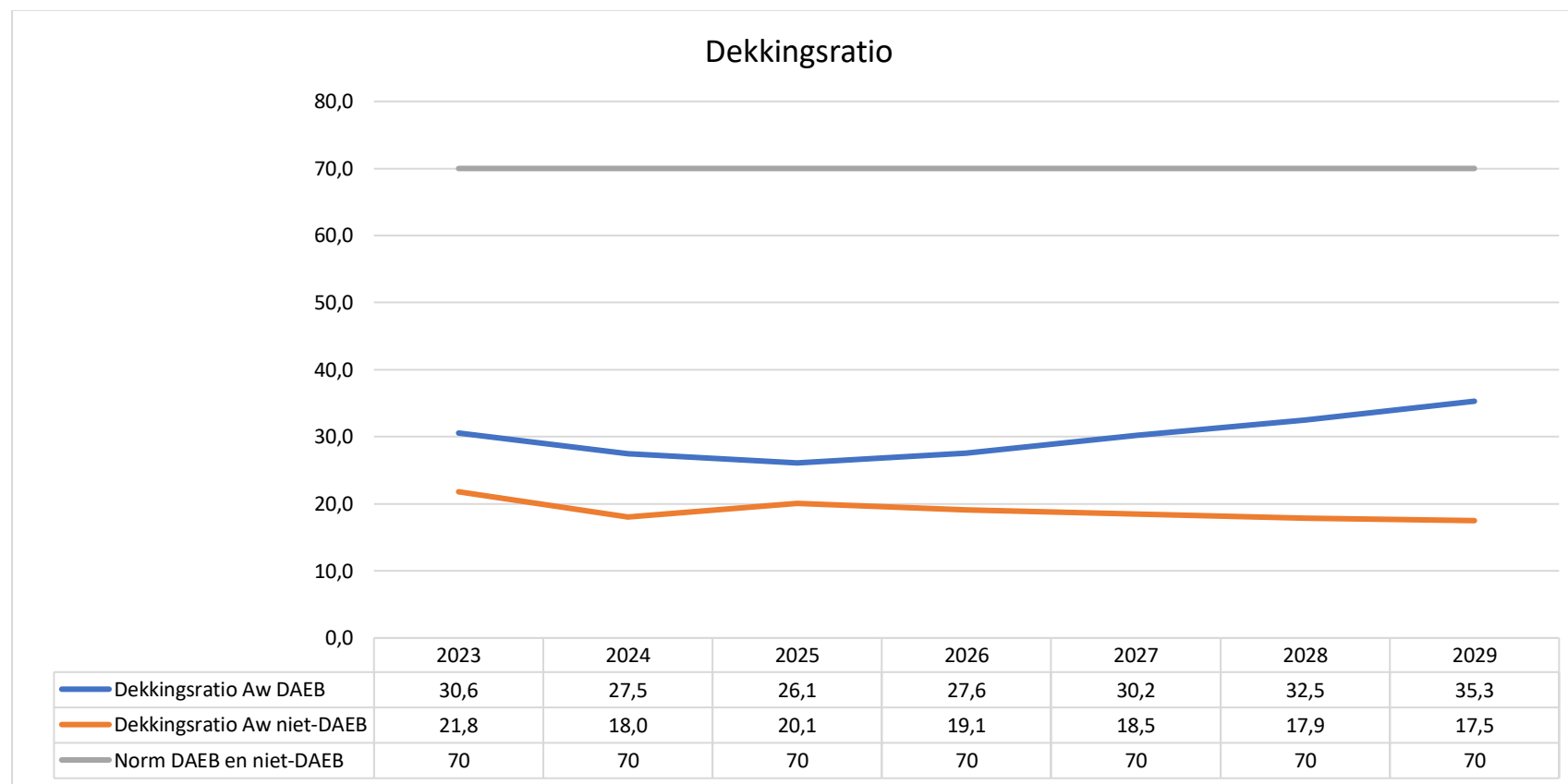
Door de nieuwe berekeningssystematiek van de beleidswaarde is, is de beleidswaarde in 2024 voornamelijk gestegen door het toepassen van de sociale disconteringsvoet.

In de (meerjaren)begroting 2025-2029 is er een lagere inschatting gemaakt van de onderhoudsnorm. Dit betekent dat bij de meerjarendoorrekening een hogere beleidswaarde is opgenomen. De impact op de LTV is beperkt en met de hogere onderhoudsnorm voldoet Kleurrijk Wonen ruimschoots aan de norm.



Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft weer hoe de marktwaarde van de leningenportefeuille zich verhoudt tot de marktwaarde van het vastgoed. De norm is voor de DAEB en de niet-DAEB-portefeuille is gelijk: 70%. In de grafiek is te zien dat zowel de DAEB als de niet-DAEB-portefeuille ruimschoots onder deze norm blijven.



4.4 Treasury

De belangrijkste doelstellingen van het Treasury-management zijn het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke rentekosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit. In 2024 hebben we bijna € 23 miljoen (2023: € 12 miljoen) van onze leningenportefeuille contractueel afgelost en € 40 miljoen (2023: € 50 miljoen) aan nieuwe leningen aangetrokken.

Het Treasurybeheer is ondergebracht bij afdeling Bedrijf. Alle relevante ontwikkelingen worden besproken in de Treasurycommissie. In deze commissie hebben zitting: een adviseur Financial Control speciaal belast met financiering en Treasury, de manager Bedrijf, de directeur-bestuurder en extern deskundigen van Thésor. De Treasurycommissie heeft in 2024 vier keer vergaderd.

4.5 Verbindingen

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW (ZBCW) is opgericht door Woningstichting BCW, één van de rechtsvoorgangers van Kleurrijk Wonen, op 13 augustus 1998 met statutaire zetel te Culemborg. De Stichting heeft als activiteit 'hypotheekbanken en bouwfondsen'.

ZBCW is door BCW opgericht, om zekerheid te verkrijgen over het terugkooprecht op nog te verkopen (MGE) woningen. BCW was eigenaar van de woningen, waar deze hypotheek voor geldt. Bij verkoop aan derden (schending terugkooprecht MGE) wilde BCW een terugkooprecht en een boeteclausule. ZBCW had het doel om de risico van doorverkoop door de particuliere eigenaar aan derden te voorkomen. Dus om te voorkomen dat de aanbiedingsplicht niet geschonden wordt. De notaris kan zo een woning niet transporteren, zolang er een oud recht op hypotheek op de woning gevestigd is.

Er worden sinds 2010 geen woningen met terugkooprecht meer verkocht. Zodra woningen terug worden gekocht, wordt de hypotheek geroyeerd en vervalt dit instrument. Bij overname van de rechten is destijds fl 1,- per hypotheek als vergoeding opgenomen. Aangezien de rechten niet door te verkopen zijn (waarde is nihil) worden ze meteen afgeboekt. De deelnemingswaarde is dan ook € 1,-.

4.6 Gebeurtenissen na balansdatum

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Kleurrijk Wonen een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 6,6% (€ 93 miljoen). En daarmee zou de LTV stijgen tot 48,4% DAEB en 27,4% Niet-DAEB (bij een grenswaarde van 70%).

- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,2 tot 0,4 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,7 voor DAEB en 2,3 tot 2,9 voor Niet-DAEB (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen heeft voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Kleurrijk Wonen te bewaken. Na dit onderzoek zullen wij beoordelen in hoeverre onze keuzes van invloed zijn op gemaakte afspraken met gemeentes in het kader van de prestatieafspraken en andere partijen.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

A photograph of a residential street scene. In the foreground, a woman with blonde hair, wearing a green and white patterned jacket and green pants, is walking a black and white speckled dog on a leash. They are on a paved path next to a dark grey car. To the left is a large green hedge and a young tree. In the background, there are other houses and a white van parked on the street. The sky is overcast. On the right side of the image, there are several semi-transparent, colorful geometric shapes (red, orange, yellow, green, blue) overlaid on the brick house. The text 'Geef kleur aan de buurt.' is written in white across the middle of the image.

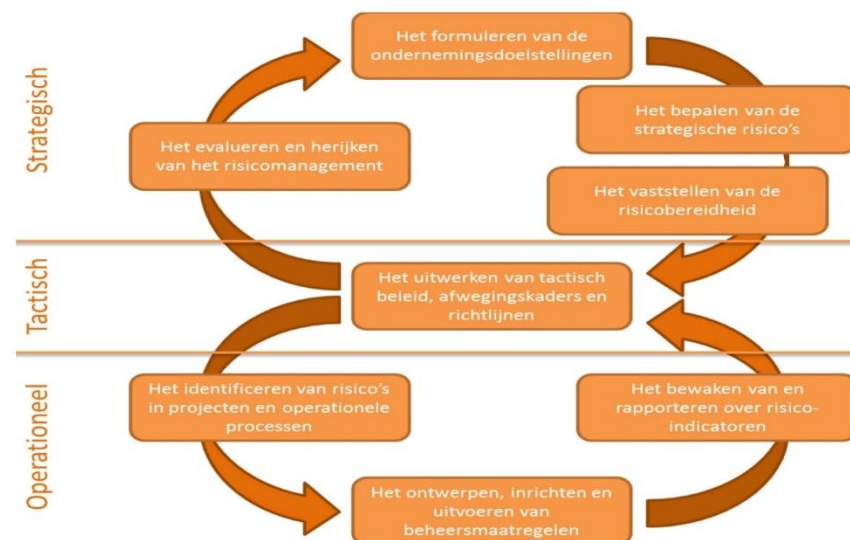
Geef kleur aan de buurt.

5. Risico's en onzekerheden

We leven in een VUCA-wereld, in een wereld die steeds sneller verandert. VUCA staat voor Volatility, Uncertainty, Complexity en Ambiguity (volatiliteit, onzekerheid, complexiteit en meerduidigheid). Het past ons als maatschappelijke organisatie om de risico's die voortkomen uit de VUCA-wereld te beheersen. We hebben onze doelen opgenomen in het ondernemingsplan 2023 – 2028. We werken hard aan de realisatie ervan en we zijn omgevingssensitief, ook voor de risico's die de doelen kunnen bedreigen. Hierbij kijken we uiteraard verder dan 5 jaar.

5.1 Organisatie van risicobeheersing

De leidinggevendenden van de organisatie zijn verantwoordelijk voor de beheersing van risico's. Zij zijn de eerste lijn. Zij sturen en motiveren de mensen in de organisatie om onze doelen te bereiken en te werken aan een open cultuur. Heldere werk- en procesafspraken en kundige professionals vormen hiervoor de basis. Tussentijds meten we de realisatie van de voortgang op onze doelen en controleren we risicogericht. De afdeling Financial Control ondersteunt de eerste lijn hierbij. Zij heeft een belangrijke taak in de beheersing en het rapporteren. Zij verzorgt de producten in de planning- en control cyclus, denk hierbij aan de (meerjaren)begroting, de tertiaalrapportages en financiële maandrapportages.

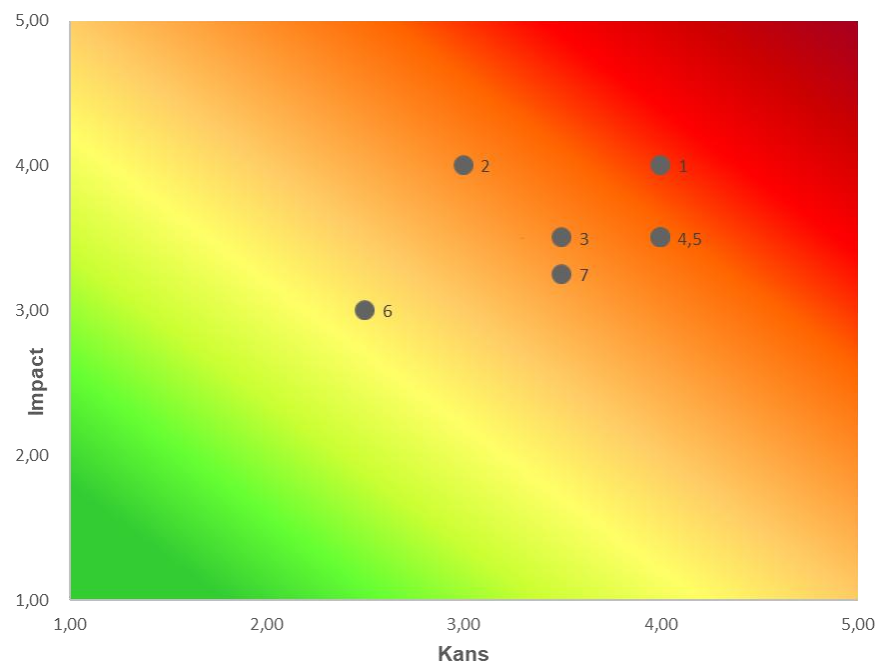


De bewakende en controlerende taak ligt bij de afdeling Risk & Control. De afdeling is onafhankelijk gepositioneerd onder de directeur-bestuurder en heeft een rechtstreekse lijn richting het interne toezichtsorgaan. De control functie is betrokken bij alle besluitvorming die de Raad van Commissarissen bekrachtigt. Met interne controles toetst zij de verklaring van bestuur en management over de werking van interne beheersmaatregelen. Zij bewaakt het risicoraamwerk binnen Kleurrijk Wonen en vervult een coördinerende of uitvoerende taak bij audits, afhankelijk van het onderwerp en de eigen betrokkenheid in het proces. Het risicomanagement maakt daarmee integraal onderdeel uit van beleidsvoering, zoals weergegeven in de beleidsachtbaan.

We hebben in 2024 twee audits uitgevoerd. Namelijk naar de rolinvulling van de onafhankelijke controlfunctie en als tweede het jaarplan- en begrotingsproces.

5.2 Onze belangrijkste risico's

Voor de lange termijn (horizon van 10 jaar) ziet Kleurrijk Wonen de volgende strategische risico's, gewogen op een 5-puntsschaal.



Risico	Toelichting	Strategie & Beheersmaatregelen
1. Onzeker en ingrijpend overheidsbeleid	Door overheidsbemoeienis ontstaat sterke regulering. De betrouwbaarheid van de overheid staat onder druk, door landelijke politieke verdeeldheid en polarisering. Het risico bestaat dat de verplichtingen dusdanig worden, dat Kleurrijk Wonen zelf weinig te kiezen heeft en waardoor de gestelde doelen niet meer behaald worden. Helaas is deze onbetrouwbaarheid nogmaals gebleken uit de voorgenomen huurbevriezing voor de jaren 2025 en 2026.	<i>Monitoren en accepteren:</i> De regulering vanuit de overheid rekenen we door in de vastgoedmarketing / portefeuillestrategie. Het verschil tussen benodigde veranderopgave en de financiële haalbaarheid maken we inzichtelijk en communiceren we met stakeholders. Op de definitieve meerjarenbegroting voeren we scenarioanalyses uit om kwetsbaarheid aan te tonen. We sluiten aan bij Aedes, Aedes lobbyt t.g.v. woningcorporaties in de landelijke politiek.
2. In relatie tot het ambitieniveau geen sluitend prestatiemodel op de lange termijn.	Te (sterk) stijgende kosten in combinatie met minder stijgende of zelfs dalende inkomsten waardoor we onze ambities moeten bijstellen.	<i>Monitoren en beheersen:</i> Onze vastgoedmarketing / portefeuillestrategie herijken we elk jaar en sluiten we aan op onze meerjarenbegroting met scenarioanalyses.
3. Schaarste op de (arbeids)markt	Door de arbeidskrapte behouden/vinden we niet meer de juiste medewerkers.	<i>Monitoren en beheersen:</i> Reacties en opvulling van vacatures monitoren we. Beheersen door specifiek aandacht voor arbeidsmarktcommunicatie maar ook voor het binden, boeien en doorstromen van huidige medewerkers. Focus op een goed werkende organisatie en onderling contact.
	Of door schaarste van materialen kunnen we onze opgave op termijn niet realiseren. Deze beide factoren zijn ook van invloed op onze samenwerkingspartners.	<i>Monitoren en beheersen:</i> Met onze inkoop kiezen we vaker voor langjarige contracten.
4. Complexiteit	De uitdagingen worden complexer, vragen veel van ons en mogelijk meer dan we vandaag aankunnen. De complexiteit van het speelveld is ook van invloed op onze samenwerkingspartners.	<i>Monitoren en beheersen:</i> We zorgen voor een gezonde goed functionerende organisatie en zijn ons bewust van toename van complexiteit. Dit is een continu proces.

5. Verandering en toename van kwetsbare doelgroepen	Toename kwetsbare aandachtsgroepen (waar wij nog onvoldoende mee om kunnen gaan/onvoldoende op inspelen). Vraag verandert sneller dan het aanbod kan mee veranderen. De problemen zijn divers van aard van individuele problematiek tot grotere problemen in de wijk/buurtten door veranderingen tussen bevolkingsgroepen.	<i>Monitoren en beheersen:</i> Prettige woonomgeving is één van de programma's uit het ondernemingsplan. Met data en interne en externe informatie vormen we ons een beeld en acteren hiernaar. Dit is een continu proces.
6. Klimaatverandering; onze woningen zijn onvoldoende uitgerust voor de wijzigingen. Effecten van strengere eisen geven uitdagingen in de nieuwbouw.	De woningen/omgeving zijn onvoldoende uitgerust op de gevolgen van klimaatverandering/het klimaat. Twee effecten die een gevolg zijn van klimaatverandering zijn; – Stikstofcrisis: eind 2024 heeft de Raad van State twee uitspraken gedaan die impact hebben op de uitvoering van de stikstofregulering, wat leidt tot een vergunningsplicht voor intern salderen. Dit kan leiden tot vertraging mogelijk stagnatie van bouwprojecten. – Netcongestie: door overbelasting van het elektriciteitsnetwerk is een aansluiting op het netwerk (tijdelijk) niet mogelijk en komen we op een wachtlijst te staan voor aansluiten (afnamecongestie).	<i>Monitoren en beheersen:</i> Goede woning is één van de programma's uit het ondernemingsplan. Met data en interne en externe informatie vormen we ons een beeld en acteren hiernaar. Dit is een continu proces. Qua stikstofproblematiek verdiepen we ons in de consequenties van de uitspraak van dec '24 en verkennen hoe we hierop moeten reageren en welke consequenties dit met zich meebrengt. Qua netcongestie volgen we de uitdagingen in ons werkgebied en mogelijke consequenties voor onze projecten.
7. Afhankelijkheid van data & innovatie van systemen	Het risico bestaat dat de sector/corporatie/bestaande IT-leveranciers onvoldoende snel innoveert op het gebied van digitalisering en datamanagement waardoor onze bedrijfsvoering vastloopt (geen personeel of erg kostbaar) of dat we minder kwaliteit leveren dan omgeving.	<i>Monitoren en beheersen:</i> IT en data gaan een steeds belangrijkere rol spelen. We positioneren dit team met eigen MT-lid onder directie om krachtiger te acteren.

Tweejaarlijks herijken we onze strategische risico's, de risicobereidheid en de beheersingsstrategie. Daar waar de beheersingsstrategie op 'beheersen' is gezet, beoordelen we of de beheersingsmaatregelen via beleid, afwegingskaders of richtlijnen voldoende worden ingezet.

Operationele, financiële en compliance risico's

De operationele en compliance risico's beheersen we vanuit het risicoraamwerk. Fraude heeft daarbij specifiek onze aandacht. Hiervoor herijken we jaarlijks separaat onze frauderisicoanalyse. De financiële risico's met betrekking tot onze financiële positie en treasury leest u in het financiële hoofdstuk 4.

5.3 Terugblik op het afgelopen jaar

Het afgelopen jaar is het tweede jaar waarbij volledig gewerkt is met het nieuwe ERP-systeem. De beheersing is verder verbeterd doordat de collega's het systeem steeds beter doorgronden. Het afgelopen jaar is binnen de organisatie veel aandacht uitgegaan naar de organisatieontwikkeling. Het risicoraamwerk is daarmee ongewijzigd gebleven. De verwachting van de nieuwe structuur is dat de organisatie meer solide opereert. Dit stelt ook de afdeling Risk & Control beter in staat om de organisatie te helpen haar doelen te bereiken en de bijbehorende risico's te beheersen.

A man with a beard and glasses, wearing a light blue shirt and khaki pants, is sitting on a wooden planter box in a garden. He is holding a small wooden box filled with seeds or small plants. The garden is lush with green plants, including a large leafy plant in the foreground. In the background, there is a wooden fence and a house with a tiled roof. The image is overlaid with large, colorful geometric shapes in shades of red, orange, yellow, and green. The text "Geef kleur aan de buurt." is written in white across the middle of the image.

Geef kleur aan de buurt.

6. Governance

6.1 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden bestuur

Kleurrijk Wonen is een stichting die wordt bestuurd door Tjapko van Dalen in de functie van directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement. Beide zijn terug te vinden op onze website.

Naam	Functie	Geb. datum	In dienst	Nevenfuncties
Tjapko van Dalen	Directeur-bestuurder	1-5-1963	1-7-1998	Voorzitter RvT Zorggroep Charim

Taak en werkwijze

Het bestuur van Kleurrijk Wonen is verantwoordelijk voor het besturen van de organisatie. Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- het realiseren van de doelstellingen van Kleurrijk Wonen
- een adequate organisatie
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de resultatenontwikkeling
- de relatie met belanghouders
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Bij het uitvoeren van zijn taken staat het belang van de (huurders van) Kleurrijk Wonen centraal, in lijn met de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Het bestuur weegt de belangen van betrokkenen zorgvuldig af en voorziet de Raad van Commissarissen tijdig van benodigde informatie.

Het bestuur draagt de verantwoordelijkheid voor de naleving van alle toepasselijke wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Kleurrijk Wonen. Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt regelmatig met hen de interne risicobeheersing- en controlesystemen. Periodiek wordt een In Control Statement verstrekt aan de Raad van Commissarissen.

Een aantal besluiten van het bestuur, zoals de aankoop, verkoop en belasting van registergoederen boven een bedrag van € 10 miljoen en investeringen in de nieuwbouw van huurwoningen boven een bedrag van € 3 miljoen (exclusief btw), vereisen voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen, zoals vastgelegd in de statuten.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Kleurrijk Wonen en het bestuur wordt vermeden. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in de statuten en de arbeidsovereenkomst met het bestuur. Hierin is ook vastgelegd hoe te handelen in geval van belangenverstrengeling. In 2024 zijn geen situaties van tegenstrijdige belangen voorgekomen, zoals bedoeld in principe 3.6 van de Governancecode 2020.

De Governancecode voor Woningcorporaties stelt, dat bestuurders van woningcorporaties binnen drie jaar 108 PE-punten moeten behalen. Dit komt overeen met 108 studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door een geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Het bestuur van Kleurrijk Wonen heeft het volgende aantal PE-punten behaald in de jaren 2022 tot en met 2024:

Naam	2022	2023	2024	Totaal
Tjapko van Dalen	18	137	26	181

Overleg

Er heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder en de ondernemingsraad. Tijdens deze overleggen is veelal gesproken over de organisatieontwikkeling en de daaruit voortvloeiende veranderingen. De nieuwe afdeling D&I is uitgebreid besproken. Het cultuurprogramma, waarvan het leiderschapstraject een essentieel onderdeel is, kwam ook aan bod. Dit programma is bedoeld om de leiderschapsvaardigheden binnen de organisatie te versterken en een cultuur van eigenaarschap en aanspreekbaarheid te bevorderen.

Daarnaast zijn de gratificatiedoelen en andere regelingen voor medewerkers besproken. De herbenoemingen en nieuwe benoemingen binnen de RvC zijn eveneens voorgelegd.

De Governancecode woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties 2020 is vastgesteld door de leden van Aedes en van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In de code zijn waarden en normen vastgelegd waaraan commissarissen, directeur-bestuurders en medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun belangrijke maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland. Het lidmaatschap van Aedes is gekoppeld aan de Governancecode. Wij werken volgens de Aedescode en de Governancecode. Mede op basis van deze codes, hebben de Raad van Commissarissen en het bestuur samen hun visie op bestuur en toezicht opgesteld. Alle documenten zijn te vinden op onze website.



Geef kleur aan de buurt.

7. Verslag van Raad van Commissarissen

Kleurrijk Wonen heeft zich in 2024 geheroriënteerd op haar strategie en de wijze waarop ze dat vanuit de organisatie het best vorm kan geven. De keuze is gemaakt om de nadruk van het beleid te leggen op de beschikbaarheid van voldoende woningen. Dit heeft onder meer geleid tot een nieuw investeringsstatuut waarbinnen financieel rendement en maatschappelijke bijdrage meer hand in hand gaan. Kleurrijk Wonen kent een goed gevulde projectenportefeuille maar is nog te vaak afhankelijk van grillige besluitvormingsprocessen en op termijn loopt ze aan tegen de grens aan de financiële mogelijkheden.

Voor de organisatie ligt de nadruk met name op de wijze waarop huurders en toekomstige bewoners in een continu proces worden gehoord en van service worden voorzien. Dit heeft geleid tot een in- en externe heroriëntatie en wijziging van de organisatiestructuur. Als Raad van Commissarissen ondersteunden we de organisatie en de ondernemingsraad bij de keuze voor structuur en afgeleid de personele invulling.

Het duurzame bedrijfsmodel blijft ook op middellange termijn knellen en vraagt om scherpe keuzes, mogelijke duurzame samenwerking en innovatieve initiatieven. Dat betreft initiatieven bijvoorbeeld op het gebied van onderhoud, de bezettingsgraad van woningen en het vraagstuk van energievoorziening. We lieten ons informeren over de wijze waarop Kleurrijk Wonen bovenstaande thema's invulling denkt te geven en betrokken daarbij de intern verantwoordelijke medewerkers. Het nieuwe huurbeleid, ketensamenwerking bij onderhoud en de visie op strategische samenwerking waren specifieke agendapunten.

Aan de actiepunten uit de zelfevaluatie van de RvC over 2023 hebben we actief aandacht besteed en we nemen resterende actiepunten mee naar het komend jaar. In 2025 zijn binnen de Raad personele wijzigingen

aan de orde. Een nieuwe voorzitter, een trainee en twee nieuwe commissarissen zullen nieuw elan aan het interne toezicht geven.

7.1 Een goede invulling van goed bestuur binnen Kleurrijk Wonen

Goed bestuur (governance) is voor Kleurrijk Wonen van groot belang. Goed bestuur zorgt ervoor dat zowel de Raad van Commissarissen, als de directeur-bestuurder, ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid, slagvaardig en betrouwbaar kan handelen.

De Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de governance. Samen met het bestuur heeft de Raad van Commissarissen een visie op bestuur en toezicht opgesteld. Alle relevante stukken met betrekking de governance staan op onze website.

Taken en bevoegdheden

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op de totstandkoming en de realisatie van het beleid door de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen is ook werkgever van het bestuur en staat de directeur-bestuurder (gevraagd en ongevraagd) met raad terzijde. Vanuit de optiek van de Raad van Commissarissen is toezichthouden gebaseerd op vertrouwen, met respect voor ieders rollen. Vanuit deze rol besteedt de Raad van Commissarissen continu aandacht aan de principes op basis waarvan Kleurrijk Wonen wordt bestuurd: transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid, controleerbaarheid en integriteit.

De Raad van Commissarissen benoemt de accountant, geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Kleurrijk Wonen iedere vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt als intern toezichthouder op basis van de bevoegdheden, die in de statuten en de wet zijn omschreven. In de reglementen van de Raad van Commissarissen en van de commissies (remuneratie en audit, zie hoofdstuk 5) van de Raad van Commissarissen, wordt de werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven. Ook deze reglementen zijn te vinden op onze website.

De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen, die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor. Dit laat de verantwoordelijkheid van en door de volledige Raad van Commissarissen onverlet.

De Governancecode woningcorporaties van Aedes/ VTW geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan de manier waarop het bestuur en de Raad van Commissarissen functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over de resultaten. Kleurrijk Wonen voldoet volledig aan deze Governancecode woningcorporaties 2020.

7.2 Onze rol als werkgever

De Raad van Commissarissen vervult de werkgeversrol voor (de leden van) het statutaire bestuur.

Beoordelingskader en beoordeling bestuur

De Raad besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de leden van het bestuur. Jaarlijks stelt de Raad van Commissarissen een beoordelingskader vast voor de leden van het statutaire bestuur. Dit beoordelingskader is bedoeld als leidraad voor het gesprek tussen de Raad van Commissarissen en de

directeur-bestuurder. De resultaatafspraken en het functioneren zijn aan de doelstellingen van Kleurrijk Wonen gekoppeld.

Beoordeling

Gedurende het jaar vonden contacten plaats met leden van het managementteam, medewerkers van de organisatie, de huurdersorganisaties, de accountant en de ondernemingsraad. Ook werden andere stakeholders geraadpleegd over het functioneren van de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen nam de inhoud van deze gesprekken mee bij de beoordeling van de directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder heeft toestemming gekregen voor de nevenfunctie die hij uitoefent. Vastgesteld is dat het tijdsbeslag beperkt is en de nevenfunctie leidt tot persoonlijke en professionele groei.

Bezoldiging

Kleurrijk Wonen past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe. In 2024 of eerder zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder.

Organisatiecultuur en integriteit

Kleurrijk Wonen heeft een besturingsfilosofie waarbij het belang van de klant, het maatschappelijk belang en het belang van het bedrijf gewogen wordt. Voordat een bestuursbesluit genomen wordt, is het vraagstuk vanuit de relevante verschillende belangen bekeken en besproken. Het bestuur draagt actief bij aan voorwaarden, die goede besluitvorming en goed toezicht mogelijk maken. Voorbeelden van deze voorwaarden zijn onderling respect, gedegen analyse en oordeelsvorming, goed luisteren, aandacht voor andere invalshoeken, met als doel te komen tot gezamenlijke opvattingen. Steeds meer maakt het bestuur gebruik van inzichten verkregen uit data-analyse. De organisatie benut data-analyse in al haar geledingen.

Kleurrijk Wonen wil een succesvolle organisatie blijven. Dit vraagt om een cultuur waarbij medewerkers betrokken zijn en zich één voelen met de waarden van de organisatie. Kernwaarden zijn richtinggevende principes voor het gedrag en ondersteunen de koers van de organisatie. De Raad van Commissarissen onderschrijft deze kernwaarden.

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan een open en transparante organisatiecultuur. In de contacten die leden van de Raad van Commissarissen hebben met de directeur-bestuurder, het MT, de medewerkers, het huurdersplatform en de ondernemingsraad, ervaart de Raad van Commissarissen deze openheid. Zij is hier tevreden over.

Voor de Raad van Commissarissen is integer handelen erg belangrijk. Alle leden van de Raad van Commissarissen hebben daarom de Integriteitsverklaring Raad van Commissarissen ondertekend. In deze verklaring wordt de Integriteitscode van Kleurrijk Wonen onderschreven. Deze code en de meldingsregeling 'Vermoeden misstanden' staan op onze website.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2024 onafhankelijk uitoefende. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria, zoals omschreven in de Governancecode woningcorporaties 2020. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Ook hebben zowel de leden van de Raad van Commissarissen als de directeur-bestuurder geen mogelijk strijdige belangen gemeld.

Leden van de Raad van Commissarissen bespreken voordat zij een nieuwe nevenfunctie betrekken met de voorzitter of wordt voldaan aan de eisen van onafhankelijkheid om belangenverstrengeling te voorkomen.

7.3 Onze rol als toezichthouder

Realisatie ondernemingsplan

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is bewaking van de uitvoering van en advisering over de ondernemingsstrategie "Het ondernemingsplan 2023–2028". Om de voortgang en realisatie van deze strategie te kunnen volgen, is deze voor de zeven benoemde programma's vertaald naar strategische keuzes, maatregelen en acties. De voortgang staat beschreven in tertiaalrapportages die in de vergaderingen worden besproken.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De vergadering van de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder staan primair in het teken van de wijze waarop Kleurrijk Wonen de maatschappelijke rol waarmaakt. Er wordt stilgestaan bij het overleg met de huurders, de voortgang van belangrijke investeringsbesluiten en de samenwerking met andere stakeholders in het maatschappelijke middenveld zoals gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en collega-corporaties. Hiermee is er een verbinding met de bestaande lokale en landelijke prestatieafspraken.

De directeur-bestuurder doet iedere reguliere plenaire vergadering verslag van zijn activiteiten in het werkgebied. Daarin staan landelijke en provinciale ontwikkelingen centraal en wordt per gemeente bijzonderheden gedeeld. Ook komen aangelegenheden betreffende bewoners en de organisatie aan bod.

Financiële en operationele prestaties

Afgeleid van de maatschappelijke rol, zijn de financiële en organisatorische prestaties onderdeel van het toezicht. Toetsingsinstrumenten voor de financiële prestaties zijn de meerjarenbegroting, de jaarschijf en de door het AW en WSW voorgeschreven normen ten aanzien van kengetallen.

Op grond van artikel 26 van de Woningwet heeft de Raad van Commissarissen een goedkeuringsrecht voor het doen van investeringen boven € 3 miljoen exclusief btw. Aan het goedkeuringsrecht geeft de Raad van Commissarissen invulling. Dit is ook zo opgenomen in de statuten en het Investeringsstatuut. De Raad van Commissarissen heeft ook goedkeuringsrecht bij verkoop van vastgoed boven € 10 miljoen.

De operationele prestaties worden eveneens in de tertiaalrapportages opgenomen en toegelicht. Afwijkingen worden besproken in de vergaderingen en eventuele acties worden afgestemd. Onderdeel van de operationele prestaties is het risicomanagement door Kleurrijk Wonen. De kans- en impactanalyse, in combinatie met bijsturingmogelijkheden en de periodiek door het bestuur afgegeven In Control Statements, zorgen voor een zorgvuldig beheersingskader. Daarbinnen is ruimte voor de jaarlijkse fraude risicoanalyse.

In 2024 is ook stilgestaan bij de positionering van de controlfunctie. Samen met een ingehuurde adviespartij hebben we vastgesteld dat aan de eisen van onafhankelijk wordt voldaan. Door personele uitbreiding is er binnen de interne controle meer ruimte gekomen voor verbreding en verdieping vooral gericht op 'operational excellence'.

Invulling van de klankbordfunctie

De Raad van Commissarissen heeft een signaal- en klankbordfunctie voor het bestuur. De commissarissen moeten, zowel individueel als collectief, in staat zijn de directeur-bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

Deze klankbordfunctie wordt gevraagd en ongevraagd uitgeoefend. Dat gebeurt onder andere in de discussies bij de behandeling van strategische onderwerpen tijdens de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en haar commissies en door het stellen van vragen

buiten de vergaderingen. Op deze manier wordt de Raad van Commissarissen in voldoende mate in staat gesteld om actief bij te dragen aan het proces van strategische besluitvorming en het agenderen van maatschappelijk relevante onderwerpen.

Binnen de vergaderingen en/of andere gezamenlijke bijeenkomsten, worden medewerkers en externen uitgenodigd om zicht te geven op de ontwikkelingen waar zij zich mee bezig houden. We werden nauw betrokken bij het evalueren van het ondernemingsplan en de vastgoedmarketing en werden separaat geïnformeerd over de organisatieontwikkeling.

De jaarlijkse themamiddag samen met het MT van Kleurrijk Wonen stond in het teken van "Ethiek in de boardroom". Onder leiding van een professionele begeleider (Marilieke Engbers) spraken we over ethische kwesties, blinde vlekken en hoe deze bespreekbaar te maken.

7.4 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat statutair uit vijf personen. De leden van de Raad van Commissarissen worden voor een termijn van vier jaar benoemd en kunnen één keer worden herbenoemd. Het profiel is vermeld op de website van Kleurrijk Wonen. De Raad van Commissarissen voldoet met de huidige samenstelling aan de eisen die eraan worden gesteld.

Op 29 februari 2024 liepen de eerste benoemingstermijnen af van mevrouw Van der Vegt en de heer Moesbergen.

Mevrouw Van der Vegt is opnieuw benoemd als huurderscommissaris voor een periode van vier jaar. Deze herbenoeming vond plaats op voordracht van het Huurdersplatform en na een positieve zienswijze van de minister. De herbenoeming ging in op 15 april 2024.

De heer Moesbergen is op 10 juli 2024 opnieuw benoemd als commissaris, eveneens voor een periode van vier jaar.

Ongelukkigerwijs zat er hierdoor wat ruimte tussen het aflopen van de termijnen en de herbenoemingen. Dit komt doordat de procedures voor herbenoeming, waaronder het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Aw, enige tijd in beslag kunnen nemen.

Naam	Geboorte jaar	Functie en vergoeding (excl. BTW)	Deskundigheids-profiel	Beroep	Relevante nevenfuncties	Datum benoeming	Einde van 4 jaarstermijn	Uiterste datum van aftreden	Herbenoeming mogelijk
Dhr. C.H.J. (Kees) van der Luijt	1964	Voorzitter € 26.160,00	Financiën, governance	Managing partner NexyZ Corporate Finance	- Voorzitter RvC Wonen Limburg - Lid RvC Thuisvester - Managing partner Famose Fleetmanagement	6 maart 2017	5 maart 2021	5 maart 2025	Nee
Dhr. J. (Jeroen) de Leeuw	1960	Lid € 17.440,00	Financiën, governance	Zelfstandig adviseur Governance, Management-informatie en Sturen	- Voorzitter RvC BrabantWonen (tot 1 oktober 2024) - Lid Raad van Advies Bachelor Financial Services management NCOI/ Salto - Lid RvT Wij 3.0 - Lid RvT KNMV - Lid RvT Zorggroep Almere - Lid Bondsbestuur KNZB (penningmeester) - Lid financiële commissie NOC-NSF - Lid selectiecommissie NOC-NSF (tot 1 november 2024) - Adviseur Governance by Meaning	6 maart 2017	5 maart 2021	5 maart 2025	Nee

Dhr. B.G.M. (Bart) Moesbergen	1966	Lid € 17.440,00	Vastgoed, duurzaamheid en wijkontwikkeling	Directeur bij &Straks (vanuit &Straks ook werkzaam voor RE:BORN)	Lid RvC Dudok Wonen	1 maart 2020	29 februari 2024	10 juli 2028	Nee
Mw. A.H. (Annerieke) van der Vegt	1964	Lid € 17.440,00	Sociaal maatschappelijk	Directeur-bestuurder Integratiewerk Amersfoort	Lid RvC Bo-Ex (vanaf 11 september 2024)	1 maart 2020	29 februari 2024	15 april 2028	Nee
Dhr. H.H. (Huub) Bröring	1960	Lid € 17.440,00	Financiën, Volkshuisvesting	Zelfstandig adviseur financiën en bedrijfsvoering	- Franchisenemer Alterim BV te Leusden - Lid RvC en voorzitter auditcommissie Intermaris	1 januari 2021	31 december 2024	31 december 2028	Ja

Alle leden hebben voldaan aan de deskundigheidseisen door het behalen van de PE-punten. In onderstaand overzicht staan de behaalde PE-punten voor 2024.

Aantal behaalde PE-Punten RvC

RvC-lid	2024
Dhr. C.H.J. (Kees) van der Luijt	17
Dhr. J. (Jeroen) de Leeuw	18
Dhr. B.G.M. (Bart) Moesbergen	7
Mw. A.H. (Annerieke) van der Vegt	5
Dhr. H.H. (Huub) Bröring	10

Zelfevaluatie

Begin februari 2025 heeft de Raad van Commissarissen de jaarlijkse zelfevaluatie over 2024 gehouden. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de directeur-bestuurder zijn input gegeven. De zelfevaluatie was gedeeltelijk in afwezigheid van de directeur-bestuurder. Voor de zelfevaluatie hebben we gebruik gemaakt van de checklist zelfevaluatie van het Nationaal Register. Geconstateerd werd dat we de in de voorgaande zelfevaluatie afgesproken actiepunten nagenoeg geheel hebben opgevolgd behoudens het punt dat gaat over de inbedding van culturele verschillen.

Voorts krijgt de Raad van Commissarissen begin 2025 te maken met een tweetal nieuwe leden, een trainee en een uit hun midden benoemde nieuwe voorzitter.

Nadat een uitgebreid onboarding programma is doorlopen door de nieuwe commissarissen zal worden ingegaan op de wijze waarop we het toezichtkader en de toezicht kalender invullen. De vragen “doen we de goede dingen” en “doen we de dingen goed” zullen daarbij centraal staan.

7.5 Verslagen van de diverse commissies

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies.

De remuneratiecommissie, bestaande uit twee leden, is belast met de beoordeling en het functioneren van de directeur-bestuurder.

Twee leden van de raad participeren in de Auditcommissie. De Auditcommissie bespreekt de begroting, de meerjarenraming, de tertiaalrapportages, de jaarstukken en het treasurybeleid. Ook bespreekt zij het auditplan en de bevindingen van de accountant.

Twee commissarissen zijn op voordracht van de huurders benoemd. Zij houden actief contact met het huurdersplatform.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de Raad van Commissarissen en adviseert de Raad van Commissarissen omtrent de beoordeling en bezoldiging van het Bestuur. Zij bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor. De remuneratiecommissie heeft als taken:

- het doen van voorstellen aan de Raad van Commissarissen over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur
- het jaarlijks voeren van een beoordelingsgesprek met het bestuur
- het jaarlijks voeren van een functioneringsgesprek met het bestuur

- d. het doen van voorstellen inzake de bezoldiging van het bestuur, ter vaststelling door de Raad van Commissarissen, waarin in ieder geval aan de orde komen:
 - de bezoldigingsstructuur en
 - de hoogte van de vaste bezoldiging en/of andere variabele bezoldigingscomponenten, pensioenrechten, afvloeiingsregelingen en overige vergoedingen, alsmede de prestatiecriteria en de toepassing daarvan.
- e. het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen
- f. het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders respectievelijk leden van de Raad van Commissarissen ingeval van hun mogelijke herbenoeming en het geven van advies daaromtrent, conform artikel 4 lid 7 respectievelijk artikel 13 lid 7 van het reglement van de Raad van Commissarissen
- g. het doen van voorstellen voor (her)benoemingen

De Raad van Commissarissen blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de remuneratiecommissie. Bij de uitoefening van de aan haar door de Raad van Commissarissen toegewezen taken en bevoegdheden, draagt de remuneratiecommissie steeds zorg voor adequate terugkoppeling aan de Raad van Commissarissen. De remuneratiecommissie legt verantwoording af aan de RvC en verstrekt de Raad van Commissarissen een verslag van de overleggen.

De voltallige Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks de (neven) functies van zowel de directeur-bestuurder, als van de leden van de Raad van Commissarissen.

De remuneratiecommissie kwam in 2024 twee keer bijeen. Vanuit de Raad van Commissarissen hadden Jeroen de Leeuw (voorzitter) en Kees van der Luijt zitting in deze commissie. Vanwege het vertrek van

beide leden van de remuneratiecommissie in 2025 hebben de beoogde nieuwe leden van de Remuneratiecommissie (Annerieke van der Vegt en Bart Moesbergen) gedurende het jaar enkele vergaderingen bijgewoond.

Auditcommissie

De auditcommissie is ingesteld om de Raad van Commissarissen bij te staan in zijn controlerende taak en toezichthoudende rol. De auditcommissie rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen op financieel gebied, de interne beheersing, het risicoprofiel, het financieringsbeleid en over het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

De auditcommissie kwam in 2024 drie keer bijeen. Vanuit de Raad van Commissarissen hadden Huub Bröring (voorzitter) en Bart Moesbergen zitting in deze commissie. De directeur-bestuurder en de manager Bedrijf zijn bij deze vergaderingen aanwezig. Ook is het team Risk & Control bij deze vergaderingen aanwezig.

Afhankelijk van de onderwerpen, schuiven betrokken medewerkers aan. Aansluitend op de vergadering van de auditcommissie, waarin de jaarstukken worden behandeld, overlegt de commissie in afwezigheid van de directeur bestuurder met de accountant en met het Team Risk & Control.

In 2024 zijn in de vergaderingen onder andere de tertiaalrapportages, de jaarstukken, de stukken van de accountant, aspecten van treasury, het risicoprofiel en de wijzigingen in de interne controle en de onafhankelijke controlfunctie besproken.

Met het team Risk & Control wordt een jaarlijks auditplan opgesteld en periodiek doet het team verslag van haar bevindingen en beoordelingen. De belangrijkste taakopdracht van het team Risk en Control is het leveren van een bijdrage aan 'good governance', integriteit, compliance, risicomanagement en de continue verbetering

van de maatschappelijke dienstverlening van de organisatie afgestemd op de missie, visie en doelstellingen.

Specifieke aandacht ging in 2024 uit naar het investeringsstatuut en de meerjarenbegroting. Binnen het investeringsstatuut is de fasering en besluitvorming beter verankerd, zijn normeringen geactualiseerd en is de relatie met Vastgoed marketing en de maatschappelijke opgave meer prominent vormgegeven. Hierdoor is monitoring en goedkeuring van het ambitieuze investeringsvolume nader geborgd.

Met betrekking tot de meerjarenraming en het toenemende belang van afgewogen keuzes is extern advies ingewonnen over de betrouwbaarheid van de totstandkoming van de onderhoudsbegroting. Kleurrijk Wonen heeft dit proces ten opzichte van haar partners goed op orde. Duidelijk blijft dat Kleurrijk Wonen de komende jaren haar voorgenomen beleid binnen de randvoorwaarde van financiële continuïteit kan uitvoeren. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat niet alle afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zullen worden nagekomen. Er is nadrukkelijk gekozen voor het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen door de maximale inzet op nieuwbouw te plegen. Met name op duurzaamheidsgebied zullen de prestaties lager zijn dan in het verleden. Op de middellange termijn zullen het exploitatiebeleid, de verduurzaming en de voorgenomen nieuwbouw opnieuw tegen elkaar moeten worden afgewogen om blijvend te voldoen aan eerdergenoemde financiële eisen. Op basis van de huidige inzichten is er op afzienbare termijn geen sprake van een duurzaam businessmodel. Op basis van periodieke monitoring zal bijstelling waar nodig plaatsvinden.

7.6 Hoe wij ons laten informeren

Als Raad van Commissarissen hechten wij veel waarde aan betrouwbare sturingsinformatie, onafhankelijke beeldvorming en de opinie van onze

stakeholders. Gedurende het jaar hebben we dan ook een groot aantal formele en informele contactmomenten.

De Raad van Commissarissen baseert haar oordeel bij de gevraagde besluiten mede op basis van de vergaderstukken, die de Raad van Commissarissen vanuit de organisatie ontvangt, en op de tertiaalrapportages en andere periodieke rapportages. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van Kleurrijk Wonen.

De Raad van Commissarissen laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie en wint zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Kleurrijk Wonen. Zo zijn er gesprekken met de ondernemingsraad, het huurdersplatform en de accountant. Ook gesprekken met medewerkers in- of buiten de vergadering zijn een bron van informatie. Tenslotte zijn er in het kader van de beoordeling van het bestuur ook contacten met relevante externe belanghouders.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Het huurdersplatform

In 2024 zijn de huurderscommissarissen tweemaal bij een vergadering van het huurdersplatform aanwezig geweest. Ook heeft een overleg tussen huurderplatform en de voltallige Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Tijdens deze vergaderingen is ingegaan op de actualiteiten en onderwerpen, die bij de verschillende huurdersvertegenwoordigers leven. De overleggen vinden op structurele en openhartige wijze plaats en geven inzicht om vraagstukken, die bij de

huurders leven, te bespreken en eventueel van een reactie door de directeur-bestuurder te laten voorzien.

Annerieke van der Vegt en Huub Bröring hebben op voordracht van de huurders zitting in de Raad van Commissarissen.

Conform de afspraken die gemaakt zijn bij de fusie in 2023 tussen Kleurrijk Wonen en de Driestad in Culemborg, heeft één van de huurderscommissarissen eind 2024 gesproken met de bewonerscommissie Driestad. De fusie blijkt goed verlopen ook naar oordeel van de bewoners van de Driestad.

De ondernemingsraad

Het overleg met de ondernemingsraad heeft twee keer plaatsgevonden en wordt door zoveel mogelijk leden van de Raad van Commissarissen bijgewoond.

De overleggen hebben vooral in het teken gestaan van de organisatiewijziging. De OR heeft zich hierin bij laten staan door een externe adviseur. De directeur-bestuurder is niet aanwezig tijdens deze bijeenkomsten.

Externe stakeholders

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan de oordelen van de Aw en het WSW. De oordeelsbrieven zijn vanuit de organisatie gedeeld en gaven geen aanleiding tot bepaalde acties. De brieven staan op onze website.

Toezicht op functioneren externe accountant

De accountant van Kleurrijk Wonen heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2024 gecontroleerd.

De managementletter, waarin de tussentijdse bevindingen van de interim-controle van BDO worden weergegeven, is besproken met de accountant in de auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

Het controleplan 2024 van de accountant is, na bespreking in de auditcommissie met de accountant, besproken en vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

Het functioneren van de accountant wordt jaarlijks kort besproken in de vergaderingen van de auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

7.7 Vooruitblik 2025

De (sociale) volkshuisvesting bevindt zich in zwaar weer. Alle betrokken partijen proberen het tij te keren maar dit vraagt tijd en uithoudingsvermogen. De Nationale Prestatie Afspraken en afgeleid de Woonstop (december 2024), geven bruikbare kaders voor de ontwikkeling van een duurzame woningvoorraad. De hierin opgenomen plannen en toezeggingen vragen commitment van betrokken stakeholders met ieder eigen belangen.

Rondom de voorjaarsnota van het kabinet is veel te doen. Met name de voorgenomen huurbevriezing voor 2025 en 2026 zetten een streep door afspraken, voornemens en strategische planvorming. De volkshuisvesting is hiermee op termijn niet bij gebaat, de woningzoekenden maar zeker ook de huidige huurders zullen naar verwachting het kind van de rekening worden.

Voor Kleurrijk Wonen is haar koers duidelijk, maar komt deze nu onder nog grotere druk. Waar mogelijk wordt de koers gevolgd. Om het balanceren tussen het heden en de (nabij) toekomst op een goede manier te doen zal Kleurrijk Wonen meer dan voorheen wendbaar moeten zijn. Voorop blijft staan de dienstverlening aan de doelgroep van ons beleid en de maximalisering van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Vanuit de Raad van Commissarissen zullen wij ons blijvend focussen op de wijze waarop Kleurrijk Wonen haar maatschappelijke missie vormgeeft. Als toezichthouder, klankbord en werkgever staan we de organisatie bij om maximaal te presteren binnen de financiële mogelijkheden en de kaders van wet- en regelgeving. De herziene governancecode zal dan ook een belangrijk onderwerp van gesprek zijn in 2025.

7.8 Verklaring van de Raad van Commissarissen

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 16 mei 2025 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) van Kleurrijk Wonen met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant, heeft de Raad van Commissarissen op 16 mei 2025 de door het bestuur opgestelde jaarrekening vastgesteld.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen wil graag het huurdersplatform, de directeur- bestuurder, de ondernemingsraad en alle medewerkers van Kleurrijk Wonen bedanken voor hun inzet gedurende het afgelopen verslagjaar en voor het feit dat ze het de Raad van Commissarissen mogelijk maken haar toezichthoudende taak goed uit te voeren.

Tiel, 16 mei 2025

Raad van Commissarissen Kleurrijk Wonen

Bart Moesbergen (voorzitter)

Huub Bröring

Sigrid Helbig

Annerieke van der Vegt

Frauke Wessel



Geef **kleur**
aan de buurt.



Inhoudsopgave

JAARREKENING	78
1 Balans per 31 december 2024	81
2 Winst-en-verliesrekening over 2024	83
3 Kasstroomoverzicht (directe methode) over 2024	85
4 Toelichting op de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht	87
4.1 Algemeen	87
4.1.1 Activiteiten	87
4.1.2 Groepsverhoudingen	87
4.1.3 Fusie	88
4.1.4 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	89
4.1.5 Stelselwijzigingen	89
4.1.6 Schattingen	89
4.1.7 Presentatiewijzigingen	90
4.1.8 Financiële instrumenten	90
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	91
1. Vastgoedbeleggingen	91
2. Materiële vaste activa	95
3. Financiële vaste activa	95
4. Voorraden	96
5. Vorderingen	96
6. Liquide middelen	96
7. Eigen vermogen	97
8. Voorzieningen	97
9. Langlopende schulden	99
10. Kortlopende schulden	99
4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	100
11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	100
12. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	101
13. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101
14. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	101
15. Overige organisatiekosten	101
16. Kosten omtrent leefbaarheid	102
17. Totaal van financiële baten en lasten	102
18. Belastingen	102
19. Resultaat uit deelnemingen	102
20. Toerekening baten en lasten	103
4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	104
4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB	105
4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	107
1. Vastgoedbeleggingen	107
2. Materiële vaste activa	120
3. Financiële vaste activa	121
4. Voorraden	124
5. Vorderingen	125
6. Liquide middelen	126
7. Eigen vermogen	127
8. Voorzieningen	129

9.	Langlopende schulden.....	131
10.	Kortlopende schulden.....	134
4.7	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	138
4.8	Gebeurtenissen na balansdatum.....	141
4.9	Toelichting op onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.....	142
11.	Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	142
12.	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	145
13.	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	146
14.	Totaal van nettoresultaat overige activiteiten.....	147
15.	Totaal van overige organisatiekosten.....	147
16.	Totaal van kosten omtrent leefbaarheid.....	147
17.	Totaal van financiële baten en lasten.....	148
18.	Belastingen.....	149
19.	Resultaat uit deelnemingen.....	150
	Transacties met verbonden partijen.....	150
20.	Toerekening baten en lasten.....	151
	Verantwoording honoraria accountantsorganisatie.....	152
	Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen.....	153
	DAEB en niet-DAEB gegevens.....	155
	Balans DAEB per 31 december 2024.....	155
	Balans Niet- DAEB per 31 december 2024.....	157
	Winst-en-verliesrekening DAEB over 2024.....	159
	Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2024.....	161
	Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2024.....	163
	Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2024.....	165
5	Ondertekening van de jaarrekening.....	167
	OVERIGE GEGEVENS.....	168
6	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	169
7	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	170

1 Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Activa			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	2.324.203	1.981.731
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	302.890	261.519
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	233.559	191.776
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	20.594	30.543
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.881.246	2.465.569
	2		
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.321	1.274
Totaal materiële vaste activa		1.321	1.274
	3		
Financiële vaste activa			
Andere deelnemingen	3.1	6	6
Latente belastingvorderingen	3.2	3.927	4.500
Leningen u/g	3.3	282	329
Totaal van financiële vaste activa		4.215	4.835
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA		2.886.782	2.471.678
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	5.196	3.532
Overige voorraden	4.2	673	785
Totaal van voorraden		5.869	4.317
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	380	415
Overige vorderingen	5.2	339	803
Overlopende activa	5.3	2.270	1.827
Totaal van vorderingen		2.989	3.045
Liquide middelen	6	11.741	7.590
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		20.599	14.952
TOTAAL ACTIVA		2.907.381	2.486.630

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Passiva			
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	1.710.663	1.356.209
Overige reserves	7.2	-10.098	421.310
Resultaat boekjaar	7.3	358.274	-76.953
Totaal van eigen vermogen		2.058.839	1.700.566
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	12.646	12.175
Overige voorzieningen	8.2	114	105
Totaal van voorzieningen		12.760	12.280
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan overheid	9.1	6.855	7.706
Schulden aan banken	9.2	577.506	536.791
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	210.446	178.056
Overige schulden	9.4	148	156
Totaal van langlopende schulden		794.955	722.709
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan overheid	10.1	852	831
Schulden aan banken	10.2	13.285	23.513
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	8.245	7.489
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	6.305	7.778
Overige schulden	10.5	552	482
Overlopende passiva	10.6	11.588	10.982
Totaal van kortlopende schulden		40.827	51.075
TOTAAL PASSIVA		2.907.381	2.486.630

2 Winst-en-verliesrekening over 2024

in euro's x 1.000

	<i>Ref.</i>	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11		
Huuropbrengsten	11.1	111.391	107.305
Opbrengsten servicecontracten	11.2	3.774	3.682
Overheidsbijdragen	11.3	105	171
Lasten servicecontracten	11.4	-4.194	-3.905
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.5	-9.061	-7.431
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.6	-51.727	-43.960
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.7	-7.861	-7.290
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		42.427	48.572
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		15.176	14.472
Toegerekende organisatiekosten		-642	-1.063
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-8.207	-8.805
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		6.327	4.604
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.1	-22.245	-21.418
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.2	349.881	-87.045
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	13.3	9.371	5.162
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13.4	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		337.007	-103.301
Nettoresultaat overige activiteiten	14		
Opbrengst overige activiteiten	14.1	911	615
Kosten overige activiteiten	14.2	-994	-999
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-83	-384
Overige organisatiekosten	15	-256	-822
Kosten omtrent leefbaarheid	16	-2.399	-2.327

	<u>Ref.</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Financiële baten en lasten	17		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	17.1	7	3
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.2	397	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.3	-17.958	-16.359
Totaal van financiële baten en lasten		-17.554	-16.356
 TOTAAL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		 365.469	 -70.014
 Belastingen	18	-7.195	-6.939
Resultaat uit deelnemingen	19	0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		358.274	-76.953

3 Kasstroomoverzicht (directe methode) over 2024

in euro's x 1.000

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	111.467	107.388
Vergoedingen	3.615	3.774
Overheidsontvangsten	105	171
Overige bedrijfsontvangsten	1.030	787
Ontvangen interest	213	226
Saldo ingaande kasstromen	116.430	112.346
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-15.194	-13.464
Onderhoudsuitgaven	-40.891	-39.992
Overige bedrijfsuitgaven	-20.047	-19.493
Betaalde interest	-17.264	-16.463
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-256	-80
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-319	-378
Vennootschapsbelasting	-8.212	-6.716
Saldo uitgaande kasstromen	-102.183	-96.586
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	14.247	15.760

	2024	2023
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	15.811	14.163
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	813	1.522
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	16.624	15.685
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-31.315	-44.346
Verbeteruitgaven	-16.070	-18.805
Aankoop	-6.701	-3.237
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.004	-1.997
Investerings overig	-458	-204
Totaal van verwervingen van MVA	-56.548	-68.589
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	73
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	73
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-39.924	-52.831
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	93.000	100.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-63.172	-60.579
Aflossing ongeborgde leningen	0	-189
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	29.828	39.232
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	29.828	39.232
TOENAME (AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN	4.151	2.161
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.590	5.429
Geldmiddelen aan het einde van de periode	11.741	7.590
	4.151	2.161

4 Toelichting op de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht

4.1 Algemeen

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

4.1.1 Activiteiten

De activiteiten van Stichting KleurrijkWonen, statutair en feitelijk gevestigd aan de Laan van Westroijen 6 te Tiel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40156630, zijn erop gericht mensen met een inkomen tot circa € 52.000, te huisvesten in vitale wijken en steden. Stichting KleurrijkWonen heeft de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.1.2 Groepsverhoudingen

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg

Stichting KleurrijkWonen is enig bestuurder van Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg. De stichting is niet in de jaarrekening verwerkt (geconsolideerd) omdat haar betekenis is te verwaarlozen op het geheel.

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW is opgericht door Woningstichting BCW, één van de rechtsvoorgangers van KleurrijkWonen, op 13-08-1998 met statutaire zetel te Culemborg. De Stichting heeft als activiteit 'hypotheekbanken en bouwfondsen'

Zbcw is door BCW opgericht om zekerheid te verkrijgen over het terugkooprecht op nog te verkopen (MGE) woningen. BCW was eigenaar van de woningen waar deze hypotheek voor geldt. Bij verkoop aan derden (schending terugkooprecht MGE) wilde BCW terugkooprecht en boeteclausule.

Zbcw had het doel om de risico van doorverkoop door de particuliere eigenaar aan derden te voorkomen. Dus om te voorkomen dat de aanbiedingsplicht niet wordt geschonden. De notaris kan zo een woning niet transporteren, zolang er een oud recht op hypotheek op de woning gevestigd is.

Er worden sinds 2010 geen woningen met terugkooprecht meer verkocht. Zodra woningen terug worden gekocht, wordt de hypotheek geroyeerd en vervalt dit instrument.

Bij overname van de rechten is destijds fl 1,- per hypotheek als vergoeding opgenomen. Aangezien de rechten niet door te verkopen zijn (waarde is nihil) worden ze meteen afgeboekt.

Vereniging van Eigenaars

In meerdere complexen is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin Stichting KleurrijkWonen deelneemt. In totaal neemt Stichting KleurrijkWonen deel in 38 VvE's. Het percentage deelname ligt tussen de 4% en 92%. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang hiervan gering is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting KleurrijkWonen. Om deze reden is consolidatie van deze VvE-gegevens in de jaarcijfers achterwege gebleven en worden deze niet als deelneming verantwoord. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor rekening komen van Stichting KleurrijkWonen, zijn verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

4.1.3 Fusie

Stichting KleurrijkWonen is per 1 januari 2024 gefuseerd met Stichting Wooncentrum De Driestad. Bij deze juridische fusie was Stichting KleurrijkWonen de verkrijgende rechtspersoon en was Stichting Wooncentrum De Driestad de verdwijnende rechtspersoon. Door de fusie heeft Stichting KleurrijkWonen onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende rechtspersoon verkregen. De financiële gegevens zijn conform de fusieakte in deze jaarrekening verwerkt vanaf 1 januari 2024. De juridische fusie is verwerkt volgens de pooling of interestmethode. De waarderingsgrondslagen en resultaatbepalingsgrondslagen zijn gebaseerd op de door Stichting KleurrijkWonen toegepaste grondslagen. De vergelijkende cijfers over 2023 zijn gebaseerd op de financiële gegevens van de samengevoegde woningcorporaties.

Het eigen vermogen per 1 januari 2024 is als volgt:

<i>in euro's x 1.000</i>	
Eigen vermogen per 31 december 2023:	
Stichting KleurrijkWonen	1.690.281
Stichting Wooncentrum De Driestad	10.285
Eigen vermogen per 1 januari 2024	1.700.566

De gewijzigde balansposten bedragen per 1 januari 2024:

<i>Balans in euro's x 1.000</i>	KleurrijkWonen	De Driestad	Na fusie
Activa			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.970.454	11.277	1.981.731
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	261.488	31	261.519
Liquide middelen	6.916	674	7.590
Overige posten	235.790	0	235.790
Totaal Activa	2.474.648	11.982	2.486.630
Passiva			
Eigen vermogen	1.690.281	10.285	1.700.566
Overige schulden (langlopend)	151	5	156
Schulden aan banken (kortlopend)	22.063	1.450	23.513
Schulden ter zake van belastingen	7.776	2	7.778
Overige schulden (kortlopend)	476	6	482
Overlopende passiva (kortlopend)	10.748	234	10.982
Overige posten	743.153	0	743.153
Totaal Passiva	2.474.648	11.982	2.486.630

De gewijzigde posten in winst-en-verliesrekening bedragen over 2023:

<i>Winst-en-verliesrekening in euro's x 1.000</i>	KleurrijkWonen	De Driestad	Na fusie
Huuropbrengsten	106.493	812	107.305
Opbrengsten servicecontracten	3.353	329	3.682
Lasten servicecontracten	-3.592	-313	-3.905
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.278	-153	-7.431
Lasten onderhoudsactiviteiten	-43.467	-493	-43.960
Ov. dir. operationele lasten expl. bezit	-7.274	-16	-7.290
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.620	-16	4.604
Waardeveranderingen vastgoedport.	-102.988	-313	-103.301
Overige activiteiten	-389	5	-384
Leefbaarheid	-2.292	-35	-2.327
Rentelasten en soortgelijke lasten	-16.301	-58	-16.359
Overige posten	-648	0	-648
Resultaat voor belastingen	-69.763	-251	-70.014
Belastingen	-6.939	0	-6.939
Resultaat na belastingen	-76.702	-251	-76.953

4.1.4 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

4.1.5 Stelselwijzigingen

Er zijn geen stelselwijzigingen verwerkt in de jaarrekening.

4.1.6 Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Schattingswijziging

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de toelichting “Vastgoedbeleggingen” (onderdeel 1.1 en 1.2) bij het onderdeel beleidswaarde. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

4.1.7 Presentatiewijzigingen

Er zijn geen presentatiewijzigingen verwerkt in de jaarrekening.

4.1.8 Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de ‘Financiële instrumenten’ in de toelichting op de balans.

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

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

KleurrijkWonen past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Financiële derivaten (voornamelijk interestswaps) worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen, tenzij er sprake is van verlieslatende contracten.

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en 1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woongelegenheden met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de RTIV plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stichting KleurrijkWonen hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor de woon- en de parkeergelegenheden' en de fullversie voor de woonwagens, sloopcomplexen, het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Voor oudere complexen is de verkrijgingsprijs niet meer te herleiden. Voor deze complexen is gebruik gemaakt van de bekende boekwaarde om de herwaarderingsreserve te bepalen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basis versie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

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

Onderhoud en verbetering

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

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd.

Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting KleurrijkWonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Er wordt alleen uitgegaan van het doorexploiteerscenario exclusief overdrachtskosten. Dit houdt in dat geen rekening wordt gehouden met een uitpondscenario en geen rekening wordt gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt uitgegaan van een looptijd van 60 jaar en is er geen eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode;
2. Er wordt een intern bepaalde streefhuur ingerekend in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Stichting KleurrijkWonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting KleurrijkWonen hanteert in haar beleid verschillende advieshuurklassen en geen streefhuurbeleid. Omgerekend bedraagt de gemiddelde streefhuur van de woningen 67,13% van de maximaal redelijke huur (DAEB 66,24%; Niet-DAEB 75,98%);
3. Er worden toekomstige onderhoudslasten ingerekend, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Stichting KleurrijkWonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed in plaats van onderhoudsnormen in de markt. KleurrijkWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - De langjarige onderhoudscyclus van het vastgoed is gebaseerd op instandhouding;
 - De definitie van het beleidsonderhoud is gelijk aan de definitie die wordt toegepast in de functionele winst-en-verliesrekening;
 - De meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen bevat geen elementen die als achterstallig onderhoud kunnen worden aangemerkt;
 - De verplichting tot verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend volgens de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
 - De beleidsnorm voor onderhoud bevat kosten voor technisch beheer.
4. Er worden toekomstige verhuur- en beheerslasten conform het beleid van KleurrijkWonen ingerekend in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Stichting KleurrijkWonen. KleurrijkWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' exclusief de verhuurderheffing.
 - De beheernorm is bepaald met inachtneming van de meerjarenbegroting van KleurrijkWonen.
 - In de langjarige, toekomstige beheernorm zijn geen incidentele lasten opgenomen;
 - De beleidsnorm voor beheer bevat kosten voor administratief beheer.
5. Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt de marktdisconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet (4,17% DAEB en 4,70% niet-DAEB) volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Stichting KleurrijkWonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Herclassificatie

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

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

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

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting KleurrijkWonen.

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

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

3.2 en 5.2 Latente belastingvorderingen

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,20% (2023: 2,20%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Stichting KleurrijkWonen geldende rente op langlopende leningen (2024: 2,97%, 2023: 2,96%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (2024: 25,8%, 2023: 25,8%).

3.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (uitgeleend geld) in het kader van de startersrenteregeling (SRR) worden gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

4.2 Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities welke niet in ontwikkeling zijn. Grondposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de grondposities.

5. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

6. Liquide middelen

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

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserves

Stichting KleurrijkWonen vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd voor complexen waarbij de marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Voor oudere complexen is de verkrijgingsprijs niet meer te herleiden. Voor deze complexen is gebruik gemaakt van de bekende boekwaarde om de herwaarderingsreserve te bepalen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

7.2 Overige reserves

In het boekjaar 2024 (en 2023) zijn geen rechtstreekse mutaties verwerkt in het eigen vermogen van KleurrijkWonen. Behoudens het fusie-effect zoals toegelicht in paragraaf 4.1.3.

7.3 Resultaat boekjaar

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming. Er wordt dan ook geen voorstel voor resultaatbestemming verwerkt.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

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

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

8.2 Overige voorzieningen

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

KleurrijkWonen onderkent de volgende overige voorzieningen:

Jubilea

Voor uitbetaling van jubilea-uitkering aan personeel is een voorziening getroffen. De mate van langlopendheid van deze voorziening wordt bepaald door de arbeidsduur van onze medewerkers. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met de blijfkans. Doordat KleurrijkWonen een gespreid personeelsbestand heeft, heeft deze voorziening een langlopend karakter.

Pensioenverplichting

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

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

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

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

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

Ultimo 2024 (en 2023) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

9. Langlopende schulden

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

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

9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stichting KleurrijkWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Voor bepaling van de terugkoopverplichting zijn de WOZ-waarden gebruikt met peildatum 1 januari 2023, geïndexeerd met de leegwaardeontwikkeling van 2023 en 2024 uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde indien deze lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling

11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8% (of in sommige gevallen € 25, als de (kale) huur lager was dan € 300 per maand). De opbrengsten uit hoofde van de huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze debiteuren zijn onder deze post verantwoord.

11.2 en 11.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten Klant Advies Centrum.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder *"21 Toerekening baten en lasten"*.

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvestingskosten, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder *"21 Toerekening baten en lasten"*.

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

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

11.6 Overige direct operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder *"21 Toerekening baten en lasten"*.

12. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

13. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- Afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

13.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

13.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

14. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of het verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, geactiveerde productie voor het eigen bedrijf, het beheer van VvE's, het resultaat op verkoop van activa ten dienste van de exploitatie, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

15. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek zoals is toegelicht onder "21 Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

16. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

17. Totaal van financiële baten en lasten

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

18. Belastingen

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

Vanaf 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). Stichting KleurrijkWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten VSO af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar werd verlengd. De Belastingdienst heeft in november 2022 de VSO 2 per 1 januari 2023 opgezegd.

Stichting KleurrijkWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

19. Resultaat uit deelnemingen

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

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

20. Toerekening baten en lasten

Voor de winst-en-verliesrekening is bij woningcorporaties de functionele indeling voorgeschreven. Het functionele model van de winst-en-verliesrekening geeft inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een woningcorporatie, waarbij het jaarresultaat naar de verschillende activiteiten van de corporatie wordt uitgesplitst en waarin de omvang van de niet aan de vastgoedportefeuille toe te rekenen baten en lasten separaat wordt weergegeven als overhead.

Om tot de functionele winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van werknemers. De overige organisatielasten en afschrijvingslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren die gelijk is aan de verdeling van de personeelslasten.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "8.2 Overige voorzieningen – voorziening pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

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

4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB

Stichting KleurrijkWonen past de administratieve scheiding toe. In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2024
- Balans Niet-DAEB per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening DAEB over 2024
- Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2024
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2024
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024

Balans

Balansposten die door hun directe relatie met DAEB of niet-DAEB activiteiten kunnen worden vastgesteld, worden direct verdeeld naar de juiste tak. Dit zijn:

- Alle posten onder "Vastgoedbeleggingen"
- Andere deelnemingen
- Leningen u/g
- Alle posten onder "Vorraden"
- Huurdebiteuren
- Overige vorderingen
- Voorzieningen onrendabele investeringen
- Alle posten onder "Langlopende schulden"
- Kortlopende schulden aan overheid
- Kortlopende schulden aan kredietinstellingen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

Daar waar geen directe relatie met de DAEB of niet-DAEB activiteiten kan worden vastgesteld, worden de posten verdeeld aan de hand van de bij de begroting 2024 vastgestelde verdeelsleutel. Dit zijn de posten:

- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
- Latente belastingvorderingen
- Overlopende activa
- Overige voorzieningen
- Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De verdeelsleutel is bepaald door het gewogen gemiddelde van het bezit in eenheden te verdelen tussen DAEB en niet-DAEB. Voor 2024 is deze verdeling vastgesteld op 89% DAEB-bezit en 11% niet-DAEB bezit (2023: 89% DAEB, 11% niet-DAEB).

De liquide middelen van beide takken zijn resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en zijn daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over beide takken.

Het eigen vermogen van beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserves en de overige reserves.

Winst-en-verliesrekening

Voor de posten in de winst-en-verliesrekening geldt hetzelfde uitgangspunt als bij de balansposten; daar waar een directe relatie met de activiteit is, worden de opbrengsten en kosten verdeeld naar de juiste tak.

Voor de winst-en-verliesrekening worden de volgende posten direct toegerekend:

- Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Netto resultaat overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Kosten omtrent leefbaarheid
- Financiële baten en lasten
- Resultaat uit deelnemingen

De overige bedrijfsuitgaven, personeelsuitgaven (beiden in de toegerekende baten en lasten) en belastingen worden op basis van de verdeelsleutel van 89% voor DAEB activiteiten en 11% voor niet-DAEB activiteiten verantwoord.

Kasstroomoverzicht

Ook voor het kasstroomoverzicht is het uitgangspunt dat daar waar een directe relatie met de activiteit is, worden de inkomsten en uitgaven verdeeld naar de juiste tak.

De volgende posten worden in het kasstroomoverzicht direct toegerekend:

- Alle posten onder de "ontvangsten"
- Onderhoudsuitgaven
- Betaalde interest
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat
- Verhuurderheffing
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden
- Alle posten onder "Investeringsactiviteiten"
- Alle posten onder "Financieringsactiviteiten"

De betalingen aan werknemers en overige bedrijfsuitgaven worden op basis van de verdeelsleutel van 89% voor DAEB activiteiten en 11% voor niet-DAEB activiteiten verantwoord in het kasstroomoverzicht.

4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

in euro's x 1.000

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van het (totale) vastgoed in exploitatie is als volgt:

	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2024</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	899.338	138.049
Cumulatieve herwaarderingen	1.082.393	123.470
<i>Boekwaarde per 1 januari 2024</i>	1.981.731	261.519
<i>Mutaties</i>		
Investerings – initiële verkrijgingen	0	0
Investerings – oplevering nieuwbouw	36.062	0
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	13.179	1.925
Onrendabel deel investeringen	-11.376	-1.925
Overboekingen van / naar voorraden	-4.357	331
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	4.089	2.296
Overboekingen van / naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	3.319	-3.319
Desinvesteringen verkopen	-3.981	-693
Desinvesteringen sloop	-1.474	-114
Aanpassing marktwaarde	307.011	42.870
<i>Totaal mutaties 2024</i>	342.472	41.371
<i>Stand per 31-12-2024</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	971.206	139.418
Cumulatieve herwaarderingen	1.352.997	163.472
<i>Boekwaarde per 31 december 2024</i>	2.324.203	302.890

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.516.469.000 (31 december 2023: € 1.205.863.000). Deze heeft voor € 1.352.997.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 163.472.000 op het niet-DAEB-vastgoed. De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 1.598.180.000 en is hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderingen ook rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingen en bij de herwaarderingsreserve niet.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als niet-DAEB- vastgoed in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd voor de waarderungen van de woon- en parkeergelegenheden. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De waardering van het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed alsmede de sloopcomplexen en woonwagenlocaties is bepaald aan de hand van de full-versie van het handboek. Hierdoor is het mogelijk om op specifieke onderdelen af te wijken van het waarderingshandboek en is het noodzakelijk om de waardering te laten toetsen door een taxateur.

De disconteringsvoet voor de woongelegenheden in de basisversie is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan o.a. het type, bouwjaar, corop-gebied en scenario. Voor parkeergelegenheden in de basisversie is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan type en regio. Onderstaand is daarom de laagste en hoogste ingerekende disconteringsvoet opgenomen. Deze is berekend conform de basisversie van het handboek modelmatig waarden 2024.

	minimaal	maximaal
Woongelegenheden	5,52%	8,38%
Parkeergelegenheden	7,59%	8,03%

De disconteringsvoet voor de full-versie wordt nader toegelicht bij de toelichting op de vrijheidsgraden.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB onroerende zaken. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten bepaald.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven parameters in de basisversie van het waarderingshandboek. Hierop wordt ten aanzien van de woon- en parkeergelegenheden dan ook niet van afgeweken.

Hieronder staan de parameters toegelicht welke specifiek op de regio's betrekking hebben waarin Stichting KleurrijkWonen bezit heeft.

Leegwaardestijging

	2024	2025	2026	2027 en verder
Zuidwest-Gelderland	13,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Utrecht (provincie)	14,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Zuidoost-Zuid-Holland	10,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)

	2024	2025	2026	2027 en verder
Buren	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Culemborg	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Tiel	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
West Betuwe	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Zaltbommel	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Vijfheerenlanden	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Molenlanden	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd voor het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed en woonwagenlocaties. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden.

Toelichting vrijheidsgraden full-versie zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Disconteringsvoet	4,01% – 6,00%	2106901, 2108901, 3040401, 3040402, 4020701, 4027101, 6071901
	6,01% – 8,00%	1040801, 2104701, 2107002, 2107201, 2107501, 2107601, 2108301, 2109501, 3020701, 5026001, 5026201, 5026401, 5026502, 6021301, 6040201, 6071601
	8,01% – 10,00%	2102401, 2102701, 2106401, 2106701, 2106801, 2107601, 2109401, 3010703, 4026403, 4026702, 4027601, 5020302, 5026003, 5026502, 6110402
	10,01% – 12,00%	2105301, 2105502, 2110101, 6100501
	> 12,00%	6072001
Exit Yield	4,01% – 6,00%	2104701, 4027101
	6,01% – 8,00%	2106901, 2107002, 2107201, 2107501, 2108901, 3020701, 3040401, 3040402, 4020701, 5026001, 5026201, 6021301, 6071601, 6071901
	8,01% – 10,00%	1040801, 2102401, 2106801, 2107601, 2108301, 2109401, 2109501, 3010703, 4026403, 4026702, 5020302, 5026003, 5026401, 5026502, 6040201, 6110402
	10,01% – 12,00%	2102701, 2105301, 2105502, 2106401, 2106701, 2110101, 4027601
	12,01% – 14,00%	6100501
	> 14,00%	6072001

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Exploitatiescenario	Doorexploiteren	Alle complexen
Onderhoud	Geen aanpassing	Alle complexen
Markthuur	65 79 85 98 99 103 110 113 115 118 120 123 126 128 130 133 135 136 141 145 153 156 160 163 172 173 175 176 180 182	3040402 2105301 6072001 2104701 2110101 2107501 2102701, 2107601, 4020701 2109401 2102401, 4027601 2109501, 5026001 3010703, 6100501 2106401 1040801 3020701, 4026403, 5020302 2106701, 3040401, 5026003 2107601, 5026401 2108901, 4026702 4027101 5026502 5026201 2107201 6071601 2106901, 6110402 6071901 2107002 5026502 6040201 2108301 6021301 2106801
Markthuurstijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Leegwaarde	Geen aanpassing	Alle complexen
Leegwaardestijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Technische splitsingskosten	Geen aanpassing	Alle complexen
Mutatie- en verkoopkans	Geen aanpassing	Alle complexen
Bijzondere uitgangspunten	Geen aanpassing	Alle complexen
Erfpacht	Geen aanpassing	Alle complexen
Schematische vrijheid: mutatieleegstand, nieuw huurcontract en herziening	Ja	Alle complexen

Toelichting vrijheidsgraden woonwag en sloopcomplexen:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Disconteringsvoet	6,01% – 8,00%	Alle complexen
Exit Yield	2,01% – 4,00%	4020801, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501, 5026601
	4,01% – 6,00%	2110001, 3010501
	Geen aanpassing	10201052, 21003012
Exploitatiescenario	Doorexploiteren	Alle complexen
Onderhoud	0	10201052, 21003012
	220	3010501, 4020801, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501, 5026601
	2.627	2110001
Markthuur per maand	265	5026601
	280	3010501
	296	4020801
	303	4027301
	310	4021401
	316	4027201
	322	4027501
	339	4027401
	342	4021501
	712	2110001
	740	21003012
	793	10201052
Markthuurstijging	Jaar 1: –/– 0,2% Jaar 2: –/– 0,7% Jaar 3 e.v.: 0,0%	Alle complexen
Leegwaarde	34.667	4027201
	37.751	4027501
	42.401	4027301
	43.584	4021501
	43.751	4020801
	46.001	4021401
	49.500	4027401
	52.751	5026601
	66.615	3010501
	167.749	2110001
	178.833	10201052
	230.828	21003012
Leegwaardestijging	Jaar 1: 6,0% Jaar 2: 3,0% Jaar 3 e.v.: 2,0%	Alle complexen
Techn. splitsingskosten	Geen aanpassing	Alle complexen
Mutatie- en verkoopkans	0,00%	10201052, 21003012
	6,00%	2110001, 3010501, 4020801, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501, 5026601
Bijz. uitgangspunten	Geen aanpassing	Alle complexen
Erfpacht	Geen aanpassing	Alle complexen
Schematische vrijheid	Nee	
Schematische vrijheid kosten	Ja	10201052, 21003012, 2110001
Schematische vrijheid opbrengsten	Ja	10201052, 21003012, 2110001

Inschakeling taxateur

In 2023 zijn de gehele zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed, de woonwagenlocaties en sloopcomplexen volledig getaxeerd, door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In 2024 heeft er een markttechnische update plaatsgevonden. Daarnaast is er een volledige taxatie uitgevoerd op een nieuwbouwcomplex met flexwoningen. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in bezit van Stichting KleurrijkWonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Ontwikkeling waarde onroerende zaken in exploitatie

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) stijgt in 2024 met € 384 miljoen naar € 2.627 miljoen per 31 december 2024 (31 december 2023: € 2.243 miljoen). Deze stijging wordt veroorzaakt door een samenstel van factoren, de belangrijkste hiervan zijn de hogere leegwaardestijging, de stijging van de WOZ waarde en de aanpassing van de disconteringsvoet. De stijging is tevens beïnvloed door validatie effecten uit het voorgaande boekjaar, waardoor de stijging in het boekjaar hoger ligt dan initieel de verwachting was op basis van de marktwaardeontwikkeling van het vastgoed.

Onderstaand is een verloopoverzicht op portefeuilleniveau opgenomen waarbij de grootste effecten op de marktwaarde worden gepresenteerd.

Parameter of factor Bedragen * € 1.000.000	Effect op de marktwaarde
Leegwaardestijging	285
WOZ waarde	72
Contracthuur en leegstand objectgegevens	50
Disconteringsvoet	-41
Voorraad mutaties	30
Mutatiekans	-15
Mutatie overige parameters	-12
Methodische wijzigingen handboek en software	9
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-9
Macro-economische parameters	7
Mutatie overige objectgegevens	6
Markthuur	2
Totaal	384

Herclassificatie

In 2024 zijn 15 woningen en 3 gekoppelde parkeerplaatsen geherclassificeerd van de niet-DAEB tak naar DAEB tak om in te zetten voor de maatschappelijke opgave. Deze herclassificaties hebben geen effect op het vermogen en resultaat.

Vastgoed met bestemming verkoop

In de huidige huurvoorraad van KleurrijkWonen zijn ruim 1.500 woningen bestemd voor verkoop bij mutatie.

KleurrijkWonen verwacht in 2025 ongeveer 71 woningen te verkopen. De verwachte opbrengstwaarde van deze verkopen bedraagt € 20,8 miljoen, de verwachte boekwaarde € 12,1 miljoen.

Bezwaaring

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met Rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor tegenover Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Verzekering

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. Het bezit van KleurrijkWonen is verzekerd voor de herbouwwaarde.

WOZ-waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 14.287 (2023: 14.134) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 2.354 (2023: 2.367) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recent WOZ-beschikkingen van de verhuureenheden bedraagt € 3.894 miljoen (2023: € 3.649 miljoen).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting KleurrijkWonen is te voorzien in passende huisvesting voor huishoudens met een inkomen tot circa € 52.000, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Daarom wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.189.601.000 (31 december 2023 € 732.941.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 210.497.000 (31 december 2023 € 154.746.000).

De berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen (x € 1.000,-):

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2024	2.324.203	302.890
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-374.423	-48.409
Betaalbaarheid (huren)	-645.995	-48.651
Kwaliteit (onderhoud)	-470.863	-51.737
Beheer (beheerskosten)	-42.218	-2.041
Disconteringsvoet	398.897	58.445
Beleidswaarde per 31 december 2024	1.189.601	210.497
	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2023	1.981.731	261.519
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	19.367	3.205
Betaalbaarheid (huren)	-712.416	-43.869
Kwaliteit (onderhoud)	-500.147	-62.624
Beheer (beheerskosten)	-55.594	-3.485
Beleidswaarde per 31 december 2023	732.941	154.746

Ontwikkeling beleidswaarde

Onderstaand is een verloopoverzicht op portefeuilleniveau opgenomen waarbij de effecten op de beleidswaarde worden gepresenteerd. Grootste wijziging betreft het toepassen van de sociale disconteringsvoet, in 2023 hanteerde we de marktdisconteringsvoet doorexploiteren.

Parameter of factor Bedragen * € 1.000	Effect beleidswaarde DAEB	Effect beleidswaarde Niet-DAEB	Effect beleidswaarde Totaal
Waarde per 31 december 2023	732.941	154.746	887.687
Nieuwbouw, verkoop, sloop en herclassificaties	22.997	-1.133	21.864
<i>Voorraadmutaties</i>	22.997	-1.133	21.864
Contracthuur	62.134	9.110	71.244
Overige vastgoedgegevens	-3.886	-365	-4.251
<i>Vastgoedgegevens</i>	58.248	8.745	66.993
Horizon 60 jaar zonder eindwaarde	-27.739	-8.152	-35.891
Sociale disconteringsvoet	373.667	62.088	435.755
Middenhuur	0	4.542	4.542
<i>Methodische wijzigingen</i>	345.928	58.478	404.406
Macro-economische parameters	56.467	5.377	61.844
Disconteringsvoet	-14.177	-4.549	-18.726
Overige marktontwikkelingen	982	-415	567
<i>Marktontwikkelingen</i>	43.272	413	43.685
Huurstijging beleidswaarde	41.264	2.245	43.509
Beleidsuurbeleid	63.282	-12.716	50.566
Onderhoudskosten beleidswaarde	-93.972	1.939	-92.033
Beheerkosten beleidswaarde	-24.359	-2.220	-26.579
<i>Parameters beleidswaarde</i>	-13.785	-10.752	-24.537
Waarde per 31 december 2024	1.189.601	210.497	1.400.098

Uitgangspunten beleidswaarde

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

	Ultimo 2024		Ultimo 2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand:				
- Eengezinswoningen	€ 705	€ 895	€ 685	€ 933
- Meergezinswoningen	€ 614	€ 899	€ 593	€ 950
- Studenteneenheid	€ 242		€ 454	
Gemiddelde beheernorm	€ 1.060	€ 1.060	€ 1.014	€ 1.014
Gemiddelde onderhoudsnorm	€ 3.402	€ 3.647	€ 3.213	€ 3.679
Disconteringsvoet	4,17%	4,70%	6,78%	6,74%
Aantal woongelegenheden met EFG label	350	8	n.v.t.	n.v.t.

De afslag op de marktwaarde met betrekking tot onderhoud is berekend op basis van de volgende elementen uit de meerjarenonderhoudsbegroting, welke voor 60 jaar is gehanteerd.

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

Reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en een klein deel van planmatig onderhoud dat niet complexgebonden is, is een norm gehanteerd. Tevens is voor nieuwbouw een norm gehanteerd per eenheid.

Voor het onderhoud zijn de belangrijkste elementen met onderstaande cycli ingerekend in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Type	Cycli
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	16 jaar
Dak vervanging	49 jaar
Voegwerk	49 jaar
Kozijnvervanging	49 jaar
Keukens	30 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	
		DAEB	Niet-DAEB
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 110.247.000 lager	€ 19.177.000 lager
	0,5% lager	€ 129.957.000 hoger	€ 22.551.000 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 86.450.000 lager	€ 7.095.000 lager
	€ 25 hoger	€ 76.533.000 hoger	€ 6.525.000 hoger
Lasten onderhoud <u>en</u> beheer per jaar*	€ 100 hoger	€ 107.746.000 lager	€ 9.671.000 lager
	€ 100 lager	€ 107.746.000 hoger	€ 9.671.000 hoger
Mutatiegraad	0,5% lager	€ 2.441.000 lager	€ 309.000 lager
	0,5% hoger	€ 6.091.000 hoger	€ 1.343.000 hoger

* De verhoging van de lasten onderhoud en beheer hebben beiden exact 50% invloed op het effect.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	2024	2023
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	119.806	122.768
Cumulatieve herwaarderingen	71.970	46.459
Boekwaarde per 1 januari	191.776	169.227
<i>Mutaties</i>		
Investerings	814	1.523
Desinvesterings	-8.502	-4.484
Herwaarderingen	49.471	25.510
Totaal mutaties	41.783	22.549
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	112.118	119.806
Cumulatieve herwaarderingen	121.441	71.970
Boekwaarde per 31 december	233.559	191.776
	2024	2023
Aantal eenheden 1 januari	964	983
Verkopen boekjaar	3	9
Terugkopen boekjaar	-42	-28
Toename a.g.v. toevoeging parkeergelegenheden	0	0
Aantal eenheden 31 december	925	964

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 35%. Daarnaast heeft KleurrijkWonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van KleurrijkWonen in de waardeontwikkeling varieert tussen 15% en 50%.

De leegwaardeontwikkeling in het handboek modelmatig waardering marktwaarde 2024 is als uitgangspunt gehanteerd voor de bepaling van de actuele waarde. De waardeontwikkeling bedraagt over 2024 voor de woningen in Buren, Culemborg, Tiel en West Betuwe 13,60% (2023: 3,60%), voor woningen in gemeente Molenlanden 10,00% (2023: 6,80%) en voor woningen in Vijfheerenlanden 14,10% (2023: 6,50%).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	2024	2023
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	54.249	40.240
Cumulatieve herwaarderingen	-23.706	-29.555
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	30.543	10.685
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	33.477	45.777
Subsidies	-463	0
Overboekingen van / naar in exploitatie	-34.474	-16.756
Overboekingen naar voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop	0	0
Onttrekkingen/terugnemingen van voorzieningen	-8.489	-9.181
Herwaarderingen	0	18
<i>Totaal mutaties</i>	-9.949	19.858
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	36.345	54.249
Cumulatieve herwaarderingen	-15.751	-23.706
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	20.594	30.543

De overboeking van / naar in exploitatie -/- € 34.474.000 (2023: -/- € 16.756.000) bestaat uit oplevering nieuwbouw -/- € 36.062.000 (2023: -/- € 18.947.000) en desinvesteringen sloop € 1.588.000 (2023: € 2.191.000).

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de activa ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Gebouwen, terreinen en huisvesting	Inventaris	Vervoer- middelen	Automa- tisering	Totaal
<i>Stand per 1 januari</i>					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.320	297	1.034	897	3.548
Cumulatieve afschrijvingen	-1.045	-297	-589	-343	-2.274
Boekwaarde per 1 januari	275	0	445	554	1.274
<i>Mutaties</i>					
Investerings	0	0	361	160	521
Desinvesteringen - aanschafwaarde	0	0	-158	0	-158
Desinvesteringen - cum. afschrijvingen	0	0	142	0	142
Afschrijvingen (correctie voorgaande jaren)	0	0	0	0	0
Afschrijvingen (regulier)	-132	0	-140	-186	-458
Totaal mutaties	-132	0	205	-26	47
<i>Stand per 31 december</i>					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.320	297	1.237	1.057	3.911
Cumulatieve afschrijvingen	-1.177	-297	-587	-529	-2.590
Boekwaarde per 31 december	143	0	650	528	1.321
Afschrijvingssystematiek	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	
Afschrijvingstermijn (in jaren)	10	10	5-8	5	

3. Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

De opbouw van de waarde van de deelnemingen is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Woningnet N.V.	6	6
Waarde deelnemingen	<u>6</u>	<u>6</u>

Woningnet N.V. te Weesp

De vennootschap heeft ten doel het deelnemen in, financieren van en het voeren van de directie of administratie van ondernemingen die zich vooral bezig houden met de ondersteuning van verhuur- en verkoopactiviteiten van Toegelaten Instellingen krachtens de Woningwet en het verlenen van diensten plus het verstrekken van adviezen aan andere ondernemingen.

Stichting KleurrijkWonen heeft per 31 december 2024 een belang van 0,54% met een totale nominale waarde van € 6.514 (31 december 2023: 0,54% een totale nominale waarde van € 6.514). Door dit geringe belang is er sprake van een laag risicoprofiel.

Het verloop van deze deelneming is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	6	6
Aandeel in het resultaat	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>6</u>	<u>6</u>

3.2 Latente belastingvorderingen

De opbouw van de waarde van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Fiscale afschrijvingspotentieel	3.001	3.514
Agio/disagio van de leningenportefeuille	926	986
Waarde latente belastingvorderingen	<u>3.927</u>	<u>4.500</u>

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

Bedragen * € 1	Verschil fiscale en commerciële jaarrekening	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Vastgoed bestemd voor doorexploitatie	680.813.327	175.649.838	0	0	0
Vastgoed bestemd voor verkoop	-20.202.365	-5.212.210	0	0	0
Fiscale afschrijvingspotentieel	12.393.981	3.197.647	3.001.347	908.304	2.093.043
Agio/disagio leningenportefeuille	4.248.359	1.096.077	925.563	80.089	845.474
Totaal	677.253.302	174.731.352	3.926.910	988.393	2.938.517

Algemeen

Verwacht wordt dat van dit bedrag per 31 december 2024 € 988.000 (31 december 2023: € 1.075.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt per 31 december 2024 € 4.294.000 (31 december 2023: € 4.923.000). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 11 jaar.

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 677.253.000. Hiervan is € 660.611.000 niet in de waardering van de latente belastingvordering en/of –schuld opgenomen.

Vastgoed bestemd voor doorexplotatie en verkoop

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is geen latente belastingvordering in de balans opgenomen.

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

Het verloop van de latentie belastingvorderingen is als volgt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Boekwaarde per 1 januari	4.500	4.312
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-512	242
Mutatie latentie agio/disagio leningenportefeuille	-61	-54
Mutatie latentie vestia lening	0	0
Saldo langlopend per 31 december	<u>3.927</u>	<u>4.500</u>

3.3 Leningen u/g

De opbouw van de leningen (uitgeleend geld) is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Startersrenteregelingen	282	329
Boekwaarde leningen u/g	282	329

Startersrenteregelingen

Koopstarters van een woning van KleurrijkWonen werd de mogelijkheid geboden onder voorwaarde gebruik te maken van de startersrenteregeling (SRR). Met de SRR schoot Social Finance N.V. 10 jaar lang 20 procent van de hypotheekrente voor. KleurrijkWonen verstrekte deze voorschotten als lening aan Social Finance N.V. Per 1 juli 2016 is Social Finance N.V. gestopt met het aanbieden van hypotheekleningen met startersrenteregeling. De huidige leningen zijn gehandhaafd.

Het verloop van deze leningen aan Social Finance N.V. is als volgt:

	2024	2023
Saldo per 1 januari	329	432
Nieuw verstrekte leningen	0	0
Aflossingen	-53	-79
Overige mutaties	6	-24
Saldo per 31 december	282	329

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2024	31-12-2023
Vervaardigingsprijs	5.196	3.532
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Waarde vastgoed bestemd voor verkoop	<u>5.196</u>	<u>3.532</u>

In totaal zijn er per ultimo 2024 58 eenheden (2023: 32) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat ze allemaal in het volgende boekjaar worden verkocht.

Het verloop van de voorraad is als volgt:

	2024 €	aantallen	2023 €	aantallen
Stand per 1 januari	3.532	32	4.951	39
Bij: Aankopen vanuit koopgarant	1.986	8	2.561	15
Bij: Leeg vanuit vastgoed in exploitatie	4.499	44	2.709	18
Af: Verkopen (vrij en VoV)	-4.348	-24	-6.519	-39
Af: Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-473	-2	-170	-1
Waardeveranderingen	0		0	
Stand per 31 december	<u>5.196</u>	<u>58</u>	<u>3.532</u>	<u>32</u>

4.2 Overige voorraden

De opbouw van de overige voorraden is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Voorraad grond	673	770
Voorraad materialen	0	15
Saldo overige voorraden	<u>673</u>	<u>785</u>

Voorraad grond

De opbouw van de voorraad gronden is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Cumulatieve aanschafwaarde	1.004	1.004
Cumulatieve waardemutatie	-331	-234
Waarde voorraad gronden	<u>673</u>	<u>770</u>

De historische kostprijs van de grond waarop is afgewaardeerd bedraagt € 1.004.450. Gedurende het boekjaar is één van de grondposities opnieuw getaxeerd, de recente waarde komt € 97.000 lager uit. De afwaardering stijgt hierdoor van € 234.000 naar € 331.000. Het bedrag van € 97.000 is als negatieve waardemutatie in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

De opbouw van de waarde van de huurdebiteuren is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Nominale waarde	685	746
Af: voorziening oninbaarheid	-305	-331
Waarde huurdebiteuren	380	415

De huurachterstand huurdebiteuren per eind 2024 is 0,6% van de nettojaarhuur (2023:0,9%).

Voorziening oninbaarheid

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	-331	-478
Dotaties	-124	-34
Onttrekkingen	150	181
Boekwaarde per 31 december	-305	-331

In het boekjaar is een bedrag van € 31.400 (2023: € 63.700) ontvangen op vanwege oninbaarheid in eerdere jaren afgeboekte vorderingen.

5.2 Overige vorderingen

De opbouw van de waarde van de overige vorderingen is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Te vorderen bedragen	339	803
Overige vorderingen opgeleverde werken	0	0
Totaal overige vorderingen	339	803

5.3 Overlopende activa

De opbouw van de waarde van de overlopende activa is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitbetaalde lasten	1.394	848
Te ontvangen servicekosten	392	0
Overige overlopende activa	484	979
Totaal overlopende activa	2.270	1.827

6. Liquide middelen

De opbouw van de liquide middelen is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Spaarrekeningen en deposito's	0	402
Betaalrekeningen	11.738	7.091
Kas	0	0
Overige liquide middelen	3	97
Saldo liquide middelen	11.741	7.590

De liquide middelen zijn direct vrij opneembaar.

Er is met de BNG een rekening courant faciliteit overeengekomen. De faciliteit bedraagt € 3.750.000. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt. Per balansdatum is geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserves

De opbouw van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
DAEB vastgoed in exploitatie	1.422.923	1.150.316
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	175.257	139.297
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	112.483	66.596
Saldo herwaarderingsreserve	1.710.663	1.356.209

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2024 is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerend e zaken verkocht onder voorwaar- den	Totaal
Stand per 1 januari	1.150.316	139.297	66.596	1.356.209
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde (uit resultaatverdeling)	279.961	36.876	47.869	364.706
Realisatie uit hoofde van verkoop	-6.531	-272	-1.982	-8.785
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.473	6	0	-1.467
Herclassificatie / herkwalificatie	650	-650	0	0
Overige mutaties	0	0	0	0
Stand per 31 december	1.422.923	175.257	112.483	1.710.663

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2023 is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerend e zaken verkocht onder voorwaar- den	Totaal
Stand per 1 januari	1.245.543	150.460	42.199	1.438.202
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde (uit resultaatverdeling)	-90.168	-9.284	25.481	-73.971
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.104	-1.192	-1.084	-6.380
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.814	0	0	-1.814
Herclassificatie / herkwalificatie	859	-687	0	172
Overige mutaties	0	0	0	0
Stand per 31 december	1.150.316	139.297	66.596	1.356.209

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

Eigen vermogen op basis van beleidswaarde

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 832 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting KleurrijkWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexwijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkelingen van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	421.310	428.244
Resultaatverdeling vorig boekjaar	-76.953	-88.928
Mutatie t.l.v herwaarderingsreserve	-354.455	81.994
Stand per 31 december	-10.098	421.310

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 28 mei 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Resultaat boekjaar

	2024	2023
Stand per 1 januari	-76.953	-88.928
Resultaat boekjaar	358.274	-76.953
Resultaatverdeling	76.953	88.928
Stand per 31 december	358.274	-76.953

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	12.175	19.076
Dotaties	31.543	28.958
Terugnemingen ORT	-9.282	-7.377
Onttrekkingen	-21.790	-28.482
Boekwaarde per 31 december	12.646	12.175

De opbouw van de voorziening is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Burg. van Welderenstraat	3.645	1.739
Zonnebloem- Tulpstraat	3.443	-
Zoetzandselaan Beusichem	3.132	4.221
Broekgraaf veld 3.8	887	-
Schoollocaties Heukelum	829	-
Broekgraaf veld 3.3	411	-
Onderste Trede Tiel	299	-
Broekgraaf Keramiek	-	2.278
VS Strook (CV Parijsch) 18 EGW	-	1.566
Groenzoom Beesd	-	1.202
Nieuwe Steeg Herwijnen	-	691
Schoollocatie Balije Tiel	-	478
	12.646	12.175

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 7,3 miljoen (2023: € 3,5 miljoen) binnen een jaar wordt gerealiseerd. Er wordt verwacht dat de gehele voorziening wordt gerealiseerd binnen twee jaar.

8.2 Overige voorzieningen

De opbouw van de overige voorzieningen is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Jubilea	114	105
Saldo overige voorzieningen	114	105

Jubilea

Het verloop van de voorziening voor jubilea-uitkeringen is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	105	95
Dotaties	33	48
Onttrekkingen	-24	-38
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	114	105

De voorziening jubileaverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 32.000 (2023: € 22.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en het overige deel binnen vijf jaar.

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2024 zijn evenals ultimo 2023 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2024 € 1.283.000 (2023: € 1.249.000).

De pensioenregeling van Stichting KleurrijkWonen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting KleurrijkWonen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met – voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) – voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus franchise van € 18.798 Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 137.800.

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

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

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de van overheden ontvangen leningen is als volgt:

	2024	2023
Saldo per 1 januari	8.537	9.348
Nieuw aangetrokken leningen	0	0
Aflossingen	-830	-811
Saldo per 31 december	7.707	8.537
Kortlopend deel	-852	-831
Saldo langlopend per 31 december	6.855	7.706

Het kortlopende deel van de leningen wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

9.2 Schulden aan banken

Het verloop van de van banken ontvangen leningen is als volgt:

	2024	2023
Saldo per 1 januari	560.304	520.432
Nieuw aangetrokken leningen	93.000	100.000
Aflossingen	-62.342	-59.957
Vrijval leningruil Vestia	-171	-171
Saldo per 31 december	590.791	560.304
Kortlopend deel	-13.285	-23.513
Saldo langlopend per 31 december	577.506	536.791

Het kortlopende deel van de leningen wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

Per saldo betreft de mutatie van de roll-over leningen een aflossing en is daarom opgenomen onder de aflossingen.

Marktwaarde

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant zijn gemaakt tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde van de lopende leningen bedraagt per 31 december 2024 € 694 miljoen conform de opgave van het WSW (31 december 2023: € 663 miljoen. Dit is exclusief ongeborgde lening van € 1,5 miljoen vanuit fusie De Driestad, deze lening is in 2024 afgelost). De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van de WSW-berekening die gebaseerd is op de €STR market rate (mid curve). Dit is geen vast rentepercentage.

Leningruil Vestia

KleurrijkWonen heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is geen bestaande lening van KleurrijkWonen geruild tegen de nieuwe Vestia lening met een hoofdsom van € 4,9 miljoen, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 12,4 miljoen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

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

Obligolening t.b.v. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligoverplichting van deelnemers is gewijzigd zodat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de inning van het obligo meer zeker kan stellen en meer mogelijkheden heeft om te herstellen. Sinds 1 juli 2021 onderscheiden we daarom een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommiteerd obligo'. Het gecommiteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening. De obligolening bedraagt per 30 november 2024 € 14,9 miljoen en heeft een trekkingsrecht tot 30 november 2025.

Hieronder is de leningenportefeuille per 31 december 2024 uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar de resterende looptijd (in miljoenen euro's):

Rentepercentages	€ mln	Renteherzieningsperiode	€ mln	Resterende looptijd	€ mln
Roll over	40,0	van 1 tot 3 maanden	52,0	< 1 jaar (kortlopend)	8,9
0% – 1%	72,8	van 3 maanden tot 1 jaar	50,1	van 1 tot 5 jaar	30,8
1% – 2%	63,1	van 1 tot 5 jaar	52,8	van 5 tot 10 jaar	115,2
2% – 3%	95,0	van 5 tot 10 jaar	80,2	van 10 tot 15 jaar	112,2
3% – 4%	135,4	> 10 jaar	356,1	van 15 tot 20 jaar	75,8
4% – 5%	177,6			> 20 jaar	248,3
> 5%	7,3				

De uitsplitsing van de derivatenportefeuille is opgenomen onder de financiële instrumenten. Evenals de financiële risico's zoals rente-, krediet-, liquiditeit- en kasstroomrisico's.

9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

Het verloop van deze terugkoopverplichtingen is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	178.056	160.633
Verkopen	814	1.523
Terugkopen	-7.858	-4.288
Waardeveranderingen	39.434	20.188
Boekwaarde per 31 december	210.446	178.056

In 2024 zijn er geen nieuwe woningen vanuit exploitatie (2023: geen) toegevoegd aan de VOV-portefeuille.

9.4 Overige schulden

De opbouw van de overige schulden is als volgt:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Waarborgsommen	148	150
Vertrekregelingen	<u>0</u>	<u>6</u>
Saldo overige schulden	<u>148</u>	<u>156</u>

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

De opbouw van de kortlopende schulden aan overheid is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>852</u>	<u>831</u>

10.2 Schulden aan banken

De opbouw van de kortlopende schulden aan banken is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>13.285</u>	<u>23.513</u>

10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De opbouw van de schulden aan leveranciers en handelskredieten is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Waarde schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>8.245</u>	<u>7.489</u>

10.4 Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De opbouw van de te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Omzetbelasting	3.572	3.567
Vennootschapsbelasting	1.971	3.561
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	762	650
Pensioenen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>6.305</u>	<u>7.778</u>

Alle pensioenpremies 2024 zijn in 2024 betaald.

10.5 Overige schulden

De opbouw van de overige kortlopende schulden is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Reservering vakantiedagen	548	482
Overige kortlopende schulden	<u>4</u>	<u>0</u>
Totaal overige kortlopende schulden	<u>552</u>	<u>482</u>

10.6 Overlopende passiva

De opbouw van de overlopende passiva is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Niet-vervallen rente	9.204	8.489
Vooruit ontvangen huren	690	642
Te verrekenen servicekosten	0	550
Nog te betalen kosten	1.694	1.301
Totaal overlopende passiva	11.588	10.982

Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Stichting KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrenten te volgen. Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2024 € 10.487.359 negatief (31 december 2023: € 9.934.749 negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasurystatuut.

Binnen het Treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne Treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Financiële derivaten worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Stichting KleurrijkWonen bezit alleen interestswaps. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

Hedge-strategie

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

Type hedge

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

Afgedekte positie

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

Hedge-instrumenten

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Deze derivaten zijn toegelicht in de toelichting balans onder de post leningen. Het betreft een effectieve hedge.

Accounting

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

Financiële risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Stichting KleurrijkWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico: Stichting KleurrijkWonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Renterisico: Stichting KleurrijkWonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stichting KleurrijkWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting KleurrijkWonen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico: Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheids-eisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen. Op de lopende derivaten is geen overeenkomst gesloten om tot wederzijdse verrekening van de marktwaarden te komen om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op derivaten en de eventueel te storten margin door de financiële instellingen.

Liquiditeitsrisico: Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting KleurrijkWonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting KleurrijkWonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar.

Marktwaardes

De marktwaardes zijn berekend op basis van de Eonia-curve van 31 december 2024 11:59 uur en zijn inclusief de opgelopen rente.

1^e Interest Rate Swap (IRS)0000552

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2024 € 5.081.767 negatief (31 december 2023 € 4.822.940 negatief). Stichting KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters -18bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 april 2052.

2^e Interest Rate Swap (IRS)0000553

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2024 € 5.405.592 negatief (31 december 2023 € 5.111.809 negatief). Stichting KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters -8bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 januari 2054.

Aan het einde van het verslagjaar heeft KleurrijkWonen de volgende derivaten:

<i>Tegenpartij en dealcode</i>	<i>Hoofdsom x € 1.000</i>	<i>Start datum</i>	<i>Eind datum</i>	<i>Vaste rente</i>	<i>Variabele rente</i>
BNG IRS0000552	10.000	2-4-2009	2-4-2052	4,60%	6m EUR
BNG IRS0000553	10.000	2-1-2009	2-1-2054	4,60%	6m EUR

De opbouw van de marktwaarde van de derivaten is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
IRS0000552	-5.082	-4.823
IRS0000553	-5.406	-5.112
<i>Marktwaarde derivaten</i>	<u>-10.488</u>	<u>-9.935</u>

4.7 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-Obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2024 heeft een hoofdsom van € 14.929.000 hetgeen overeenkomt met 2,52% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 23 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Bezwareng

Voor borging van de benodigde financiering verlangt het WSW onder meer onderpand. Daartoe dient de positieve hypotheekverklaring die bij elke borging wordt verstrekt. Sinds 2021 beschikt WSW over een nieuwe volmacht. Deze volmacht maakt het mogelijk de zekerheden van het WSW te vestigen op het DAEB onderpand, zijnde de hypotheek op alle registergoederen en pandrecht op alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten en voortvloeiende uit alle verzekeringen ter verzekering van de registergoederen.

Investerings en onderhoud

KleurrijkWonen is verplichtingen aangegaan ten behoeve van investeringen in vastgoedbeleggingen. De hoogte van de verplichting bedraagt per 31 december 2024 € 22.318.000 (31 december 2023: € 19.199.000).

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2024 bedraagt het toegekende budget € 524.000 (ultimo 2023: € 478.000).

Datahousing en -hosting

In 2020 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst met Interforce gesloten op het gebied van 1^e lijns ondersteuning, housing en hosting van diverse software applicaties en het gebruik van kantoorautomatiseringssoftware. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2021 en heeft een looptijd van 3 jaar, welke hierna stilzwijgend wordt verlengd om maandelijkse basis. De maandelijkse lasten zijn gestart vanaf maart 2021. De lasten kunnen fluctueren door het aantal gebruikte werkplekken. Hierbij is het wel van belang om de contracten up-to-date te houden, wat betekend dat wij op dit moment bezig zijn met onderhandelingen over het afsluiten van een nieuw contract.

Bedrijfsinformatiesysteem Dynamics Empire Online

In 2021 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst gesloten op het gebied van Enterprise Resource Planning (ERP), Dynamics Empire Online (DEO) van Zig Software ERP (Voorheen Cegeka). Dit contract is ingegaan op 14 december 2021 met een einddatum op 29 februari 2028. DEO is de opvolger van Viewpoint van Itris. De licentielasten van DEO bestaan uit een vast deel en een deel dat jaarlijks wordt vastgesteld op basis van het aantal verhuurbare eenheden. De lasten bedroegen voor 2024 € 749.727 inclusief BTW (2023: € 732.800). De lasten voor 2025 bedragen circa € 770.000 inclusief BTW.

Meerjarige financiële verplichtingen

Dagelijks onderhoud

In november 2021 dagelijks onderhoud heeft KleurrijkWonen een raamovereenkomst voor dagelijks onderhoud getekend met BECO Bouw B.V., Bouwbedrijf Van Gent B.V. en Knaapen Beheer en Onderhoud B.V. dat zij gedurende 3 jaar (2021-2024) het reparatie- en mutatieonderhoud voor ons uitvoeren.

10 december 2024 heeft KleurrijkWonen een nieuwe raamovereenkomst getekend voor het dagelijks onderhoud. Het gaat hierbij over een raamovereenkomst met BECO Bouw B.V., Hagemans Vastgoedonderhoud B.V. en Elk Zuidoost B.V.. De doorlooptijd van het raamcontract loopt van 1 januari 2025 tot 31 december 2027.

Onderhoud klimaatinstallaties

In oktober 2021 is het huidige contract met Breman Service Zeist B.V. en Kemkens Gasservice B.V. voor het onderhoud en beheer van individuele klimaatinstallaties verlengd tot en met 31 december 2025. Voor het onderhoud en beheer van collectieve klimaatinstallaties is in september 2021 met Kemkens Gasservice B.V. een nieuw contract afgesloten van 1 september 2021 tot en met 31 december 2025. Jaarlijks wordt per onderdeel een opdrachtverstrekking en de uitvoeringsbepalingen vastgelegd, conform het jaarplan en de meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen.

Onderhoud automatische deuren

In november 2024 is er met Assa Abloy Entrance Systems Nederland B.V. een addendum bij overeenkomst automatische deuren afgesloten van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2027. Jaarlijks wordt per onderdeel een opdrachtverstrekking en de uitvoeringsbepalingen vastgelegd, conform het jaarplan en de meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen.

Onderhoud liften

In december 2021 en januari 2022 is met TK Elevator Netherlands B.V. en Orona The Netherlands B.V. een nieuw contract afgesloten van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2026. De totale verplichting per 31 december 2021 met TK Elevator Netherlands B.V. bedraagt € 770.000 en met Orona The Netherlands B.V. bedraagt € 830.000. Van de verplichting met TK Elevator Netherlands B.V. is nog ongeveer €308.000 (2/5) over. Van de totale verplichting met Orona The Netherlands B.V. is nog ongeveer €332.000 (2/5) over.

Planmatig onderhoud

Voor (planmatig) onderhoud heeft KleurrijkWonen een overeenkomst getekend met RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) partners dat zij gedurende 6 jaar (2020-2025) het planmatig onderhoud exterieur voor ons uitvoeren en de vraaggestuurde interieurvervangingen. Daarbij gaan we uit van een gemiddelde van 1/7^e van ons woningbezit per jaar (circa 2.200 woningen per jaar, verdeeld over drie partners). KleurrijkWonen heeft geen afspraken gemaakt over een financiële verplichting.

Huur Laan van Westroijen 6

In 2015 heeft KleurrijkWonen een huurovereenkomst gesloten voor het kantoorpand aan de Laan van Westroijen (gedeeltelijk) te Tiel. Dit huurcontract is ingegaan op 1 juli 2015 en eindigt per 31 december 2025. Op het huidige contract is een addendum afgesloten, wat betekent dat het contract met 5 jaar wordt verlengd (1/1/26 t/m 31/12/30). In de huurovereenkomst is een huurprijs afgesproken van € 155.000 per jaar plus een voorschot leveringen en diensten op jaarbasis van € 71.400 exclusief BTW. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst per juli 2016. De indexering vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huur over 2024 bedroeg € 196.800 (2023: € 189.700). De huur over 2025 bedraagt € 199.800 excl. de indexering per 1 juli 2025.

Leasecontract kopieerapparaat

Met BNP Paribas Leasing Solutions heeft KleurrijkWonen met ingang van 1 januari 2020 een overeenkomst gesloten t/m 31 december 2025. De lasten bedroegen voor 2024 € 5.100 (2023 € 4.800). De lasten voor 2025 bedragen € 5.300 inclusief BTW.

Beheer WKO installaties

In 2014 heeft KleurrijkWonen een beheerovereenkomst gesloten op het gebied van beheer en exploitatie van duurzame energiecentrales. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2015 voor de duur van 5 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met tweemaal 5 jaar. In 2019 is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en is het contract verlengd met een periode van 5 jaar tot 1 januari 2025 en is per die datum ontbonden. De lasten van het beheer waren in 2023 € 70.600 (2022: € 71.600) inclusief BTW. De lasten voor 2024 bedragen € 71.000 inclusief BTW. De inhoud van het contract met Vaanster is per 1 januari 2025 gevoegd aan het lopende contract met Kemkens. Dit is gebeurd met een addendum met de looptijd van een jaar, gelijk aan de looptijd van het huidige contract met Kemkens. De toegevoegde financiële verplichting aan het contract van Kemkens bedraagt ongeveer € 18.000 incl. BTW.

4.8 Gebeurtenissen na balansdatum

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door KleurrijkWonen een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 6,6% (€ 93 miljoen). En daarmee de LTV zou stijgen tot 48,4% DAEB en 27,4% Niet-DAEB (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,2 tot 0,4 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,7 voor DAEB en 2,3 tot 2,9 voor Niet-DAEB (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van KleurrijkWonen te bewaken. Na dit onderzoek zullen wij beoordelen in hoeverre onze keuzes van invloed zijn op gemaakte afspraken met gemeentes in het kader van de prestatieafspraken en andere partijen.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

4.9 Toelichting op onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

in euro's x 1.000

11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	97.964	94.153
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	464	415
	98.428	94.568
Af: huurderwing wegens leegstand	-934	-822
Af: huurderwing wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-135	-39
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	97.359	93.707
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	12.341	11.974
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.800	1.758
	14.141	13.732
Huurderwing wegens leegstand	-107	-137
Huurderwing wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-2	3
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	14.032	13.598
Totaal huuropbrengsten	111.391	107.305
	2024	2023
<i>Huuropbrengsten per gemeente</i>		
Buren	5.309	5.035
Culemborg	27.505	26.229
Molenlanden	8.244	8.042
Tiel	21.846	21.067
Vijfheerenlanden	23.124	22.777
West Betuwe	25.363	24.155
Totaal huuropbrengsten	111.391	107.305

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 5,3%.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Opbrengsten overige goederen, leveringen en diensten	3.854	3.716
Af: opbrengstderving wegens leegstand en oninbaarheid	-80	-34
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.774	3.682

11.3 Overheidsbijdragen

Subsidies	105	171
-----------	------------	------------

11.4 Lasten servicecontracten

Lasten overige goederen, leveringen en diensten	-4.194	-3.905
Toegerekende afschrijving	0	0
Totaal servicecontracten	-4.194	-3.905

11.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-219	-119
Toegerekende personeelskosten	-6.612	-5.191
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.035	-1.943
Toegerekende afschrijvingen	-195	-178
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.061	-7.431

11.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-15.141	-12.597
Onderhoudslasten (cyclisch)	-29.158	-24.964
Subtotaal onderhoudslasten	-44.299	-37.561
Toegerekende personeelslasten	-5.384	-4.502
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.865	-1.738
Toegerekende afschrijvingslasten	-179	-159
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-51.727	-43.960
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	-45.449	-39.146
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-6.278	-4.814
Saldo onderhoudsactiviteiten	-51.727	-43.960

De onderhoudslasten zijn ca € 7,8 miljoen hoger dan in 2023. De jaarlijkse uitgaven bij planmatig onderhoud kunnen jaarlijks sterk fluctueren, daarom vergelijken we met de begroting. Zowel het planmatig onderhoud als het dagelijkse onderhoud liggen in lijn met de voor 2024 begrote bedragen. Wel was er sprake van een verschuiving: het bij planmatig onderhoud begrote interieuronderhoud is deels als dagelijks onderhoud uitgevoerd.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten van € 44,3 miljoen zijn onder de te verdelen in € 38,9 miljoen DAEB en € 5,4 miljoen niet-DAEB.

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2024	2023
Planmatig onderhoud	-25.106	-22.126
Mutatieonderhoud	-7.160	-5.256
Klachtenonderhoud	-6.689	-6.146
Doorberekend onderhoud	77	79
Totaal onderhoudslasten	<u>-38.878</u>	<u>-33.449</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2024	2023
Planmatig onderhoud	-4.052	-2.838
Mutatieonderhoud	-393	-561
Klachtenonderhoud	-977	-718
Doorberekend onderhoud	1	5
Totaal onderhoudslasten	<u>-5.421</u>	<u>-4.112</u>

11.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Onroerendzaakbelasting	-6.693	-6.022
Verzekeringen	-535	-555
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-633	-713
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-7.861</u>	<u>-7.290</u>

12. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat / de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2024	2023
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	12.621	12.017
Af: direct toerekenbare kosten	-103	-119
Af: boekwaarde	-6.793	-7.130
Af: toegerekende organisatiekosten	-457	-822
Totaal opbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	5.268	3.946
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.555	2.455
Af: direct toerekenbare kosten	-26	-22
Af: boekwaarde	-1.414	-1.675
Af: toegerekende organisatiekosten	-56	-100
Totaal opbrengst niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.059	658

13. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-31.543	-28.957
Terugname voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.282	7.377
Mutatie waardering grondposities	-97	172
Afgeboekte projectlasten	113	-10
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.245	-21.418

13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB-vastgoed in exploitatie

	2024	2023
Toename marktwaarde	318.578	15.387
Afname marktwaarde	-11.567	-91.938
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	307.011	-76.551

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2024	2023
Toename marktwaarde	44.280	2.196
Afname marktwaarde	-1.410	-12.690
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	42.870	-10.494

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in exploitatie wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

13.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Toename marktwaarde	49.471	25.511
Afname marktwaarde	0	0
Waardeveranderingen desinvesteringen	-666	-160
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen	-39.434	-20.189
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.371	5.162

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

14. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

14.1 Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Beheerdiensten	642	446
Overige bedrijfsopbrengsten	269	169
Totaal opbrengst overige activiteiten	911	615

14.2 Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	-767	-755
Toegerekende overige organisatiekosten	-207	-224
Toegerekende afschrijvingen	-20	-20
Diverse bedrijfskosten	0	0
Totaal kosten overige activiteiten	-994	-999

Stichting KleurrijkWonen heeft gedurende het boekjaar geen exploitatiesubsidies ontvangen (2023: geen).

15. Totaal van overige organisatiekosten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	2024	2023
Obligolening – bereidstellingsprovisie	-171	-742
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	-85	-80
Totaal van overige organisatiekosten	-256	-822

16. Totaal van kosten omtrent leefbaarheid

De opbouw van het saldo is als volgt:

	2024	2023
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-234	-328
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Subtotaal leefbaarheid	-234	-328
Toegerekende personeelslasten	-1.670	-1.511
Toegerekende overige organisatiekosten	-452	-447
Toegerekende afschrijvingslasten	-43	-41
Totaal leefbaarheid	-2.399	-2.327

17. Totaal van financiële baten en lasten

17.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	2024	2023
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	<u>7</u>	<u>3</u>

17.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	397	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>397</u>	<u>0</u>

17.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rentelasten leningen o/g	-17.805	-16.585
Rentelasten rekening-courant	-18	0
Overige rentelasten	-135	226
Totaal rentelasten en soortgelijke lasten	<u>-17.958</u>	<u>-16.359</u>

18. Belastingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	2024	2023
Vennootschapsbelasting 2021	-16	0
Vennootschapsbelasting 2022	0	603
Vennootschapsbelasting 2023	493	-7.731
Vennootschapsbelasting 2024	-7.099	0
Mutatie latente belastingvordering(en)	-573	189
Totaal acute belastinglast	-7.195	-6.939

Ultimo boekjaar 2024 is de aangifte 2023 de laatst ingediende aangifte bij de belastingdienst en de aangifte 2021 is de laatste definitieve aangifte. Op de aangifte 2021 is bezwaar gemaakt gericht tegen de earningsstrippingmaatregel (ATAD).

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De effectieve belastingdruk is 2,0% (2023: 8,0%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	365.469	-70.014
Af:		
Correctie opbrengst verkopen	-5.427	-5.580
Correctie afschrijvingen	-1.091	-1.139
Correctie rentelasten (dis)agio	-310	-310
Correctie onderhoud fiscaal als verbetering	-2.570	-3.567
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-359.274	81.570
MIA-aftrek	-704	0
Bij:		
Correctie overige waardeveranderingen o.b.v. fiscaal resultaat projecten	21.149	20.257
Renteaftrekbeperring (ATAD)	10.176	8.449
Correctie resultaat Driestad voor fusie	0	251
Correctie rentebaten i.v.m. fiscale toerekening rente aan grondposities	150	100
Belastbaar bedrag	27.568	30.017

	2024	2023
Belastingbedrag 19% (2023: 19%) over € 200.000 (2023: € 200.000)	-38	-38
Belastingbedrag 25,8% over € 27.368.413 (2023: € 29.816.664)	-7.061	-7.693
Totaal vennootschapsbelasting verslagjaar	-7.099	-7.731

19. Resultaat uit deelnemingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Woningnet NV	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal resultaat uit deelnemingen	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Transacties met verbonden partijen

In 2024 zijn er geen transacties geweest met de verbonden partijen.

20. Toerekening baten en lasten

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

	2024	2023
Gebouwen, terreinen en huisvesting	-132	-132
Vervoermiddelen	-129	-121
Automatisering	-186	-165
Totaal afschrijvingen	-447	-418

Personeelsbeloningen

	2024	2023
Lonen en salarissen	-11.947	-10.598
Sociale lasten	-1.895	-1.701
Pensioenlasten	-1.283	-1.269
Overige personeelskosten	-2.117	-1.835
Totaal personeelsbeloningen	-17.242	-15.403

Het gemiddeld aantal bij Stichting KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg:

	2024	2023*)
Directie en Risk & Control	3,1	3,2
Strategie & Ontwikkeling	34,3	25,8
Bedrijf	32,6	33,4
Digitalisering & Informatisering	15,4	0,0
Wonen	80,8	99,6
Totaal aantal FTE's	166,2	162,0

*) Inclusief 2,7 FTE Driestad bij afdeling Wonen

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Per 1 september 2024 is de organisatiestructuur gewijzigd. Sommige teams of medewerkers zijn naar andere afdelingen overgegaan. De cijfers 2024 zijn weergegeven alsof de organisatiewijziging per 1 januari 2024 is ingegaan.

Overige organisatiekosten

	2024	2023
Huisvestingskosten	-490	-437
Vervoerskosten	-200	-158
Inventaris	-40	-25
Assurantiekosten	-198	-228
Advieskosten	-710	-637
Kantoorkosten	-2.680	-2.605
Administratiekosten	-11	-19
Verkoopkosten	-65	-1
Overige organisatiekosten	-274	-449
Totaal organisatiekosten	-4.668	-4.559

Verantwoording honoraria accountantsorganisatie

De kosten van de externe accountant, de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, bestaan uit de overeengekomen kosten 2024.

De kosten zijn als volgt te verdelen:

	2024	2023
BDO		
Controle van de jaarrekening	178*)	154
Andere controleopdrachten (dVi)	18	17
Subtotaal BDO	196	171
JB Accountants & Adviseurs		
Andere niet-controlediensten inzake Driestad	10	23
Saldo honoraria accountantsorganisaties	206	194

*) Inclusief 12K meerwerk controle jaarrekening 2023

Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

T.J. van Dalen

	2024	2023
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	194.995	184.179
Beloningen betaalbaar op termijn	22.800	21.261
Totaal bezoldiging	217.795	205.440
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	218.000	209.000
Motivering overschrijding	nvt	nvt

Toezichthoudende topfunctionarissen

C.H.J. van der Luijt

	2024	2023
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Voorzitter	Voorzitter
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	26.160	25.080
VTW bindende beroepsregels matiging	26.160	25.080
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	32.700	31.350

H.H. Bröring

	2024	2023
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	17.440	16.720
VTW bindende beroepsregels matiging	17.440	16.720
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	21.800	20.900

J. de Leeuw

	2024	2023
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>17.440</u>	<u>16.720</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	17.440	16.720
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	21.800	20.900

B.G.M. Moesbergen

	2024	2023
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 29/2 10/7 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>11.198</u>	<u>16.720</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	11.198	16.720
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	13.997	20.900

A.H. van der Vegt

	2024	2023
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 29/2 15/4 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>15.296</u>	<u>16.720</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	15.296	16.720
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	19.120	20.900

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Balans DAEB per 31 december 2024
(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Activa		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.324.203	1.981.731
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	157.904	130.824
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.566	30.543
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.502.673	2.143.098
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.176	1.134
Totaal van materiële vaste activa	1.176	1.134
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	264.023	214.298
Vorderingen op groepsmaatschappijen	54.395	57.048
Latente belastingvorderingen	3.495	4.005
Lening u/g	256	293
Totaal van financiële vaste activa	322.169	275.644
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA	2.826.018	2.419.876
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.196	2.478
Overige voorraden	0	15
Totaal voorraden	5.196	2.493
Vorderingen		
Huurdebiteuren	338	369
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Overige vorderingen	333	571
Overlopende activa	2.062	1.733
Totaal vorderingen	2.733	2.673
Liquide middelen	3.541	4.329
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	11.470	9.495
TOTAAL ACTIVA	2.837.488	2.429.371

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Passiva		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserves	1.710.663	1.356.209
Overige reserves	-10.098	421.310
Resultaat boekjaar	358.274	-76.953
Totaal eigen vermogen	2.058.839	1.700.566
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.646	12.175
Overige voorzieningen	102	93
Totaal voorzieningen	12.748	12.268
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	6.855	7.706
Schulden aan banken	577.506	536.791
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	140.836	120.511
Overige schulden	109	27
Totaal langlopende schulden	725.306	665.035
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	852	831
Schulden aan banken	13.285	23.513
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.660	6.665
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.288	2.342
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	5.611	6.922
Overige schulden	492	429
Overlopende passiva	11.407	10.800
Totaal kortlopende schulden	40.595	51.502
TOTAAL PASSIVA	2.837.488	2.429.371

Balans Niet- DAEB per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	31-12-2024	31-12-2023
Activa		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	302.890	261.519
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	75.655	60.952
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28	0
Totaal vastgoedbeleggingen	378.573	322.471
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	145	140
Totaal materiële vaste activa	145	140
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	6	6
Latente belastingvorderingen	432	495
Leningen u/g	26	36
Totaal financiële vaste activa	464	537
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA	379.182	323.148
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	1.054
Overige voorraden	673	770
Totaal voorraden	673	1.824
Vorderingen		
Huurdebiteuren	42	46
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.288	2.342
Overige vorderingen	6	233
Overlopende activa	208	93
Totaal vorderingen	1.544	2.714
Liquide middelen	8.200	3.260
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	10.417	7.798
TOTAAL ACTIVA	389.599	330.946

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Passiva		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserves	211.153	159.711
Overige reserves	3.114	59.726
Resultaat boekjaar	49.756	-5.139
Totaal eigen vermogen	264.023	214.298
VOORZIENINGEN		
Overige voorzieningen	12	12
Totaal voorzieningen	12	12
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Terugkoopverplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	69.610	57.545
Schulden aan groepsmaatschappijen	54.395	57.048
Overige schulden	39	129
Totaal langlopende schulden	124.044	114.722
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	585	824
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en belastingen	694	855
Overige schulden	60	53
Overlopende passiva	181	182
Totaal kortlopende schulden	1.520	1.914
TOTAAL PASSIVA	389.599	330.946

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2024

in euro's x 1.000

	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	97.359	93.707
Opbrengsten servicecontracten	3.284	3.236
Overheidsbijdragen	98	157
Lasten servicecontracten	-3.644	-3.393
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.973	-6.473
Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.449	-39.146
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-6.892	-6.430
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36.783	41.658
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.621	12.017
Toegerekende organisatiekosten	-6.793	-941
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-560	-7.130
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.268	3.946
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.075	-21.591
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	304.050	-76.551
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	6.742	3.951
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	290.717	-94.191
Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	830	553
Kosten overige activiteiten	-885	-891
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-55	-338
Overige organisatiekosten	-256	-822
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.131	-2.082

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Financiële baten en lasten		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	6	3
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.548	2.547
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-17.958</u>	<u>-16.359</u>
Totaal van financiële baten en lasten	-15.404	-13.809
 TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTING	 314.921	 -65.638
 Belastingen	 -6.404	 -6.176
Resultaat uit deelnemingen	<u>49.756</u>	<u>-5.139</u>
 TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTING	 <u>358.274</u>	 <u>-76.953</u>

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2024

in euro's x 1.000

	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	14.032	13.597
Opbrengsten servicecontracten	490	446
Overheidsbijdragen	7	14
Lasten servicecontracten	-550	-512
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.088	-957
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.278	-4.814
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-969	-859
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.644	6.915
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.276	5.162
Toegerekende organisatiekosten	-82	-122
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.174	-4.200
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.020	840
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.170	172
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.870	-10.675
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.629	1.210
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.329	-9.293
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	81	62
Kosten overige activiteiten	-109	-108
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-28	-46
Overige organisatiekosten	0	0
Kosten omtrent leefbaarheid	-268	-245

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Financiële baten en lasten		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die behoren tot de vlottende activa	1	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-2.151</u>	<u>-2.547</u>
Totaal van financiële baten en lasten	-2.150	-2.547
 TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTING	 50.547	 -4.376
 Belastingen	 -791	 -763
Resultaat uit deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>
 TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTING	 <u>49.756</u>	 <u>-5.139</u>

Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2024

in euro's x 1.000

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	97.401	93.744
Vergoedingen	3.242	3.455
Overheidsontvangsten	89	164
Overige bedrijfsontvangsten	930	685
Ontvangen interest	2.363	2.771
Saldo ingaande kasstroom	104.025	100.819
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-13.523	-12.012
Onderhoudsuitgaven	-35.430	-35.367
Overige bedrijfsuitgaven	-17.883	-17.413
Betaalde interest	-17.264	-16.463
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-246	-71
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-284 -7.309	-334 -5.978
Vennootschapsbelasting		
Saldo uitgaande kasstroom	-91.939	-87.638
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	12.086	13.181
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	12.929	11.836
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	229
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	12.929	12.065
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-31.139	-44.346
Verbeteruitgaven	-14.757	-16.859
Aankoop	-10.799	-3.673
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.182	-972
Investerings overig	-407	-181
Totaal van verwervingen van MVA	-58.284	-66.031

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	66
Verstrekken interne lening	2.653	10.500
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>2.653</u>	<u>10.566</u>
 TOTAAL VAN KASSTROOM UIT		
INVESTERINGSACTIVITEITEN	-42.702	-43.400
 FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	93.000	100.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-63.172	-60.579
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-189
 TOTAAL VAN KASSTROOM UIT	29.828	39.232
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
 TOENAME (AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN	<u>-788</u>	<u>9.013</u>
 Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.329	-4.684
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.541	4.329
	<u>-788</u>	<u>9.013</u>

Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2024

in euro's x 1.000

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	14.066	13.645
Vergoedingen	373	319
Overheidsontvangsten	16	7
Overige bedrijfsontvangsten	100	102
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstroom	14.555	14.073
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-1.671	-1.452
Onderhoudsuitgaven	-5.461	-4.625
Overige bedrijfsuitgaven	-2.164	-2.080
Betaalde interest	-2.151	-2.546
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-9	-9
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-34	-44
Vennootschapsbelasting	-903	-739
Saldo uitgaande kasstroom	-12.393	-11.495
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.162	2.578
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.717	4.823
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	813	1.294
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	11.530	6.117

	2024	2023
Vastgoedbeleggingen en uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-176	0
Verbeteruitgaven	-1.314	-1.946
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop	-3.737	-2.060
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-822	-1.025
Investerings overig	-50	-22
Totaal van verwervingen van MVA	-6.099	-5.053
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	7
Verstrekken interne lening	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	7
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	5.431	1.071
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen	-2.653	-10.500
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-2.653	-10.500
TOENAME LIQUIDE MIDDELEN	4.940	-6.851
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.260	10.111
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.200	3.260
	4.940	-6.851

5 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Raad van Bestuur:

Tiel, 16 mei 2025

was getekend:

T.J. van Dalen

Directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Tiel, 16 mei 2025

was getekend:

B.G.M. Moesbergen

Voorzitter

was getekend:

H.H. Bröring

Lid

was getekend:

S.M. Helbig

Lid

was getekend:

F.E. Wessel

Lid

was getekend:

A.H. van der Vegt

Lid



6 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

7 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting KleurrijkWonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting KleurrijkWonen te Tiel gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting KleurrijkWonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 50,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen,

inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,3 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2,5 miljoen respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 115.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting KleurrijkWonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting KleurrijkWonen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 5 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de klokkenluidersregeling en integriteitscode bij KleurrijkWonen. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de

interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;

	▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	---

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting KleurrijkWonen bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 2,6 miljard wat neerkomt op 90% van het balanstotaal van Stichting KleurrijkWonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting KleurrijkWonen past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting KleurrijkWonen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output

gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de toelichting van de jaarrekening is de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting KleurrijkWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de

maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties In hoofdstuk 4.6 paragraaf 1.1 van de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw in maart 2025.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting KleurrijkWonen vanaf de controle van het boekjaar 2022 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 20 mei 2025
BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

