



# Bestuursverslag

## Jaarstukken 2023

## Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>Financiën</b>	<b>52</b>
<b>Inleiding</b>	<b>3</b>		4.1	Financieel resultaat 2023..... 52
<b>1 Doel en structuur</b>	<b>4</b>		4.2	Ontwikkeling bezit en vermogen..... 53
1.1	Wie is KleurrijkWonen? ..... 4		4.3	Financiële kengetallen en continuïteit ..... 56
1.2	Juridische structuur ..... 6		4.4	Treasury ..... 61
1.3	Personele bezetting en interne structuur..... 6		4.5	Verbindingen..... 61
<b>2 Ons ondernemingsplan</b>	<b>9</b>		<b>5 Risico's en onzekerheden</b>	<b>63</b>
2.1	Betaalbaar wonen ..... 9		5.1	Organisatie van risicobeheersing..... 63
2.2	Kans op wonen ..... 12		5.2	Onze belangrijkste risico's..... 64
2.3	Prettige woonomgeving ..... 15		5.3	Terugblik op het afgelopen jaar ..... 67
2.4	Goede woning ..... 18		<b>6 Governance</b>	<b>68</b>
2.5	Zorgeloos wonen ..... 21		6.1	Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden bestuur ..... 68
2.6	Persoonlijk ..... 24		<b>7 Verslag van Raad van Commissarissen</b>	<b>71</b>
2.7	Databedreven..... 27		7.1	Een goede invulling van goed bestuur binnen KleurrijkWonen..... 71
<b>3 Feiten en cijfers</b>	<b>31</b>		7.2	Onze rol als werkgever..... 72
3.1	Algemene feiten en cijfers ..... 31		7.3	Onze rol als toezichhouder ..... 73
3.2	Feiten en cijfers - Gemeente Buren..... 39		7.4	Samenstelling van de Raad van Commissarissen ..... 75
3.3	Feiten en cijfers - Gemeente Culemborg..... 41		7.5	Verslagen van de diverse commissies ..... 78
3.4	Feiten en cijfers - Gemeente Molenlanden ..... 43		7.6	Hoe wij ons laten informeren..... 79
3.5	Feiten en cijfers - Gemeente Tiel ..... 45		7.7	Integriteit ..... 80
3.6	Feiten en cijfers - Gemeente Vijfheerenlanden..... 47		7.8	Vooruitblik 2024..... 81
3.7	Feiten en cijfers - Gemeente West Betuwe ..... 49		7.9	Verklaring van de Raad van Commissarissen ..... 81

## Inleiding

Het jaar 2023 stond grotendeels in het teken van de grote opgaven richting beschikbaarheid, aanvaardbare woonlasten en vormgeven aan de veranderende (woon)vraag. Daarnaast bleek dat KleurrijkWonen te maken kreeg met verder knellende financiële middelen. Het maken van keuzes wordt hierdoor onvermijdbaar. We kunnen ons aandeel in de Nationale Prestatie Afspraken vanuit financieel oogpunt niet waarmaken zonder externe steun.

De onzekerheid komt vooral uit de politiek (huur- en fiscaal beleid) en uit macro economische variabelen, zoals inflatie en rente. Wonen staat hoog op de agenda van alle politieke partijen, maar de exacte richting van het beleid blijft voorlopig onzeker. Marktwerving en regulering verhouden zich slecht tot elkaar en zorgen voor verstoringen op zowel de koop- als huurmarkt. Stijgende bouwkosten, stroperige goedkeuringstrajecten, wetmatige restricties en ingewikkelde participatie, zorgen ervoor dat plannen continu moeten worden bijgesteld.

In ons ondernemingsplan 2023-2028 hebben we gekozen voor een nieuwe aanpak waarbij we een concreet Actie Doel Strategie Maatregel (ADSM) schema hebben ontwikkeld. Dit schema biedt ons een duidelijk kader en houvast voor een compact en doelgericht ondernemingsplan. We hebben de generieke huurverhoging gematigd en passend toegewezen. Prestatieafspraken met de zes gemeenten waarbinnen KleurrijkWonen werkzaam is, geven verder richting aan wederkerige afspraken rondom vastgoedexploitatie, nieuw- en verbouw, verduurzaming en leefbaarheid. We hebben afspraken gemaakt met gemeenten over gelijk speelveld, grondprijzen, 30% sociale huurwoningvoorraad of versnellingslocaties. We hebben extra onderhoud uitgevoerd om de achterstand op interieur in te lopen en verduurzaming staat hoog op de agenda. Ook zorggeschikt wonen is een belangrijk thema. We werken nauw samen met andere maatschappelijke organisaties en marktpartijen om een optimaal volkshuisvestelijk resultaat te halen. KleurrijkWonen staat voortdurend in contact met de buitenwereld. Er zijn gebiedsplannen gemaakt.

Onze organisatie ontwikkelt zich naar een organisatie die sturing en verantwoording steeds meer baseert op data. Dat vraagt veel van de

medewerkers en de systemen. We zijn gaan werken met een nieuw ERP (enterprise resource planning) systeem en we werken aan de registratie van vastgoeddata. De dienstverlening is en wordt waar mogelijk verder gedigitaliseerd en processen worden aangescherpt. Uiteraard is hierbij aandacht voor de huurders die niet- of minder digitaal vaardig zijn. We communiceren actief over oplossingen rondom betaalbaar wonen.

In 2023 hebben we toegewerkt naar de fusie met stichting wooncentrum De Driestad in Culemborg, per 1 januari 2024 zijn we juridisch gefuseerd. We zijn blij dat we de huurders van De Driestad, verdeeld over 125 appartementen, een thuis kunnen bieden via KleurrijkWonen en ons ook daar kunnen door ontwikkelen op het gebied van wonen en zorg.

Mijn dank gaat uit naar onze medewerkers. Alle (extra) inspanningen die zij leveren vanwege onze grote opgaves zijn die dank meer dan waard. Ook dit jaar weer stonden zij klaar voor de (toekomstige) huurder, of het nu ging om een nieuwe verhuring, reparatieverzoek, betalingsregeling of het werken in wijken en buurten. Ik ben trots op onze medewerkers, de geleverde resultaten en de onverminderde inzet van onze organisatie en allen met wie wij deze resultaten samen hebben bereikt.

Graag wil ik ook de leden van de huurdersbelangenverenigingen bedanken voor hun inzet voor onze huidige en toekomstige huurders. De tijd en inspanningen die zij leveren om hun belangen te behartigen, zijn van grote waarde. Daarmee helpen zij KleurrijkWonen om steeds weer een betere corporatie te worden.

Het jaar sluit ik af met de nodige zorgen, maar ook met gepaste trots en dank. We zullen alles op alles zetten om in 2024 de resultaten te boeken die onze (toekomstige) huurders en medewerkers verdienen.

Tjapko van Dalen  
Directeur-bestuurder

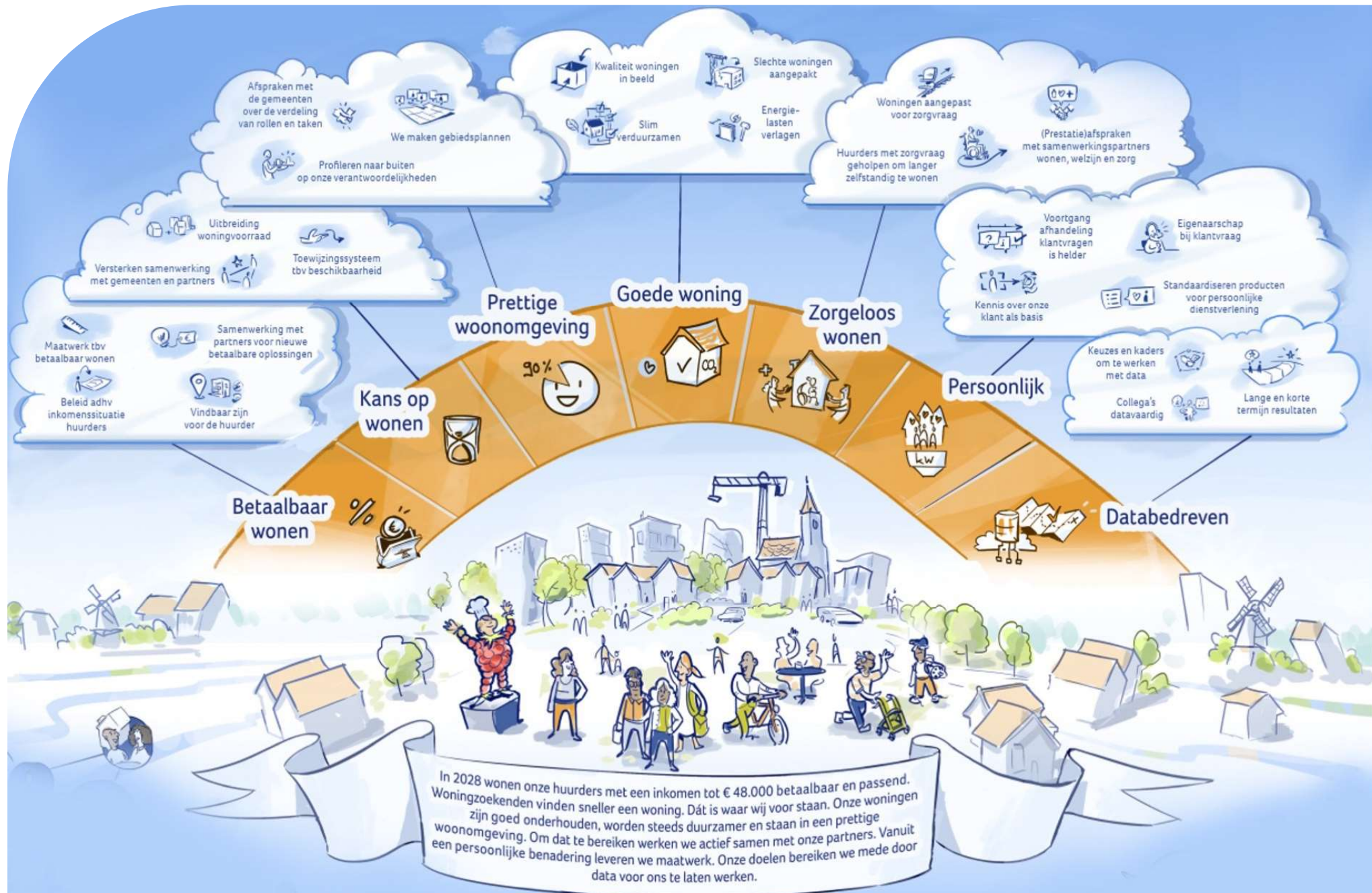


## 1 Doel en structuur

### 1.1 Wie is KleurrijkWonen?

KleurrijkWonen 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 € 48.000 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.





## 1.2 Juridische structuur

KleurrijkWonen heeft de juridische status van een Stichting. Het nummer van inschrijving in het Handelsregister is 40156630. De statuten zijn conform de Veegwet gewijzigd en door de Aw op 26 juli 2018 goedgekeurd. Op 13 oktober 2023 zijn de nieuwe statuten door de RvC goedgekeurd. Deze zijn nog niet goedgekeurd door de Aw. 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](mailto:info@kleurrijkwonen.nl)

Website: [www.kleurrijkwonen.nl](http://www.kleurrijkwonen.nl)

## 1.3 Personele bezetting en interne structuur

In 2023 waren gemiddeld 159,3 FTE werkzaam bij KleurrijkWonen. Berekend op fulltime basis en uitgesplitst naar afdeling zag de FTE verdeling in 2023 er als volgt uit:

Gemiddelde FTE's	2022	2023
<b>Afdeling</b>		
Directie en Risk & Control	2,1	3,2
Strategie & Ontwikkeling	24,8	25,8
Bedrijf	32,5	33,4
Wonen	98,5	96,9
<b>Totaal</b>	<b>157,9</b>	<b>159,3</b>

Het begrote aantal FTE voor 2023 bedroeg 165,8. In 2023 hebben wij 19 vacatures uitgezet.

### 1.3.1 Arbeidsmarktcommunicatie

We werken actief aan onze arbeidsmarktcommunicatie. We hebben een aansprekende “werken bij” website en maken gebruik van een tekstbureau voor wervende vacatureteksten. Daarnaast zijn er contacten met bureaus en trainees en nemen we deel aan speeddates met werkzoekenden. Vanuit HRM is een inspiratiesessie georganiseerd voor alle leidinggevenden over het koesteren van talent en het werven van nieuwe medewerkers.

### 1.3.2 Verzuim

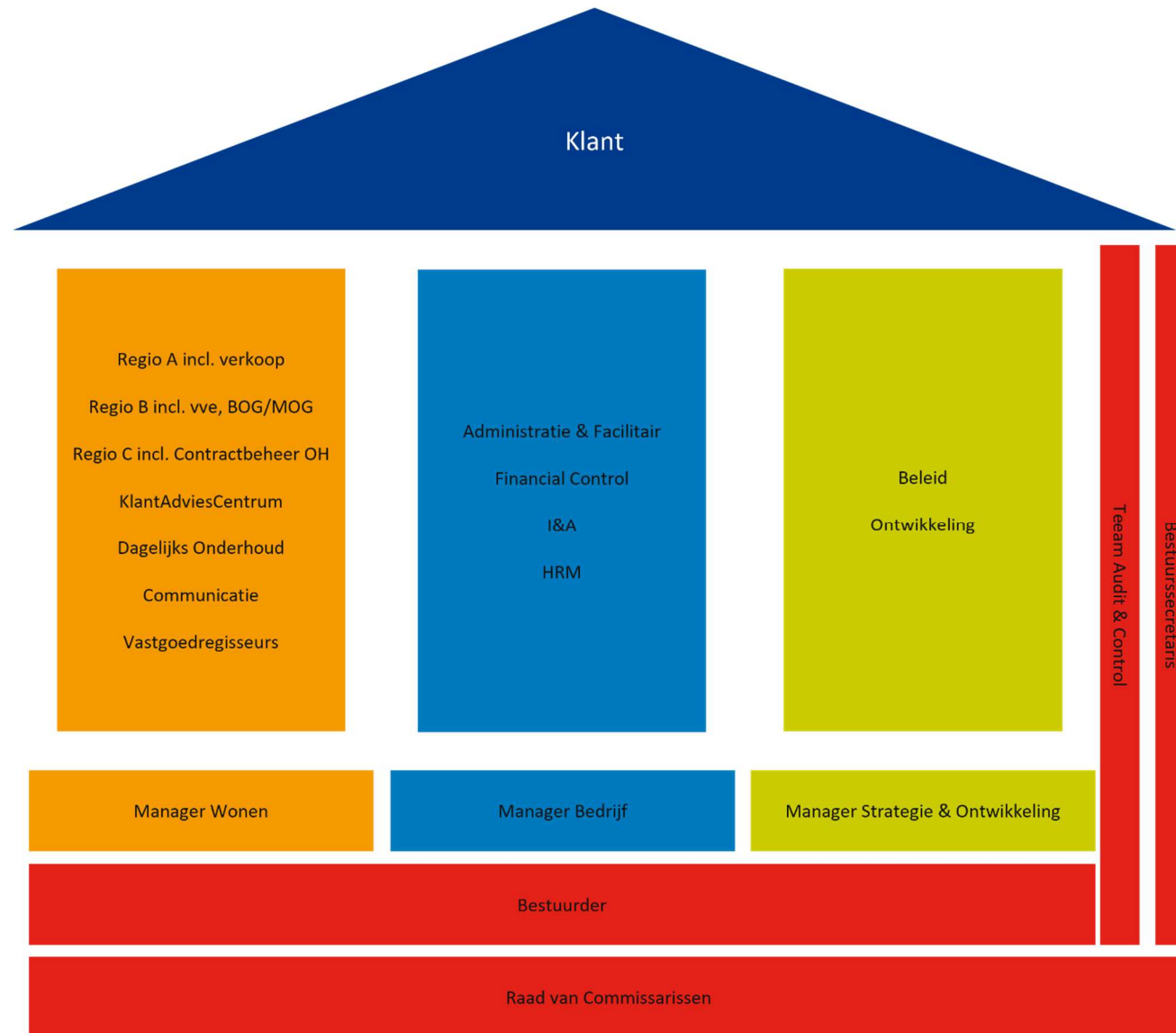
Het ziekteverzuimpercentage in 2023 was 4,38%. Het ziekteverzuim werd met name veroorzaakt door langdurig verzuim vanwege medische aandoeningen, waar wij als werkgever helaas geen invloed op hebben.

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.

Onze leidinggevenden werken via het principe van dienend leiderschap, we hebben een open manier van communiceren met onze medewerkers waarbij aandacht is voor ieder individu. De menselijke benadering staat voorop. Daarnaast is binnen KleurrijkWonen 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.

### 1.3.3 Interne structuur

Onze interne structuur is weergegeven in het organogram.







## 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 € 48.000 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. In 2023 werd de doelstelling van 80% net niet gehaald. We hebben toen 79,3% gerealiseerd. Deze daling komt, doordat de nulmeting plaatsvond over de maanden november tot en met april. Omdat we nu over

een volledig jaar kunnen meten, verwachten we vanaf nu geen verdere daling.

#### 2.1.1 ADSM-schema

Op pagina 11 staat het ADSM-schema voor het programma 'Betaalbaar Wonen'. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2023 zijn vijf van de tien acties afgerond. Zo is de pilot 'Betaalbaar wonen' geëvalueerd, communiceerden we actief via verschillende kanalen over betaalbare oplossingen en zijn huurdersvragen over betaalbaar wonen geregistreerd. Daarnaast is de generieke huurverhoging gematigd en is passend toegewezen.

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*

Voor de medewerkers Incasso is een instrument ontwikkeld als onderdeel van de pilot 'Betaalbaar Wonen'. Zij kunnen huurders aanmelden voor de 'uitkomen met inkomen'-training, waaruit de mogelijkheid tot huurverlaging voor de huurder kan voortvloeien. Dit maatwerkinstrument is specifiek ontworpen voor de medewerkers Incasso en zal ook in 2024 worden voortgezet.

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

Deze actie is niet gestart in 2023. We hebben besloten om eerst het huurbeleid te actualiseren voordat we doorgaan met deze actie, zodat medewerkers gericht advies kunnen geven.

#### *Huurklasseverdeling – Indicator 1.3*

De huurklasseverdeling in 2023 toont een 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 huurklassen<sup>1</sup> vaker dan woningen in de hoogste sociale huurklasse. Bovendien leverden we minder nieuwbouwwoningen op dan gepland. Nieuwbouwwoningen plaatsen we vaak binnen de tweede aftoppingsgrens of de hoogste sociale huurklasse. Daarnaast hebben we in 2023 de niet-DAEB portefeuille beoordeeld om woningen te her-labelen als DAEB. Deze wijzigingen zijn nu doorgevoerd in het systeem. Als gevolg hiervan is het doel om het aandeel verhuringen in de vrije sector te verminderen van 10% naar 5% niet behaald in 2023.

#### *Maak een nieuw huurbeleid in 2023 – Actie 1.3a*

In de tweede helft van 2023 is de herijking van het huurbeleid gestart. We hebben verschillende gesprekken gevoerd met collega-corporaties en een discussiesessie gehouden met het MT. Op basis van deze input zijn strategische uitgangspunten geformuleerd en is een begin gemaakt met het proces. Tegelijkertijd zijn verschillende data-onderzoeken gaande naar de huidige huurders en woningzoekenden en hebben we de adviesuren van het Nibud aangekocht. In 2024 ronden we het huurbeleid af en implementeren we het.

#### *Organiseer een netwerkbijeenkomst over betaalbaarheid – Actie 1.4.a*

Tijdens een bijeenkomst met diverse collega-corporaties zijn we in gesprek gegaan met Zorgweb over de Voorzieningenwijzer. Deze applicatie biedt alle inwoners van een gemeente inzicht in diverse voorzieningen, zoals toeslagen, gemeentelijke bijdragen en informatie over energiecontracten of zorgverzekeringen. Zowel landelijke als lokale minimaregelingen worden hiermee inzichtelijk gemaakt. We stimuleren onze gemeenten om deel te nemen aan de Voorzieningenwijzer. Hoewel deze bijeenkomst met collega-corporaties een eerste stap is, is de ambitie voor een bredere netwerkbijeenkomst hiermee nog niet volledig gerealiseerd in 2023.

---

<sup>1</sup> 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.

#### *Kom tot betaalbaarheidsacties met partners – Actie 1.4.b*

We streven ernaar om de Voorzieningenwijzer samen met gemeenten en collega-corporaties aan te bieden aan alle inwoners van een gemeente. We hebben hiervoor gesprekken gevoerd in de gemeente Buren, maar zij hebben laten weten geen gebruik te gaan maken van de voorzieningenwijzer. De gemeente Vijfheerenlanden maakt gebruik van een andere tool. In 2024 gaan we in gesprek met onze andere gemeenten en is deze actie ook opgenomen in het jaarplan.



## Betaalbaar wonen

Doel	Strategische keuzes	Maatregelen	2023 Acties	2023
<b>In 2028 lukt het 85% van onze huurders in een huurwoning om hun huur op tijd te betalen.</b>  2023: 80% 2024: 81% 2025: 82% 2026: 83% 2027: 84%	2023	<b>Indicatoren</b>		
	(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.	Op 31-12-2023 ervaren onze medewerkers dat zij huurders kunnen helpen om betaalbaar te wonen.	(1.1.a) Evalueer de pilot "betaalbaar wonen" op een vervolg.	
	79,3%		(1.1.b) Benoem per functiegroep de maatwerkinstrumenten voor betaalbaar wonen.	
			(1.1.c) Geef medewerkers inzicht in de energielast en bijkomende kosten voor huurders.	
		(1.2) Onze huurder weet ons te vinden voor 'betaalbare oplossingen' qua huur en energie.	Op 1-10-2023 hebben we een werkwijze geïmplementeerd waarmee huurdersvragen over betaalbare oplossingen gestructureerd worden bijgehouden.	(1.2.a) Communiceer actief via verschillende kanalen over "betaalbare oplossingen". (1.2.b) Registreer huurdersvragen over betaalbaar wonen.
		In 2023 verhuren wij conform de volgende verdeling:	(1.3.a) Maak een nieuw huurbeleid in 2023.	
	(1.3) We richten ons huurbeleid in aan de hand van huishoud- en inkomenssituaties van onze huurders.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8% tot kwaliteitsgrens</li> <li>• 48% in segment 1<sup>e</sup> aftopping</li> <li>• 18% in segment 2<sup>e</sup> aftopping</li> <li>• 21% in segment max. huurgrens</li> <li>• 5% in segment vrije sector</li> </ul>	9% (1.3.b) Matig de generieke huurverhoging en pas de wettelijk afgesproken huurverlaging toe voor de groep 120% sociaal minimum. 55% 16% 11% 9% (1.3.c) Wijs passend toe.	  
	(1.4) Wij werken samen met partners aan nieuwe betaalbare oplossingen.	In 2023 houden we een netwerkbijeenkomst over betaalbaarheid.	(1.4.a) Organiseer in 2023 een netwerkbijeenkomst over betaalbaarheid met partners. (1.4.b) Kom tot betaalbaarheidsacties met partners die zich hiervoor willen inzetten.	 

## 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 2023 was het doel dat 70% van elke doelgroep binnen 3,9 jaar actief zoeken een woning vindt. De zoektijd voor de actief woningzoekende in 2023 is 3,8 jaar, daarmee is het doel voor 2023 behaald.

De gespannen woningmarkt heeft tot gevolg, dat de meeste doelgroepen moeite hebben om snel een woning te vinden. 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.

### 2.2.1 ADSM-schema

Op pagina 11 staat het ADSM-schema voor het programma ‘Kans op wonen’. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2023 zijn twee van de negen acties afgerond, daarnaast zijn drie acties opgestart in 2023. Zo zijn afspraken gemaakt met gemeenten over gelijk speelveld, grondprijzen, 30% sociale huurwoningvoorraad, preferred partner-ship en/of versnellingslocaties. Daarnaast is voor elke gemeente een kanskaart voor verdichting gemaakt.

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

#### *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 2023 47 woningen over te hevelen naar DAEB. Uiteindelijk zijn in 2023 slechts zes 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.

#### *Ontwikkel meer woningen - Actie 2.1.b*

De doelstelling voor 2023 was om in 2023 201 woningen op te leveren.<sup>2</sup> We hebben in 2023 102 woningen opgeleverd. We hadden verwacht dat we meer woningen zouden opleveren, maar dit lukte niet door vertragingen in leveringen van nutsaansluitingen. Daarnaast hebben juridische procedures, met name bij het project Voorzieningenstrook Parijsch in Culemborg en het project Onderste Trede in Tiel, voor verdere vertraging gezorgd.

We hebben in 2023 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.

#### *Vrije verkoop en koopgarant – Actie 2.1.c*

De doelstelling voor 2023 was om 80 woningen in vrije verkoop te verkopen. Hiervoor werd een herziene verkooppool samengesteld. Uiteindelijk zijn in 2023 slechts 57 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 2023. De verwachting is dat de verfijning van de

<sup>2</sup> Na vaststelling van het ondernemingsplan en bijbehorende doelstelling is de begroting 2023 vastgesteld. Hierin zijn 188 nieuwbouwwoningen begroot.

verkooppool per gemeente wel invloed gaat hebben op de verkopen vanaf 2024.

Daarnaast was het een doelstelling om 27 woningen uit Koopgarant terug te brengen in de sociale huur. Uiteindelijk zijn 14 Koopgarantwoningen terug naar de sociale huur gegaan. Niet alle woningen die terugkomen uit Koopgarant zijn geschikt voor de sociale verhuur. De Koopgarantportefeuille is daarmee verder afgebouwd.

#### *Verklein het aantal PMC's – Actie 2.1.d*

De verkleining van het aantal Product Markt Combinaties (PMC's) om efficiënter te werken is niet noodzakelijk gebleken. We hebben oog gehad voor het benutten van beproefde bouwmethodieken en producten.

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

In 2023 zijn we begonnen met het onderzoeken van manieren om de toewijzingsmogelijkheden te verbeteren ten gunste van beschikbaarheid. Dit omvat onder andere het evalueren van doorstroombeleid. Daarnaast zijn we begonnen met het onderzoeken van alternatieve contractvormen, zoals kamergewijze verhuur en Friendscontracten. In de eerste helft van 2024 wordt de uitwerking hiervan ter goedkeuring voorgelegd aan het MT. Vervolgens wordt een gewijzigde aanpak voor de toewijzing van woningen onderzocht.

#### *Acceptatiegraad – Indicator 2.2*

Hoewel de algehele acceptatiegraad nauwelijks is veranderd, zien we dat de acceptatiegraad onder bepaalde doelgroepen wel gestegen is. We zien bijvoorbeeld dat juist gezinnen en jonge alleenstaande woningzoekenden nu eerder aan een woning komen. Oudere (55+) tweepersoonshuishoudens zijn daarentegen juist langer op zoek.



## Kans op wonen

Doel	Strategische keuzes 2023	Maatregelen Indicatoren	2023 Acties	2023
<p>In 2028 vindt 70% van elke doelgroep binnen 2,9 jaar actief zoeken een woning.</p> <p>2023: 3,9 2024: 3,7 2025: 3,4 2026: 3,2 2027: 3,0</p>	3,8	<p>Op 31-12-2023 hebben we:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 47 woningen overgeheveld vanuit de vrije sector</li> <li>• 27 woningen uit koopgarant terug in de sociale huur gebracht</li> <li>• 80 woningen verkocht (vrije verkoop)</li> <li>• 201 woningen nieuw opgeleverd</li> <li>• 48 woningen gesloopt</li> </ul>	<p>(2.1.a) Hevel de helft van de gemuteerde woningen van de niet-DAEB tak over naar DAEB.</p>	
			<p>(2.1.b) Ontwikkel meer woningen</p>	
			<p>(2.1.c) Realiseer het aantal te verkopen woningen.</p>	
			<p>(2.1.d) Verklein het aantal Product Markt Combinaties (PMC's) om efficiënter te werken. Benut waar mogelijk standaard producten.</p>	
			<p>(2.2.a) Onderzoek en verbeter toewijzingsmogelijkheden ten gunste van beschikbaar. Bijv. het doorstroombeleid.</p>	
	(2.2) Wij zetten het toewijzingssysteem effectiever in ten gunste van beschikbaarheid.	Op 31-12-2023 is de acceptatiegraad gestegen van 22% naar 24%.	<p>(2.2.b) Onderzoek alternatieve contractvormen.</p>	
			<p>(2.2.c) Wijs anders toe door een gewijzigde aanpak.</p>	
			<p>(2.3.a) Maak afspraken met de gemeenten over gelijk speelveld, grondprijzen, 30% sociale huurwoningvoorraad, preferred partner-ship en/of versnellingslocaties.</p>	
	(2.3) Wij versterken de samenwerking met gemeenten en andere partners.	Op 31-12-2023 hebben we met elke gemeente afspraken gemaakt ter bevordering van beschikbaarheid.	<p>(2.3.b) Maak voor elke gemeente kanskaarten voor verdichting en houd deze up to date.</p>	

## 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) ‘tegenaan 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 2023 gemeten via het jaarlijks klanttevredenheidsonderzoek. In 2023 zijn de doelen niet gehaald. In 2023 namen veel minder respondenten deel dan tijdens de nulmeting in 2022, namelijk 1.684 ten opzichte van 2.714 in 2022.

79,3% van onze huurders was in 2023 tevreden over onze inzet op het onderdeel schoon en heel van complexen en tuinen. De doelstelling voor 2023 was 84,4%. Het verschil tussen het wel of niet behalen van de doelstelling in absolute aantallen is 87 personen.

Daarnaast is 44,2% van onze huurders tevreden over onze inspanningen om burenoverlast tegen te gaan. De doelstelling voor 2023 was 62,0%. In 2023 is de manier van meten aangepast ten opzichte van de nulmeting in 2022. Vanaf 2023 worden huurders in het klanttevredenheidsonderzoek eerst gevraagd: "Ervaat u burenoverlast?". Alleen degenen die bevestigend antwoorden op deze vraag krijgen vervolgens de vraag: "Heeft u hierover contact gehad met KleurrijkWonen?". En alleen de huurders die ook deze vraag bevestigend beantwoorden, krijgen de vraag: "Hoe tevreden bent u over de inzet van KleurrijkWonen bij burenoverlast?". In tegenstelling tot de meting in 2023, konden in 2022 alle respondenten die aangaven burenoverlast te ervaren, ongeacht of zij contact hadden gehad met

KleurrijkWonen, aangeven hoe tevreden zij waren over de inspanningen van KleurrijkWonen. Het aantal respondenten is in 2023 aanzienlijk lager, namelijk 129, vergeleken met 438 in 2022. Ook de problemen die preventief zijn verholpen in 2022. Deze mensen kunnen nu niet meer de vraag invullen. We verwachtten dus sowieso een lager cijfer.

De daling van het percentage is deels te verklaren vanuit de groep die aangeeft geen contact te hebben gezocht met KleurrijkWonen. Deze groep kon in 2023 niet aangeven hoe tevreden zij waren over de inspanning van KleurrijkWonen. We gaan er vanuit dat in 2022 deze groep positief was over de inzet van KleurrijkWonen. Zo is het denkbaar dat zij hun klacht niet gemeld hebben omdat KleurrijkWonen preventieve maatregelen heeft genomen wat de overlast heeft verminderd. Daarnaast kan het ook zijn dat de burens al geklaagd hebben bij KleurrijkWonen en wij aan de hand van deze klacht al in actie zijn gekomen en deze huurders dat als positief hebben ervaren. Dit is goed denkbaar in een situatie waarin een huurder overlast veroorzaakt voor een heel complex.

Tot slot ervaart 80,7% van de huurders geen burenoverlast. De doelstelling voor 2023 was 82,2%. Het verschil tussen het wel of niet behalen van de doelstelling in absolute aantallen is 26 personen.

### 2.3.1 ADSM-schema

Op pagina 17 staat het ADSM-schema voor het programma ‘Prettige woonomgeving’. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2023 zijn drie van de zeven acties afgerond. Zo zijn gebiedsplannen gemaakt en zijn daarin maatregelen opgenomen waarvan we de effectiviteit meten. Daarnaast zijn kanalen gekozen waarop we ons willen uiten.

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

*Deel onze opvattingen uit de leefbaarheidsvisie met de gemeente – Actie 3.2.a*

In 2024 gaan we de leefbaarheidsvisie verder ontwikkelen met behulp van veerkrachtonderzoeken. Zodra we de leefbaarheidsvisie hebben uitgewerkt en goedgekeurd, delen we onze ideeën over de rollen en verantwoordelijkheden met de gemeente. We nodigen hen uit om samen tot concrete afspraken te komen over de rolverdeling. Deze actie is in 2023 niet opgepakt en doorgeschoven naar 2024.

*Spreek met gemeenten waar we nieuwe prestatieafspraken opstellen af dat we werken aan een betere differentiatie van het woningaanbod – Actie 3.2.b*

In 2023 zijn geen nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt in onze gemeenten. Naar verwachting zal het opstellen van nieuwe meerjarige prestatieafspraken in de gemeenten Culemborg, Tiel, Molenlanden en Vijfheerenlanden in 2024 van start gaan. Deze actie is doorgeschoven naar 2024 en is tevens opgenomen in het jaarplan voor 2024.

*Vergroot de zichtbaarheid van KleurrijkWonen in de wijk met acties, PR en bedrijfskleding – Actie 3.3.b*

In 2023 zijn we begonnen met het vergroten van de zichtbaarheid van KleurrijkWonen door verschillende opruimacties in de wijken te organiseren. In de Maurikstraat heeft de opening van de ontmoetingsplaats aan het Jaagpad in Tiel plaatsgevonden. De ontmoetingsplaats is opgeknapt nadat bewoners een aanvraag voor 'Kleur je buurt' hadden ingediend. In de Bomenbuurt in Tiel is een opruimactie geweest met het hele netwerk van KleurrijkWonen zoals de gemeente en Avri. Ook hebben we promotiemateriaal ontwikkeld voor de wijkteams, zoals diverse soorten borden ('Wij zijn hier aan het werk voor u', e.d.), beachbanners, posters en flyers. Hoewel dit eerste stappen zijn, hebben we onze ambitie om onze zichtbaarheid in de wijk te vergroten nog niet helemaal bereikt in 2023. We zetten deze actie voort in 2024.

*Maak eenvoudige communicatiemiddelen – Actie 3.3.c*

Eind 2023 is deze actie opgestart. Team Communicatie heeft met de wijkbeheerders de actie besproken waarbij input is geleverd. Op basis hiervan

wordt een plan van aanpak gemaakt en dat gaan we in 2024 uitrollen. Eén van de acties is de inzet van ChatGPT bij simpele wijkcommunicatie. In 2023 hebben we diverse malen meegekeken naar communicatiemiddelen voor de wijkteams en hun boodschap visueel vormgegeven bij wijkacties. Hoewel dit eerste stappen zijn, hebben we onze ambitie om eenvoudige communicatiemiddelen te maken nog niet helemaal bereikt in 2023.





# Prettige woonomgeving

Doel	Strategische keuzes	Maatregelen	2023	Acties	2023
<p>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) ‘tegenaan van burenoverlast’. Op deze onderdelen uit de leefbaarheidsvisie zijn wij aanspreekbaar en verantwoordelijk (“organisator”). In 2028 ervaart 85% van de huurders geen burenoverlast (C).</p> <p>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%</p>	<p>(3.1) In gebiedsplannen geven we weer hoe we werken aan onze verantwoordelijkheden als organisator, met wie en wanneer.</p> <hr/> <p>(3.2) We maken met gemeenten afspraken over ieders verantwoordelijkheden en waar wij elkaar ondersteunen ten behoeve van de prettige woonomgeving.</p> <hr/> <p>(3.3) We laten de buitenwereld zien wat wij doen ten behoeve van de woonomgeving en profileren ons op onze verantwoordelijkheden.</p>	<p><i>Ieder tertiaal leveren we twee nieuwe of herijkte gebiedsplannen op.</i></p> <hr/> <p><i>Op 31-12-2023 hebben we met ten minste drie gemeenten afspraken over de prettige leefomgeving gemaakt, waardoor wijkbeheerders en woonconsulenten hun werk makkelijker kunnen doen.</i></p> <hr/> <p><i>Ieder tertiaal brengen we iets naar buiten over onze inzet voor de woonomgeving.</i></p>	6	<p>(3.1.a) Maak gebiedsplannen in volgorde van de behoefte (prioriteit ten gunste van prettige woonomgeving).</p> <p>(3.1.b) Neem in de gebiedsplannen maatregelen op waarvan we de effectiviteit willen meten.</p> <hr/> <p>(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.</p> <p>(3.2.b) Spreek met gemeenten waar we nieuwe prestatieafspraken opstellen af dat we werken aan een betere differentiatie van het woningaanbod. Conceptafpraak: in 20.. zijn er geen wijken of buurten meer met een aandeel sociale huurwoningen dat groter is dan ..%.</p> <hr/> <p>(3.3.a) Kies de kanalen waarop we ons willen uiten.</p> <p>(3.3.b) Vergroot de zichtbaarheid van KW in de wijk met onze bedrijfskleding, acties en andere PR.</p> <p>(3.3.c) Maak eenvoudige communicatiemiddelen die onze wijkbeheerders achterlaten nadat zij een dienst voor leefbaarheid verrichten.</p>	      

## 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 2023 was om 512 woningen naar de basiskwaliteit te brengen. Door de realisatie van nieuwbouw en strategische onderhoudsprojecten en het renoveren van badkamer-, keuken-, en toiletruimtes, zijn 477 woningen naar de basiskwaliteit gebracht.

### 2.4.1 ADSM-schema

Op pagina 20 staat het ADSM-schema voor het programma ‘Goede woning’. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2023 zijn vier van de 12 acties afgerond. Zo is extra onderhoud uitgevoerd om de achterstand op interieur in te lopen, zijn de woningen met een E, F of G-label voorzien van een strategie om uit te faseren, zijn woningen geïsoleerd op het niveau van de isolatiestandaard en tot slot is de werking van hybride warmtepompen uitgelegd aan de huurders.

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 verwachting van huurders t.a.v. basiskwaliteit in beeld – Actie 4.1.a*

Deze actie is vanwege voortschrijdend inzicht niet opgepakt in 2023. Het is voor huurders vaak lastig om onderscheid te kunnen maken tussen de basiskwaliteit en andere wensen met betrekking tot het onderhoud van de woning. Hierdoor is het moeilijk om de input van huurders te verwerken.

#### *Breng de kwaliteit van onze woningen in beeld – Actie 4.1.b*

Deze actie is in 2023 niet opgepakt. Vanaf 2024 benaderen we het inventariseren van de kwaliteit van onze woningen, zoals oorspronkelijk gepland, op een andere manier. Dit komt doordat voortschrijdend inzicht heeft geleid tot het voorstel om niet binnen enkele jaren het volledige bezit te inventariseren, maar in plaats daarvan jaarlijks te focussen op woningen

waarbij het interieur theoretisch gezien (op basis van bouw- en renovatiejaar) op korte termijn aan vervanging toe is.

#### *Onderhoudsbeleid en basiskwaliteit interieur – Actie 4.1.c en 4.1.d*

In 2023 is gewerkt aan het opstellen van een onderhoudsbeleid, dat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 wordt afgerond. Hoewel oorspronkelijk alleen de basiskwaliteit zou worden geactualiseerd, is besloten om het hele onderhoudsbeleid volledig opnieuw op te stellen. De formulering van de basiskwaliteit is in december 2023 afgerond. In het eerste kwartaal van 2024 volgt de implementatie. Het gaat hierbij onder andere om de Besluitvorming en het geven van trainingen. Het streven is om vanaf 1 mei 2024 te gaan met werken met de nieuwe basiskwaliteit. Ook is een methodiek voor het uniform beoordelen van de badkamer-, keuken- en toiletruimte opgesteld. Voor het opnemen en registreren of een woning voldoet aan de basiskwaliteit is nog geen methodiek of applicatie gekozen.

#### *Plaats (hybride) warmtepompen – Actie 4.3.b*

Het doel voor 2023 was om 400 woningen te voorzien van een hybride warmtepomp. In de loop van 2023 werd deze verwachting bijgesteld naar 250 woningen. Uiteindelijk zijn in 2023 slechts 112 hybride warmtepompen geïnstalleerd. Er zijn meerdere redenen waarom de doelstelling niet is behaald. Een belangrijke factor is, dat de levering van de hybride warmtepompen pas in het tweede kwartaal op gang kwam. Hierdoor kon de uitvoering pas echt na de zomer beginnen. Een ander belangrijk punt is, dat veel van de geselecteerde woningen uiteindelijk niet geschikt bleken te zijn. Dit had onder andere te maken met de afmetingen van de woningen (vanwege geluidsrichtlijnen aan de erfgrens), vereiste vergunningen voor plaatsing aan de straatzijde en het ontbreken van ruimte op het dak voor de buitenunit vanwege al aanwezige zonnepanelen. Bovendien verleenden niet alle huurders medewerking aan het installeren van de hybride warmtepomp. Ook is de projectmatige uitvoering van 78 woningen aan de Parklaan in Culemborg doorgeschoven naar 2024.

*Leg zonnepanelen op grondgebonden- en meergezinswoningen – Actie 4.3.d*

Het doel was om in 2023 1.000 grondgebonden woningen te voorzien van zonnepanelen. Uiteindelijk zijn er 988 woningen van zonnepanelen voorzien. Hoewel ook 400 appartementen gepland stonden om van zonnepanelen te worden voorzien, is dit niet gerealiseerd. De reden hiervoor is dat het beleidskader nog niet is afgerond. De afronding van het beleidskader voor zonnepanelen op meergezinswoningen staat gepland voor begin 2024. Wel hebben we voor 48 appartementen in Leerdam, via een strategisch onderhoudsplan, zonnepanelen kunnen laten plaatsen.

*Maak afspraken met strategische partners over de duurzaamheidsopgave – Actie 4.4.a*

Deze actie kan pas van start gaan nadat de evaluatie van de RGS-samenwerking heeft plaatsgevonden. De evaluatie is gestart in 2023 en wordt naar verwachting medio 2024 afgerond..

*Plan en begroot meerjarig vooruit en koop meerjarig in – Actie 4.4.b*

In de financiële meerjarenplanning zijn zonnepanelen en hybride warmtepompen meerjarig gepland en begroot. De zonnepanelen voor grondgebonden woningen zijn in 2023 meerjarig ingekocht. De hybride warmtepompen zijn vanaf 2026 meerjarig begroot.



## Goede woning

Doel	Strategische keuzes	Maatregelen	2023	Acties	2023
<p><b>Tot en met 2028 brengen we 3.546 woningen naar de basiskwaliteit.</b></p> <p><i>Omdat we nog geen nulmeting hebben brengen we jaarlijks een aantal woningen op het niveau van onze basiskwaliteit:</i></p> <p>2023: 512 2024: 719 2025: 580 2026: 579 2027: 579 2028: 577</p>	<p>(4.1) We brengen de conditie van onze woningen (binnenkant) in beeld aan de hand van onze basiskwaliteit in het onderhoudsbeleid.</p> <p>n.v.t.*</p>	<p><i>Op 31-12-2023 hebben we een onderhoudsbeleid, met daaraan gekoppeld een geactualiseerde Basiskwaliteit. We hebben een systematiek bedacht en ingevoerd voor opnames, beoordeling en registratie.</i></p> <p><i>In 2023 leveren we 512 woningen op die voldoen aan de Basiskwaliteit (binnenzijde).</i></p>	477	<p>(4.1.a) Breng de verwachtingen van huurders t.a.v. basiskwaliteit in beeld. <span style="color: red;">■</span></p> <p>(4.1.b) Breng de kwaliteit van onze woningen in beeld. <span style="color: red;">■</span></p> <p>(4.1.c) Stel een nieuw onderhoudsbeleid op met een geactualiseerde basiskwaliteit. <span style="color: orange;">■</span></p> <p>(4.1.d) Bedenk een systematiek voor opnames, beoordeling en registratie. <span style="color: orange;">■</span></p>	
<p><b>Eind 2028 hebben we het volgende bereikt op weg naar een CO<sub>2</sub> neutrale woningvoorraad:</b></p> <p><b>A: 2.677 woningen toekomstklaar geïsoleerd;</b></p> <p><b>B: 2.522 woningen aardgasvrij;</b></p> <p><b>C: 2.200 woningen voorzien van een hybride warmtepomp;</b></p> <p><b>D: 13.093 woningen voorzien van een zonnepanelensysteem.</b></p> <p>2023: A: 1.553   B: 1.501   C: 400   D: 4.595 2024: A: 1.959   B: 1.884   C: 400   D: 6.351 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</p>	<p>(4.2) We pakken de "slechtste woningen" aan.</p>	<p><i>Op 31-12-2023 hebben alle woningen met label E, F en G een strategie waarmee ze een beter label krijgen of bestemming sloop.</i></p>		<p>(4.2.a) Voer extra onderhoud uit om de achterstand op interieur in te lopen. <span style="color: yellow;">■</span></p> <p>(4.2.b) Voorzie de woningen met label E, F en G van een strategie (maatregel en uitvoeringsjaar) zodat ze uiterlijk in 2028 een beter energielabel hebben of een sloopbestemming. <span style="color: yellow;">■</span></p>	
	<p>(4.3) Wij verduurzamen woningen en verlagen energielasten d.m.v. isolatie, duurzame installaties en energie-opwekking.</p>	<p><i>Op 31-12-2023 hebben we:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Minimaal 222 woningen op niveau van de Isolatiestandaard opgeleverd</i></li> <li>• <i>159 woningen aardgasvrij opgeleverd</i></li> <li>• <i>400 woningen van een (hybride) warmtepomp voorzien</i></li> <li>• <i>1.000 woningen met zonnepanelen uitgerust</i></li> </ul>	<p>147 102 112 1.183</p>	<p>(4.3.a) Isoleer woningen naar het niveau van de Isolatiestandaard. <span style="color: yellow;">■</span></p> <p>(4.3.b) Plaats (hybride) warmtepompen. <span style="color: orange;">■</span></p> <p>(4.3.c) Leg de werking en de voor- en nadelen van een hybride warmtepomp goed uit aan de huurders. <span style="color: yellow;">■</span></p> <p>(4.3.d) Leg zonnepanelen op grondgebonden- en meergezinswoningen. <span style="color: orange;">■</span></p>	
	<p>(4.4) We organiseren het verduurzamen slim: in clusters en standaarden.</p>	<p><i>In 2023 hebben we warmtepompen en zonnepanelen grootschalig ingekocht.</i></p>		<p>(4.4.a) Maak afspraken (in KPI's) met strategische partners over de duurzaamheidsopgave. <span style="color: red;">■</span></p> <p>(4.4.b) Plan en begroot meerjarig vooruit en koop op basis daarvan meerjarig in. <span style="color: orange;">■</span></p>	

## 2.5 Zorgeloos wonen

Het doel voor het programma ‘Zorgeloos Wonen’ is: In 2028 is 24% van onze woningen rollatorgeschikt en 4,1% zorggeschikt.

Aan het eind van 2023 is het percentage woningen dat rollatorgeschikt is 22,9% en zorggeschikt 2,5%. Hiermee hebben we nagenoeg onze doelstelling voor 2023 behaald.

In de formulering van onze doelstelling benadrukken we dat we afspraken willen maken met elke gemeente en betrokken zorgpartijen over samenwerking, toewijzing en woningaanpassingen. Met ons programma Zorgeloos Wonen zetten we ons in om huurders te ondersteunen, zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. We streven naar actieve samenwerking met zorginstanties, maar leggen daarbij een sterke nadruk op zelfstandige woonsituaties. Deze doelstelling komt tot uiting in verschillende acties die zijn opgenomen in het jaarplan.

### 2.5.1 ADSM-schema

Op pagina 23 staat het ADSM-schema voor het programma ‘Zorgeloos Wonen’. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2023 zijn drie van de negen acties afgerond. Zo is voor elke gemeente een kanskaart opgesteld om zorggeschikte woonlocaties en voorzieningen te vinden, hebben we onze gemeenten actief aangeboden om mee te denken bij de woonzorgvisie die zij moeten maken en zijn veel van onze nieuw gebouwde woningen rollator toe- en doorgankelijk.

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

Enkele acties binnen het programma Zorgeloos Wonen zijn in 2023 tijdelijk stilgelegd vanwege personeelwisselingen. Met de komst van een nieuwe collega zijn ook nieuwe inzichten ontstaan. Dit heeft ertoe geleid dat

sommige acties zijn doorgeschoven naar 2024, zij het in dezelfde vorm maar met een lichte wijziging in de formulering, zoals bijvoorbeeld Actie 5.1.c - Maak aanvullend beleid voor langer zelfstandig wonen in appartementen en geclusterde woonvormen

Bovendien zijn er acties die in 2024 niet worden doorgezet, waaronder Acties 5.3.a, 5.3.b en 5.3.c. Dit komt doordat we nog niet klaar zijn om de toewijzing te optimaliseren en de rollen te beschrijven. Het is belangrijk om eerst basiskeuzes te maken over onze doelgroepen en de manier waarop we hen willen bedienen, zoals toewijzing, woningaanpassingen en vastgoedontwikkeling. We verwachten dat dit ons uiteindelijk in staat stelt om beter op onze doelen te sturen.

#### *Stel per gemeente een kanskaart op – Actie 5.1.a*

In 2023 werkten we samen met collega-corporatie Thius en zorgaanbieders in de regio Rivierenland om woonzorgkaarten te ontwikkelen. Met behulp van deze kaarten zijn we in gesprek gegaan met een zorgaanbieder om te onderzoeken welke complexen in de regio Rivierenland geschikt zijn voor samenwerking. We hebben gekeken naar complexen waar de gemiddelde leeftijd van bewoners 70 jaar of ouder is en waar de zorgaanbieder geclusterde zorg kan leveren. Aan het einde van 2023 zijn drie complexen geselecteerd waar we in 2024 de samenwerking via een pilot gaan verkennen. In de gemeenten Molenlanden en Vijfheerenlanden hebben we geen woonzorgkaarten ontwikkeld, omdat hiervoor een sterke samenwerking met regionale VVT<sup>3</sup>-organisaties nodig is. Deze samenwerking is nog niet van de grond gekomen in deze gemeenten. Dit komt voornamelijk omdat deze gemeenten in een andere regio en provincie liggen.

#### *Ontwikkel het beleid woningaanpassing door, met oog voor snelheid, flexibiliteit en maatwerk – Actie 5.1.b*

Deze actie omvat onder andere ons beleid voor Langer Zelfstandig Wonen, waarbij we verschillende aanpassingen aanbieden voor mensen vanaf 70 jaar en mensen met een fysieke beperking. Vanwege personeelwijzigingen zijn

<sup>3</sup> VVT staat voor Verpleging, Verzorging en Thuiszorg.

we pas in het najaar van 2023 begonnen met de evaluatie van dit beleid, met als doel het verder ontwikkelen ervan op basis van alle beschikbare informatie en de ervaringen van medewerkers. De evaluatie is nog niet afgerond, waardoor we nog niet in staat zijn geweest om verdere ontwikkelingen door te voeren. Hierdoor is deze actie niet voltooid in 2023.

Dit verklaart mede waarom we nog geen gegevens hebben over de derde indicator van dit programma: het aantal huurders in een woning dat zich geholpen voelt met een aanpassing vanuit het Langer Zelfstandig Wonen (LZW) programma. In 2024 gaan we door middel van een enquête vragen naar hun ervaringen met bij hun uitgevoerde aanpassingen.

*Maak met alle gemeenten nieuwe (prestatie)afspraken met daarin onder andere WMO, woningaanpassing en toewijzing – Actie 5.2.a*

In al onze gemeenten hebben we gesprekken gevoerd over de WMO, woningaanpassingen en toewijzingen. In sommige gemeenten hebben deze gesprekken al geleid tot vastgestelde afspraken, terwijl in andere gemeenten nog concretisering, aanvullingen of definitieve vaststellingen nodig zijn. Helaas verloopt dit proces trager dan gewenst, deels vanwege onze afhankelijkheid van andere corporaties en de gemeenten. Als gevolg hiervan is deze actie niet volledig afgerond in 2023 en wordt deze voortgezet in 2024. Hoewel deze actie niet expliciet is opgenomen in het jaarplan van 2024, blijven we de voortgang wel monitoren.



## Zorgeloos wonen

Doel	Strategische keuzes	Maatregelen	2023 Acties	2023
<p><b>In 2028 is 24% van onze woningen rollatorgeschikt en 4,1% zorggeschikt. En wij hebben met elke gemeente en relevante zorgpartijen afspraken over samenwerking, toewijzing en woningaanpassingen.</b></p> <p>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%</p>	2023	<p>(5.1) Wij maken onze woningen geschikt om in te wonen met een zorgvraag.</p> <p><i>Op 31-12-2023 zijn de kanskaart, doorontwikkeling beleid voor woningaanpassing en aanvullend beleid voor langer zelfstandig wonen gereed.</i></p>	<p>(5.1.a) Stel per gemeente een kanskaart op om zorggeschikte woonlocaties en voorzieningen te vinden.</p> <p>(5.1.b) Ontwikkel het beleid woningaanpassing door, met oog voor snelheid, flexibiliteit en maatwerk.</p> <p>(5.1.c) Maak aanvullend beleid voor langer zelfstandig wonen in appartementen en geclusterde woonvormen.</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>
	<p>(5.2) We maken afspraken met onze samenwerkingspartners op het gebied van wonen, welzijn en zorg.</p> <p><i>In 2023 ondertekenen we afspraken in twee gemeenten.</i></p>	<p>(5.2.a) Maak met alle gemeenten nieuwe (prestatie)afspraken met daarin onder andere WMO, woningaanpassing en toewijzing.</p> <p>(5.2.b) Bied de gemeenten actief aan om mee te denken bij de woonzorgvisie die zij moeten maken voor 1 januari 2024.</p>	<p>■</p> <p>■</p>	
	<p>(5.3) We organiseren onszelf zodanig dat we huurders met een zorgvraag goed verder kunnen helpen om langer zelfstandig te wonen.</p> <p><i>95% van de huurders in een woning met een woningaanpassing ervaart zich hiermee geholpen om langer zelfstandig te wonen.</i></p>	<p>(5.3.a) Optimaliseer de toewijzing t.b.v. wonen en zorg en onderzoek andere toewijzingsmogelijkheden.</p> <p>(5.3.b) Houd een klantenpanel over het thema wonen en zorg.</p> <p>(5.3.c) Beschrijf en inventariseer rollen die we in onze organisatie moeten invullen en welke kennis benodigd is.</p> <p>(5.3.d) Zorg dat veel van onze te bouwen woningen rollator toe- en doorgankelijk zijn.</p>	<p>■</p> <p>■</p> <p>■</p> <p>■</p>	

n.v.t.\*

## 2.6 Persoonlijk

Het doel van ‘Persoonlijk’ is: 87% van onze (toekomstige) huurders voelt zich door ons en onze partners geholpen<sup>4</sup>.

Tijdens een klantenpanel bleek dat onze huurders zich over het algemeen door ons en onze partners goed geholpen voelen. Verbetermogelijkheden liggen bij het zich gehoord voelen en mogelijke maatwerkoplossingen én bij het op de hoogte houden van klanten bij vragen of problemen, door ons en onze partners.

In 2023 hebben we in een interviewronde bij medewerkers opgehaald welke knelpunten zij ervaren bij eigenaarschap en/of mandaat. Verder heeft 97% van de medewerkers meegelopen met een collega met klantcontact (stage). Hieruit kwamen veel suggesties voor het verbeteren van onze dienstverlening. Met de uitkomsten zijn we aan de slag gegaan. Een van de acties was het inzichtelijk maken wie binnen KleurrijkWonen wat doet. We hebben hiervoor een 'Wie doet wat?'- overzicht gemaakt en via het nieuwe social intranet weten medewerkers beter bij wie ze intern terecht kunnen.

Ook leggen we de nadruk op het duidelijk zijn over je aanwezigheid (bereikbaarheid) en op het toevoegen van een inhoudelijke toelichting bij terugbelverzoeken in het klantvolgsysteem. Hierdoor kunnen KCC-medewerkers sneller doorverbinden naar beschikbare collega's en zijn zij beter op de hoogte van wat er met huurders is afgesproken (of gecommuniceerd) bij vragen of lopende zaken.

### 2.6.1 ADSM-schema

Op pagina 26 staat het ADSM-schema voor het programma ‘Persoonlijk’. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2023 zijn zeven van de 13 acties afgerond. Zo heeft iedere collega éénmaal meegelopen met een collega van de buitendienst, kunnen we eenvoudig zien

wie binnen KleurrijkWonen wat doet en kunnen we klanten in één keer doorverbinden. Daarnaast hebben we communicatiekanalen gekozen die we gaan benutten en hebben we deze kanalen zo ingericht dat de huurder en woningzoekenden zich persoonlijk geholpen voelt.

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*

De uitrol van DE duurde langer dan gepland, waardoor we in 2023 nog geen nieuwe website met track-and-trace hebben gebouwd. Naar verwachting starten we in 2024 met het traject voor de opstelling van een programma van eisen en de keuze van nieuwe web software.

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

Deze actie is vervallen. We werken met functiefamilies waarin werkgebieden en competenties worden beschreven, zonder dat er vastomlijnde taakomschrijvingen zijn voor specifieke functies. De afkadering van taken gebeurt tijdens gesprekken met leidinggevend en het team. Bovendien is er ruimte voor zelforganisatie. De (financiële) mandatering per functiegroep is al beschreven. Eventuele aanvullende afspraken worden in overleg met het team en de leidinggevende gemaakt.

*Formuleer huurdersvragen om gericht data te verzamelen – Actie 6.3.a*

Ons datateam is bezig om te bekijken hoe we deze data het beste kunnen verzamelen. Uit het klantenpanel en vanuit de werkvloer komen huurdersvragen naar voren. Deze vragen gaan bijvoorbeeld over onderhoud en mutatie. Met de inrichting van het datawarehouse (data lake) kunnen we vanaf 2024 effectiever en gericht data verzamelen.

<sup>4</sup> De stand van de doelstelling is niet bekend. In 2023 was meting via KCM niet mogelijk in verband met de overgang naar DE (koppeling met KCM) en de overgang naar KCM Next.



*Creëer inzicht onze klant door data, klantpanels en reizen – Actie 6.3.b*

Het datateam gaat bekijken of een integrale rapportage over het gebruik van alle communicatiekanalen door huurders mogelijk is. Deze gegevens bieden ons inzicht in klantgedrag en sturingsinformatie voor het gebruik van deze kanalen.

In 2023 hebben we een klantenpanel gehouden, wat ons inzicht heeft gegeven in mogelijke verbeterpunten in onze dienstverlening. De klantreis 'Reparatieverzoek' kon niet plaatsvinden in 2023, omdat dit niet werkte op onze website. Daardoor was het niet mogelijk om de online klantreis te doorlopen. Deze klantreis is doorgeschoven naar 2024.

*Zorg dat we klantinformatie kunnen ontsluiten – Actie 6.3.c*

Het datateam kijkt naar welke data wij over onze klanten beschikbaar hebben, dit gaat niet om persoonsgegevens. Dit loopt door in 2024. Eerst moest het data lake en DE goed zijn ingericht. Omdat actie 6.1a is uitgesteld (keuze website, waaraan gekoppeld een klantvolgsysteem), hopen we hier in 2024 een stap te maken.



## Persoonlijk

### Doel

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%

### Strategische keuzes

2023

n.v.t.\*

### Maatregelen

Indicatoren

2023 Acties

2023

(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.

(6.2.a) We toetsen eigenaarschap en maatwerk m.b.v. een interviewronde onder medewerkers (knelpunten) en een klantpanel

(6.2.b) Beschrijf voor- en mét de functiegroep de benodigde kaders en mandaten zodat zij ruimte hebben om maatwerk te kunnen leveren.

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

*Op 31-12-2023 is bij 90% van de afgehandelde terugbelverzoeken in Iris klantvolgsysteem een inhoudelijke toelichting genoteerd bij de klantvraag (anders dan 'teruggebeld of gemaild').*

83,3%

(6.2.c) Laat medewerkers (jaarlijks) een training op klantgerichtheid volgen en maak het onderdeel van het inwerkprogramma.

(6.2.d) Laat elke collega eenmaal meelopen met een vakkracht, KAC, wijkbeheerder of woonconsulent.

(6.2.e) Zorg dat we eenvoudig kunnen zien wie binnen KleurrijkWonen wat doet.

(6.2.f) Klanten in één keer door kunnen verbinden.

(6.3.a) Formuleer huurdersvragen om gericht data te verzamelen.

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

*In 2023 hebben we vier besluiten genomen die zijn onderbouwd met klantdata.*

0

(6.3.b) Creëer inzicht in onze klant door data, klantpanels en reizen.

(6.3.c) Zorg dat we te allen tijde klantinformatie kunnen ontsluiten.

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

*Op 31-12-2023 ligt er een plan voor gerichte inzet van communicatiekanalen en we gebruiken dit bij de keuze voor een nieuwe websiteleverancier.*

(6.4.a) Kies een aantal communicatiekanalen en benut deze goed.

(6.4.b) Richt deze communicatiekanalen zo in dat de huurder en woningzoekende zich persoonlijk geholpen voelt.

## 2.7 Databedreven

Het doel van het programma ‘Databedreven’ is: 75% van onze medewerkers werkt databedreven, zodat zij onderbouwd keuzes kunnen maken om processen en producten te verbeteren, administratieve inspanning te beperken, te innoveren en klantgericht te werken.

We willen de beschikbare data optimaal laten werken voor onze medewerkers en onze besluitvorming, zodat we daarmee de best mogelijke keuzes kunnen maken voor onze huurders. Er is gekozen voor de term databedreven in plaats van datagedreven. We leggen daarmee het accent op het databedreven maken van onze medewerkers. Zij zijn de sleutel tot succes.

Op dit moment is geen hard percentage voor 2023 te noemen omdat de criteria nog niet zijn vastgesteld. Ondanks het feit dat de criteria voor ‘de databedreven medewerker’ nog niet zijn vastgesteld, hebben we wel opgehaald waar medewerkers staan op het gebied van databedreven werken. Door middel van een enquête eind 2023 hebben we hun bevindingen opgehaald, met onderstaande cijfers als resultaat.

- respons 68%
- 81% ziet het gebruik van data als een mogelijkheid om het werk te verrijken
- 68% heeft vertrouwen dat 'oude' problemen m.b.v. data op een nieuwe, digitale manier kunnen worden aangepakt
- 84% zegt initiatief te nemen om digitale vaardigheid te verbeteren

Met deze input gaan we in 2024 verdiepen per team. Waar staat het team, wat hebben zij nodig en hoe kunnen we hen faciliteren in de groei naar meer databedreven werken. Dit wordt ondersteund met een communicatieprogramma over het Programma Databedreven.

### 2.7.1 ADSM-schema

Op pagina 29 staat het ADSM-schema voor het programma ‘Databedreven’. In dit schema is de voortgang gemarkeerd met groen, oranje en rood. In 2023 zijn vier van de negen acties afgerond. Zo is een plan van aanpak gemaakt

voor de registratie van vastgoeddata en zijn resultaten van dataprojecten online beschikbaar gesteld en gepresenteerd aan collega’s. Daarnaast zijn ambassadeurs geworven die collega’s ondersteunen en enthousiasmeren en zijn workshops georganiseerd voor digitale- en datavaardigheden.

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

#### *Leg de datastrategie samen met betrokken afdelingen vast – Actie 7.1.a*

De datastrategie legt de basis en richting vast voor de ontwikkeling van databedreven werken binnen KleurrijkWonen. De doelstelling is ambitieus en omvat diverse thema's. Het is belangrijk om deze kaders als uitgangspunt te definiëren in de datastrategie. Op basis hiervan kunnen verschillende disciplines gericht werken aan de groei naar een organisatie en medewerkers die databedreven zijn. De basis van de datastrategie staat. Het is echter wenselijk om samen met het MT nog een aantal strategische vraagstukken verder uit te diepen. We kunnen dan de kaders zo scherp mogelijk formuleren met een eenduidig beeld. In 2024 gaan we hiermee door en beginnen we met de implementatie van een aantal onderdelen uit de datastrategie.

#### *Leg de applicatiearchitectuur vast – Actie 7.1.b*

De applicatiearchitectuur beschrijft de samenhang van applicaties en informatiesystemen binnen een organisatie. Daarmee is het een belangrijk fundament in het databedreven kunnen werken. De beschikbare applicaties moeten ondersteunend zijn aan alle benodigde informatie(stromen) binnen KleurrijkWonen. Een goede architectuur zorgt er ook voor, dat de informatie betrouwbaar is. KleurrijkWonen heeft al langer een applicatie-architectuur en deze is in september 2023 geactualiseerd in samenwerking tussen de teams I&A en het datateam. Hierdoor is duidelijk welke applicaties binnen de organisatie beschikbaar zijn en hoe ze met elkaar zijn verbonden. In 2024 staat verdere verdieping op de agenda, waarbij we ook kijken naar welke data door welke applicaties worden verwerkt. Dit vormt de basis voor de ontwikkeling van een data-architectuur.

*Ontsluit de ondernemingsdoelen en indicatoren in een gebruiksvriendelijk BI sturingsdashboard – Actie 7.1.c*

Voor alle doelstellingen in het ondernemingsplan zijn metingen uitgevoerd en voor de meeste doelstelling is in 2023 per kwartaal gerapporteerd. Echter, deze rapportage gebeurde nog niet via een gebruiksvriendelijk BI-sturingsdashboard. Dat heeft verschillende redenen. Er zijn veel verschillende databronnen die voor elk doel bruikbaar zijn, die nog niet allemaal gekoppeld kunnen worden om te zorgen voor een geautomatiseerde ontsluiting van de data. Hierdoor is momenteel meer handmatig werk nodig, terwijl KleurrijkWonen streeft naar meer automatisering. Daarom staat deze actie ook gepland voor 2024. We willen daarbij ook de voortgang met een hogere frequentie volgen.

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

Datakwaliteit is een voorwaarde om databedreven te kunnen gaan werken. Het stelt ons in staat om de kwaliteit van beschikbare data te beoordelen en te optimaliseren. Dat leidt tot betrouwbare gegevens, waarmee we weloverwogen beslissingen kunnen nemen. Het streven is om snel toegang te hebben tot heldere en bruikbare data, die gemakkelijk te interpreteren is. Om dit te realiseren, is de eerste stap het aanschaffen van een datacatalogus, een tool die helpt bij het vinden en beoordelen van de juiste informatie. In 2023 is een uitvraag gedaan voor een datacatalogus binnen KleurrijkWonen. We verwachten deze in 2024 te implementeren. Hiermee kunnen we de vervolgstappen, zoals het vaststellen van processen en richtlijnen, oppakken.







*Maak datavaardigheden onderdeel van cultuurbeleving, werving en ontwikkeling (met oog voor de functie). – Actie 7.3.a*

In 2023 zijn in dit kader verschillende acties ondernomen. We hebben bijvoorbeeld workshops en demonstraties over data-gedreven onderwerpen georganiseerd voor alle medewerkers. Bovendien zijn twee metingen uitgevoerd onder medewerkers om hun kennis, wensen en behoeften op het gebied van databedreven werken te achterhalen. Deze informatie vormt waardevolle input om deze actie de komende jaren verder uit te werken.

Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met HRM over de integratie van criteria met betrekking tot databedreven vaardigheden in wervings- en ontwikkelingsprocessen voor medewerkers. Hoewel hier zeker vorm en inhoud aan is gegeven, is het nog niet structureel geïmplementeerd. De ontwikkeling naar databedreven medewerkers is een continu proces dat voortdurend aandacht en actie vereist. Daarom is ook dit aspect opgenomen in het jaarplan voor 2024.



## Databedreven

Doel	Strategische keuzes	Maatregelen	2023	Acties	2023
<b>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.</b>  2023: 50% 2024: 55% 2025: 60% 2026: 65% 2027: 70%	2023	<b>Indicatoren</b>  (7.1) We formuleren heldere kaders en keuzes om te kunnen werken en sturen met data.		(7.1.a) Leg de datastrategie in samenwerking met betrokken afdelingen vast.  (7.1.b) Leg de applicatiearchitectuur in samenwerking met betrokken afdelingen vast.  (7.1.c) Ontsluit de ondernemingsdoelen en indicatoren in een gebruiksvriendelijk BI sturingsdashboard.	    
	n.v.t.*		12	(7.2.a) Maak een plan van aanpak registratie vastgoeddata Goede Woning (Vastgoed Informatie Programma).  (7.2.b) Stel resultaten van dataprojecten online beschikbaar en presenteer deze aan collega's.  (7.2.c) Stel duidelijke processen en richtlijnen op m.b.t. datakwaliteit, validatie en veiligheid.	    
		(7.2) We werken aan lange termijn resultaten en enthousiasmeren collega's met korte termijn resultaten.	<i>Ieder tertiaal presenteren we twee dataprojecten met een tastbaar resultaat.</i>  <i>Op 31 december 2023 is een eerste meting op datakwaliteit uitgevoerd.</i>		(7.3.a) Maak datavaardigheden onderdeel van cultuurbeleving, werving en ontwikkeling (met oog voor de functie).  (7.3.b) Werf ambassadeurs die collega's ondersteunen en enthousiasmeren.  (7.3.c) Organiseer vrijwillige workshops voor digitale- en datavaardigheden.
	(7.3) We willen collega's bewustmaken, inspireren en uitrusten met datavaardigheden zodat ze databedreven willen en kunnen werken.	<i>Eind oktober 2023 heeft minimaal de helft van het aantal medewerkers vrijwillig deelgenomen aan een workshop of training over databedreven werken en een demo-uur bezocht.</i>	119		



### 3 Feiten en cijfers

#### 3.1 Algemene feiten en cijfers

##### 3.1.1 Woningvoorraad

Onze woningvoorraad bestaat uit 16.323 verhuureenheden, waarvan 14.247 sociale huurwoningen. In 2022 waren dit 16.262 verhuureenheden, waarvan 14.205 sociale huurwoningen.

##### *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
<b>Totaal</b>	<b>16.323</b>	<b>14.836</b>	<b>14.247</b>

\* Dit is inclusief bijzondere woonvormen

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

##### *Woningvoorraad 2022*

Gemeenten	Verhuur-eenheden	Waarvan woningen	Waarvan sociale huurwoningen
Buren	743	716	700
Culemborg	3.759	3.392	3.222
Molenlanden	1.301	1.131	1.098
Tiel	3.379	2.989	2.894
Vijfheerenlanden	3.456	3.151	3.031
West Betuwe	3.622	3.411	3.259
Zaltbommel*	2	1	1
<b>Totaal</b>	<b>16.262</b>	<b>14.791</b>	<b>14.205</b>

### 3.1.2 Verhuringen

In 2023 zijn 805 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (prijspeil 2023: € 808,06) en 71 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is ten opzichte van 2022 gedaald naar 5,7%. In 2022 zijn 787 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en 60 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens was in 2022 5,8%.

#### 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%
<b>Totaal</b>	<b>806</b>	<b>71</b>	<b>5,7%</b>

#### Verhuringen 2022

Gemeente	Verhuringen tot liberalisatiegrens	Verhuringen vrije sector	Mutatiegraad tot liberalisatiegrens
Buren	51	3	7,3%
Culemborg	210	19	6,5%
Molenlanden	65	2	6,1%
Tiel	136	10	4,7%
Vijfheerenlanden	159	17	5,3%
West Betuwe	166	9	5,1%
<b>Totaal</b>	<b>787</b>	<b>60</b>	<b>5,8%</b>



Huishouden	Inkomen		Huurprijs				Totaal
			> € 452,20	> € 647,19	> € 452,20	> € 693,60	
<b>Eenpersoons</b>							
	≤ €452,20		-	-	-	-	
			≤ € 647,19	<= € 808,06	≤ € 693,60	<= € 808,06	
<b>AOW-gerechtigd</b>	> € 25.075		16	4			<b>20</b>
<b>AOW-gerechtigd</b>	≤ € 25.075	9	51	1			<b>61</b>
<b>Niet AOW-gerechtigd</b>	> € 25.475	23	60	41			<b>124</b>
<b>Niet AOW-gerechtigd</b>	≤ € 25.475	77	195	12			<b>284</b>
<b>Tweepersoonshuishoudens</b>							
<b>AOW-gerechtigd</b>	≤ € 33.800		17	13			<b>30</b>
<b>AOW-gerechtigd</b>	> € 33.800		29				<b>29</b>
<b>Niet AOW-gerechtigd</b>	≤ € 34.575	1	6	21			<b>28</b>
<b>Niet AOW-gerechtigd</b>	> € 34.575	9	49	4			<b>62</b>
<b>Meerpersoonshuishoudens</b>							
<b>AOW-gerechtigd</b>	> € 33.800					1	<b>1</b>
<b>Niet AOW-gerechtigd</b>	> € 34.575			1	12	27	<b>40</b>
<b>Niet AOW-gerechtigd</b>	≤ € 34.575	2	2		123		<b>127</b>
<b>Totaal</b>		<b>121</b>	<b>425</b>	<b>97</b>	<b>135</b>	<b>28</b>	<b>806</b>

De AOW leeftijd is in 2023 ≥ 66 jaar en 10 maanden

### 3.1.3 Passend toewijzen

Huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens<sup>5</sup> moeten passend worden toegewezen. Dit moet minimaal 95% van onze woningen zijn. In 2023 is 97% van onze woningen passend toegewezen.

### 3.1.4 Niet reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

In 2023 is 14% van onze sociale huurwoningen niet regulier toegewezen, dat komt neer op 115 woningen.<sup>6</sup> 68 woningen hiervan zijn toegewezen aan statushouders. Daarnaast zijn zes woningen met een urgentie toegewezen. 26 personen hebben urgentie aangevraagd. Negen urgentieaanvragen zijn afgewezen en 17 urgentieaanvragen zijn toegekend. Tot slot zijn 34 woningen direct bemiddeld, waaronder directe bemiddelingen op voordracht van een zorgpartij.

#### Toewijzingen 2023

Gemeente	Regulier	Statushouders	Stadsvernieuwings- urgenten	Urgenten	Directe bemiddelingen	Overig	Totaal
Buren	30	4	0	1	0	2	37
Culemborg	157	15	10	0	12	4	198
Molenlanden	56	6	0	1	6	0	69
Tiel	138	12	3	1	2	1	157
Vijfheerenlanden	99	12	22	3	5	0	141
West Betuwe	168	19	8	0	9	0	204
<b>Totaal</b>	<b>648</b>	<b>68</b>	<b>43</b>	<b>6</b>	<b>34</b>	<b>7</b>	<b>806</b>

<sup>5</sup> Eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 25.475  
 Eenpersoons ouderenhuishoudens: € 25.075  
 Meerpersoonshuishoudens tot AOW: € 34.575  
 Meerpersoons ouderenhuishoudens: € 33.800

<sup>6</sup> 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.

### 3.1.5 Wacht- en zoektijd

In 2023 stonden 41.685 woningzoekenden uit de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, ingeschreven op Woongaard. In 2022 waren dat er 37.009. 8.049 van hen waren in 2023 actief woningzoekend. In 2022 waren dat er 6.716.

De gemiddelde wachttijd<sup>7</sup> is van 7,3 jaar in 2022 afgenomen naar 6,9 jaar in 2023. De gemiddelde zoektijd<sup>8</sup> is van 2,2 jaar in 2022 opgelopen naar 2,5 jaar in 2023.

#### Wacht- en zoektijd 2023

Gemeenten	Ingeschreven woningzoekende Woongaard	Actief woning- zoekend	Gem. wachttijd in jaren	Gem. zoektijd in jaren
Buren	4.402	751	8,2	2,6
Culemborg	6.313	1.267	8,5	2,7
Molenlanden	5.086	959	5,7	2,1
Tiel	11.564	2.287	8,0	2,7
Vijfheerenlanden	6.279	1.375	5,2	2,7
West Betuwe	8.041	1.410	6,8	2,3
<b>Totaal</b>	<b>41.685</b>	<b>8.049</b>	<b>6,9</b>	<b>2,5</b>

<sup>7</sup> 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.

### 3.1.6 Huisuitzettingen

In 2023 zijn zes woningen ontruimd in verband met overlast. Daarnaast zijn drie woningen ontruimd in verband met een huurachterstand.

#### Huisuitzettingen 2023

Gemeente	Ontruiming - Overlast	Ontruiming - Huurachterstand	Totaal
Buren	0	0	0
Culemborg	1	0	1
Molenlanden	0	0	0
Tiel	4	1	5
Vijfheerenlanden	0	0	0
West Betuwe	1	2	3
<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>9</b>

### 3.1.7 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 2023 ontvingen we 98 klachten, waarvan vijf zijn behandeld door de klachtencommissie. Dit is een stijging ten opzichte van 2022. In 2022 hebben wij 74 klachten ontvangen, waarvan er acht door de klachtencommissie werden behandeld. De meeste klachten in 2023 gingen over reparaties, met name lekkage en schimmel, maar ook over warmtepompen, rioolproblemen en vloeren. Daarnaast ontvingen we klachten over renovatie, vooral over het niet uitvoeren van een badkamerrenovatie en de uitvoering van planmatig onderhoud. Overige klachten vielen in categorieën zoals woonomgeving, verhuur, servicekosten en communicatie.

<sup>8</sup> 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.

### 3.1.8 Verkoop

In 2023 hebben we 57 woningen in de vrije verkoop verkocht. Daarnaast zijn negen woningen verkocht onder voorwaarden en zijn 28 woningen aangekocht.

#### Verkoop 2023

Gemeente	Verkocht vrije verkoop	Verkocht onder voorwaarden	Aangekocht
Buren	5	0	0
Culemborg	16	4	12
Molenlanden	4	0	4
Tiel	8	0	0
Vijfheerenlanden	7	3	6
West Betuwe	17	2	6
<b>Totaal</b>	<b>57</b>	<b>9</b>	<b>28</b>

### 3.1.9 Nieuwbouw

In 2023 zijn 102 woningen opgeleverd, bestaande uit 64 appartementen, 20 eengezinswoningen (waaronder drie woonwagens) en 18 grondgebonden woningen. In het project Hondelinkstraat en het project Nieuwe Steeg zijn 26 woningen gesloopt. Ook zijn in 2023 de voorbereidingen gestart voor de oplevering van 110 woningen in vijf projecten.

#### Nieuwbouw 2023

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type woningen
Culemborg	Parijsch Linieveld	43	Appartementen
Molenlanden	Woonwagens	3	Eengezinswoningen (Woonwagens)
	Doetsevliet 3e fase	8	Appartementen
Tiel	Wilglaan	3	Appartementen
Vijfheerenlanden	Jeekelstraat	3	Eengezinswoningen
West Betuwe	Plantage Bastide cluster 17	9	Eengezinswoningen
	Plantage Bastide cluster 18	14	Appartementen
	Laan van Crayestein/Rodenburgstraat	19	Eengezinswoningen (5) en grondgebonden woningen (14)
<b>Totaal</b>		<b>102</b>	

In onderstaande projecten zijn in 2023 26 woningen gesloopt.

**Sloop 2023**

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type woningen
<b>West Betuwe</b>	Hondelinkstraat/ Burgemeester Mierastraat	9	Grondgebonden woningen
	Nieuwe Steeg	17	Eengezinswoningen
<b>Totaal</b>		<b>26</b>	

Daarnaast zijn in 2023 de volgende projecten gestart. Deze woningen worden in 2024 of later opgeleverd.

**Projecten in uitvoering 2023**

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type woningen
<b>Buren</b>	Teisterbant	16	Eengezinswoningen (6) en grondgebonden woningen (10)
	Hooghendijck	6	Eengezinswoningen
<b>Culemborg</b>	Parijsch	16	Appartementen
	Parijsch Heijmans one	14	Eengezinswoningen
	Panta Rhei	55	Appartementen
	Ridderstraat	50	Appartementen
<b>Tiel</b>	Jan van Riebeeckstraat	27	Appartementen
	De Balije	36	Appartementen
<b>West Betuwe</b>	Hondelinkstraat	12	Grondgebonden woningen
	Lingedonk	56	Appartementen
	Nieuwe Steeg fase 2	19	Eengezinswoningen (2) en grondgebonden woningen (17)
<b>Totaal</b>		<b>232</b>	

**3.1.10 Klanttevredenheid**

In 2023 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', 'Huuropzegging' en 'Reparaties'. Voor het proces 'Onderhoud' is met de RGS-partners als KPI een 7,5 afgesproken. Wij hebben deze doelen behaald. Zie onderstaande tabel voor het cijfer dat onze huurders geven en het percentage huurders dat tevreden is. Door de overgang naar DE eind 2022 konden de gegevens van onze huurders niet altijd gekoppeld worden. Hierdoor zijn 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 2023**

	Cijfer	% tevreden
<b>Klanttevredenheid Nieuwe woning</b>	7,8	63,2%
<b>Klanttevredenheid Huuropzegging</b>	7,4	66,3%
<b>Klanttevredenheid Reparaties</b>	7,3	65,9%
<b>Klanttevredenheid Onderhoud</b>	7,7	n.v.t.*

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

**3.1.11 Huurdersplatform**

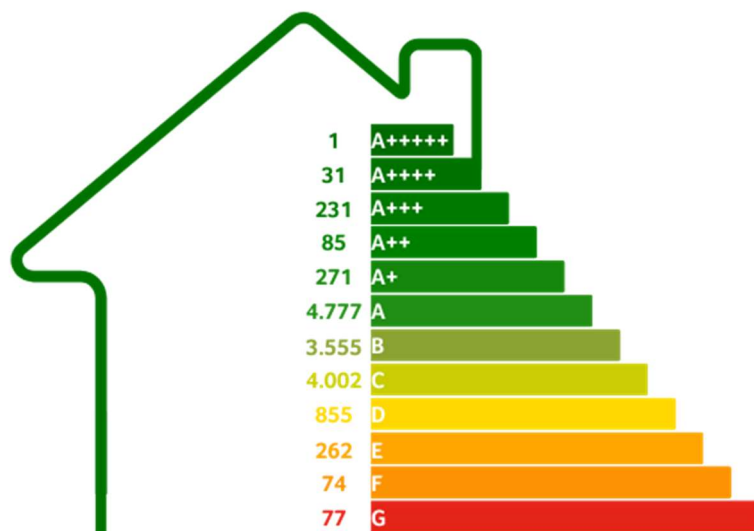
In 2023 vond vier keer overleg plaats met het Huurdersplatform. De directeur-bestuurder en manager Wonen waren hierbij aanwezig. Tijdens deze bijeenkomsten bespraken zij diverse onderwerpen of zijn onderwerpen digitaal gedeeld, waaronder de huurverhoging voor 2023, het jaarverslag en de jaarrekening van 2022, het programma Persoonlijk, zonnepanelen, begroting, duurzaamheid en regionale en landelijke ontwikkelingen. Daarnaast is jaarlijks een overleg tussen de huurdersorganisatie en de Raad van Commissarissen.

### 3.1.12 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.

### 3.1.13 Energielabels

In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat voor 2029 alle E, F en G-labels in de corporatiesector zijn uitgefaseerd. Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels<sup>9</sup> van onze huurwoningen. Een aantal woningen hebben 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.



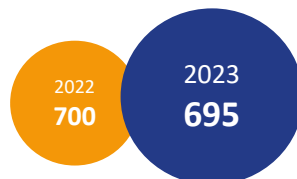
<sup>9</sup> Bij nieuwbouw of een ingrijpende aanpassing van de woning wordt de woning energetisch opgenomen en afgemeld door een gecertificeerde ik inspecteur. Het afgemelde label is 10 jaar geldig. Na 10 jaar volgt een nieuwe opname en afmelding.

## 3.2 Feiten en cijfers - Gemeente Buren



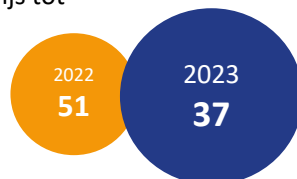
### 3.2.1 Woningvoorraad

In gemeente Buren bestaat ons bezit uit 740 verhuureenheden, waarvan 695 woningen met een gereguleerd contract.



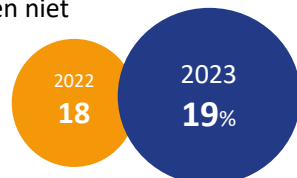
### 3.2.2 Verhuringen

In 2023 zijn 37 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en twee woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 5,3%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente Buren is gedaald. In 2022 werden 51 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 7,3%.



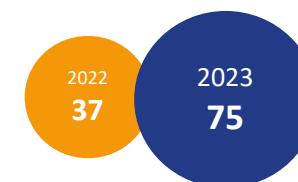
### 3.2.3 Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

In 2023 werden 19% van onze sociale huurwoningen niet op reguliere wijze toegewezen. In de gemeente Buren zijn vier woningen toegewezen aan statushouders. Daarnaast is één woning toegewezen op basis van urgentie. Er is één urgentieverzoek ingediend, die is toegekend. Tot slot zijn twee woningen direct bemiddeld.<sup>10</sup>



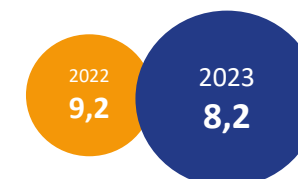
### 3.2.4 Taakstelling

In 2023 had de gemeente Buren als taakstelling om 75 statushouders te huisvesten. Omdat we in 2022 al 12 extra statushouders hadden gehuisvest, moesten in 2023 nog 63 statushouders gehuisvest worden. Het aandeel voor KleurrijkWonen was in 2023 21. Wij hebben 11 statushouders gehuisvest.



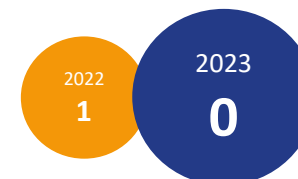
### 3.2.5 Wacht- en zoektijd

In 2023 stonden 4.402 woningzoekenden uit de gemeente Buren ingeschreven op Woongaard. 751 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is van 9,2 jaar in 2022 gedaald naar 8,2 jaar in 2023. De zoektijd is van 2,5 jaar in 2022 opgelopen naar 2,6 jaar in 2023.



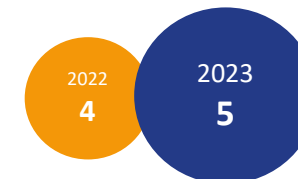
### 3.2.6 Huisuitzettingen

In 2023 waren geen huisuitzettingen in de gemeente Buren.



### 3.2.7 Verkoop

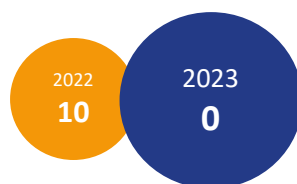
In 2023 zijn in de gemeente Buren vijf woningen verkocht via vrije verkoop. Er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden en er zijn ook geen woningen aangekocht.



<sup>10</sup> 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.

### 3.2.8 Sloop en nieuwbouw

In 2023 zijn geen nieuwe woningen opgeleverd en zijn er ook geen woningen gesloopt in de gemeente Buren. In 2023 zijn wel de voorbereidingen gestart voor het project Teisterbant.



### 3.2.9 Samenwerken in de gemeente Buren

De samenwerking met de gemeente Buren verliep in 2023 constructief en effectief. Zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau zijn er korte communicatielijnen, waardoor we elkaar goed kunnen vinden. In 2023 heeft de gemeente te maken gehad met verschillende personeelwisselingen. Dat maakte het soms lastig voor collega's om te weten bij wie ze terecht konden voor specifieke zaken. Gedurende het jaar vonden zes Bestuurlijke overleggen plaats in de gemeente Buren, waarvan twee in aanwezigheid van de Bewonersraad Tiel/Buren. Een van deze overleggen was specifiek gewijd aan het ondertekenen van de prestatieafspraken voor 2024. Tijdens de Bestuurlijke overleggen zijn verschillende onderwerpen besproken, waaronder de voortgang van de prestatieafspraken, huisvesting van stathouders, de uitfasering van energielabels E, F en G, sociale verhuur door marktpartijen, de woningmarktmonitor en flexwonen. Daarnaast was er elke twee weken ambtelijk overleg tussen de betrokken beleidsmedewerkers.

### 3.2.10 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 2024 hebben we nieuwe afspraken gemaakt, waarbij enkele afspraken uit 2023 zijn geherformuleerd en we in 2024 voortzetten.

### 3.2.11 Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels<sup>11</sup> van onze huurwoningen in de gemeente Buren. Een aantal woningen hebben 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.



<sup>11</sup> 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.

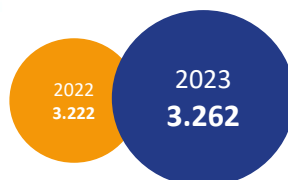


### 3.3 Feiten en cijfers - Gemeente Culemborg



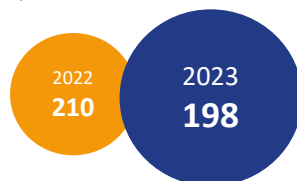
#### 3.3.1 Woningvoorraad

In gemeente Culemborg bestaat ons bezit uit verhuureenheden, waarvan 3.262 woningen met gereguleerd contract.



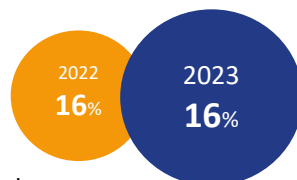
#### 3.3.2 Verhuringen

In 2023 zijn 198 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en 15 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 6,1%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente Culemborg is gedaald. In 2022 werden 210 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 6,5%.



#### 3.3.3 Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

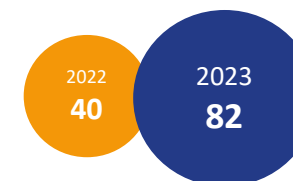
In 2023 werden 16% van onze sociale huurwoningen niet op reguliere wijze toegewezen. In de gemeente Culemborg zijn 15 woningen toegewezen aan statushouders. Er zijn geen woningen toegewezen op basis van urgentie. Er zijn wel zes urgentieverzoeken ingediend,



waarvan vijf zijn afgewezen. Tot slot zijn 16 woningen direct bemiddeld op voordracht van een zorgpartij of om een andere reden.<sup>12</sup>

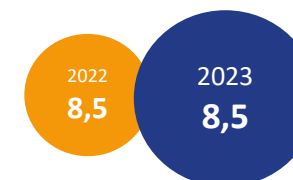
#### 3.3.4 Taakstelling

In 2023 had de gemeente Culemborg als taakstelling om 82 statushouders te huisvesten. Omdat we in 2022 2 extra statushouders hadden gehuisvest, moesten we in 2023 nog 80 statushouders huisvesten. Wij hebben 84 statushouders gehuisvest.



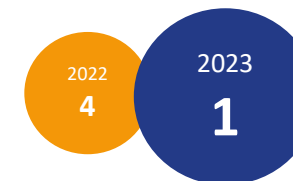
#### 3.3.5 Wacht- en zoektijd

In 2023 stonden 6.313 woningzoekenden uit de gemeente Culemborg ingeschreven op Woongaard. 1.267 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is met 8,5 jaar in 2023 hetzelfde gebleven als in 2022. De zoektijd is van 2,5 jaar in 2022 opgelopen naar 2,7 jaar in 2023.



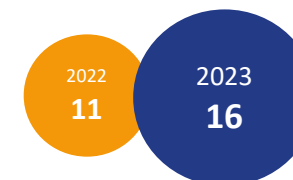
#### 3.3.6 Huisuitzettingen

In 2023 heeft één huisuitzetting plaatsgevonden wegens overlast. Er heeft geen huisuitzetting plaatsgevonden wegens huurachterstand in de gemeente Culemborg.



#### 3.3.7 Verkoop

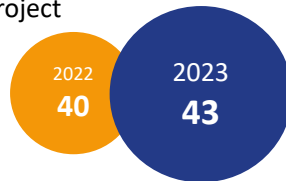
In 2023 zijn in de gemeente Culemborg 16 woningen verkocht via vrije verkoop en er zijn vier woningen verkocht onder voorwaarden. Daarnaast zijn 12 woningen aangekocht.



<sup>12</sup> 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

### 3.3.8 Sloop en nieuwbouw

In 2023 zijn 43 appartementen opgeleverd in het project Parijsch Linieveld. Er zijn geen woningen gesloopt in de gemeente Culemborg. Daarnaast zijn in 2023 de voorbereidingen gestart voor het project Parijsch, Ridderstraat en voor het project Jan van Riebeeckstraat.



### 3.3.9 Samenwerken in de gemeente Culemborg

De samenwerking met de gemeente verliep over het algemeen constructief en positief in 2023. In Culemborg vonden vier keer per jaar bestuurlijke overleggen plaats, waarvan twee keer in aanwezigheid van de Huurdersbelangenvereniging Culemborg. Daarnaast was er eens per kwartaal ambtelijk overleg tussen de gemeente en de HBV. Tijdens deze bijeenkomsten stonden diverse onderwerpen centraal, waaronder de gemeentelijke woonvisie en structuurvisie, huisvesting van statushouders en Oekraïners, wonen en zorg, de woningmarktmonitor, vastgoedmarketing het ondernemingsplan van KleurrijkWonen, de regionale woondeal en de voortgang van verschillende nieuwbouwprojecten.

### 3.3.10 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. Het proces voor het opstellen van nieuwe meerjaren prestatieafspraken is vastgesteld tijdens het Bestuurlijk overleg.

### 3.3.11 Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels<sup>13</sup> van onze huurwoningen in de gemeente Culemborg. Een aantal woningen hebben 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.



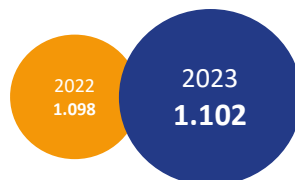
<sup>13</sup> Bij nieuwbouw of een ingrijpende aanpassing van de woning wordt de woning energetisch opgenomen en afgemeld door een gecertificeerde ik inspecteur. Het afgemelde label is 10 jaar geldig. Na 10 jaar volgt een nieuwe opname en afmelding.

### 3.4 Feiten en cijfers - Gemeente Molenlanden



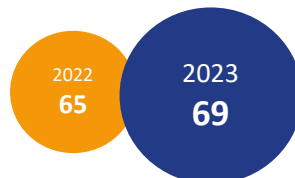
#### 3.4.1 Woningvoorraad

In gemeente Molenlanden bestaat ons bezit uit 1.311 verhuureenheden, waarvan 1.102 woningen met een gereguleerd contract.



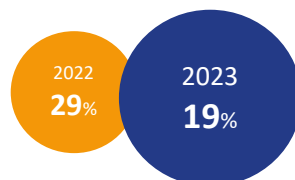
#### 3.4.2 Verhuringen

In 2023 zijn 69 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en negen woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 6,3%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente Molenlanden is gestegen. In 2022 werden 65 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 6,1%.



#### 3.4.3 Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

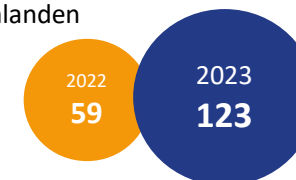
In 2023 werden 19% van onze sociale huurwoningen niet op reguliere wijze toegewezen. In de gemeente Molenlanden zijn zes woningen toegewezen aan statushouders. Er is één woning toegewezen op basis van urgentie. Er zijn zes urgentieverzoeken ingediend, waarvan er geen



zijn afgewezen. Tot slot zijn zes woningen direct bemiddeld op voordracht van een zorgpartij of om een andere reden.<sup>14</sup>

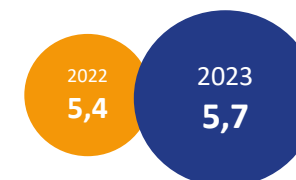
#### 3.4.4 Taakstelling

In 2023 was de taakstelling in de gemeente Molenlanden 123 statushouders, vanuit 2022 was sprake van een voorstand van acht. Dat betekent dat in 2023 115 statushouders gehuisvest moesten worden. Het aandeel voor KleurrijkWonen was in 2023 30. Wij hebben 7 statushouders gehuisvest.



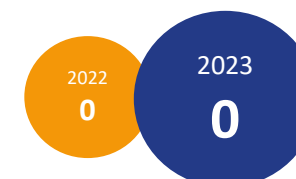
#### 3.4.5 Wacht- en zoektijd

In 2023 stonden 5.086 woningzoekenden uit de gemeente Molenlanden ingeschreven op Woongaard. 959 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is van 5,4 jaar in 2022 opgelopen naar 5,7 jaar in 2023. De zoektijd is van 1,7 jaar in 2022 opgelopen naar 2,1 jaar in 2023.



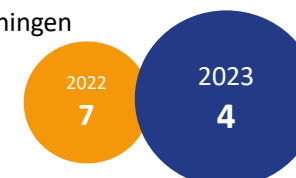
#### 3.4.6 Huisuitzettingen

In 2023 hebben geen huisuitzettingen plaatsgevonden in de gemeente Molenlanden



#### 3.4.7 Verkoop

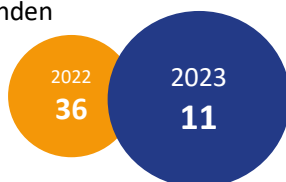
In 2023 zijn in de gemeente Molenlanden vier woningen verkocht via vrije verkoop en er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden. Daarnaast zijn vier woningen aangekocht.



<sup>14</sup> 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

### 3.4.8 Sloop en nieuwbouw

In 2023 zijn vier appartementen en vier grondgebonden woningen opgeleverd in het project Doetsevliet 3<sup>e</sup> fase. Verder zijn er drie woonwagens opgeleverd. Er zijn geen woningen gesloopt in de gemeente Molenlanden. Bovendien zijn er geen projecten gestart in 2023.



### 3.4.9 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, waarvan één keer in aanwezigheid van de verschillende huurdersorganisaties. Tijdens de Bestuurlijke overleggen zijn verschillende onderwerpen besproken, waaronder de realisatieagenda/versnelling woningbouw, afspraken over woningaanpassingen vanuit Wmo, huisvesting van statushouders, woonzorganalyse en visie, aanpak huisvesting van kwetsbare groepen, wet goed verhuurderschap, woonvisie/huisvestingsprogramma, warmtetransitievisie, en woonwagenbeleid. Tevens hebben wij tijdens een van deze overleggen de Vastgoedmarketing en het Ondernemingsplan gepresenteerd. In juni werd een beeldvormende raadsavond gehouden over volkshuisvesting, waarbij wij een presentatie verzorgden voor de gemeenteraadsleden.

### 3.4.10 Prestatieafspraken

De bestaande meerjarige prestatieafspraken zijn geldig tot het einde van 2024. In dat jaar beginnen we met het opstellen van een nieuwe reeks meerjarige afspraken. In 2023 is gewerkt aan een vernieuwd monitoringoverzicht, dat beter aansluit op de behoeften van de huurdersorganisaties en de gemeente.

<sup>15</sup> 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.

### 3.4.11 Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels<sup>15</sup> van onze huurwoningen in de gemeente Molenlanden. Een aantal woningen hebben 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.

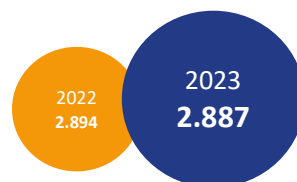


### 3.5 Feiten en cijfers - Gemeente Tiel



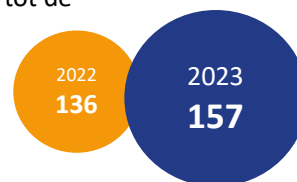
#### 3.5.1 Woningvoorraad

In gemeente Tiel bestaat ons bezit uit 3.374 verhuureenheden, waarvan 2.887 woningen met een gereguleerd contract.



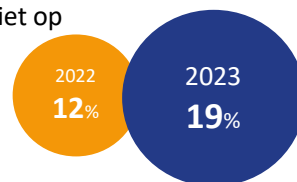
#### 3.5.2 Verhuringen

In 2023 zijn 157 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en 18 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 5,4%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente Tiel is gestegen. In 2022 werden 136 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 4,7%.



#### 3.5.3 Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

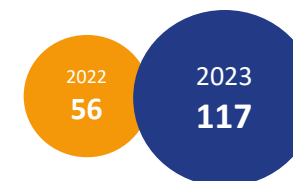
In 2023 werden 10% van onze sociale huurwoningen niet op reguliere wijze toegewezen. In de gemeente Tiel zijn 12 woningen toegewezen aan statushouders. Er is één woning toegewezen op basis van urgentie. Er zijn zes urgentieverzoeken ingediend, waarvan er drie zijn



afgewezen. Tot slot zijn drie woningen direct bemiddeld op voordracht van een zorgpartij of om een andere reden.<sup>16</sup>

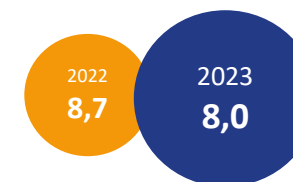
#### 3.5.4 Taakstelling

In 2023 was de taakstelling in de gemeente Tiel 117 statushouders, vanuit 2022 was sprake van een voorstand van 21. Dat betekent dat in 2023 96 statushouders gehuisvest moesten worden. Het aandeel voor KleurrijkWonen was in 2023 33. Wij hebben 29 statushouders gehuisvest.



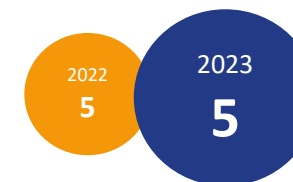
#### 3.5.5 Wacht- en zoektijd

In 2023 stonden 11.564 woningzoekenden uit de gemeente Tiel ingeschreven op Woongaard. 2.287 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is van 8,7 jaar in 2022 gedaald naar 8,0 jaar in 2023. De zoektijd is van 2,3 jaar in 2022 opgelopen naar 2,7 jaar in 2023.



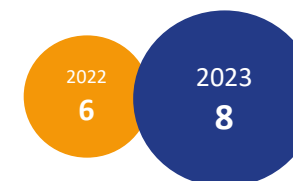
#### 3.5.6 Huisuitzettingen

In 2023 hebben vier huisuitzettingen plaatsgevonden wegens overlast. Daarnaast heeft er één huisuitzetting plaatsgevonden wegens huurachterstand in de gemeente Tiel.



#### 3.5.7 Verkoop

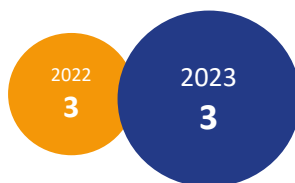
In 2023 zijn in de gemeente Tiel acht woningen verkocht via vrije verkoop. Er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden en ook geen woningen aangekocht.



<sup>16</sup> 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

### 3.5.8 Sloop en nieuwbouw

In 2023 zijn drie appartementen opgeleverd in de Wilglaan. Er zijn geen woningen gesloopt in de gemeente Tiel. Daarnaast zijn in 2023 de voorbereidingen gestart voor het project De Balije.



### 3.5.9 Samenwerken in de gemeente Tiel

De samenwerking met de gemeente verloopt stroef op bestuurlijk niveau, vooral als het gaat om de visie op de ontwikkeling van Tiel. Het proces van het opstellen van prestatieafspraken in 2023 verliep moeizaam door capaciteitsproblemen aan de kant van de gemeente. Hierover zijn afspraken gemaakt en voor 2024 loopt het proces beter. In de gemeente Tiel vonden in 2023 vier bestuurlijke overleggen plaats, waarvan één keer in aanwezigheid van de Bewonersraad Tiel/Buren. Ambtelijke overleggen vonden niet op regelmatige basis plaats, maar wanneer noodzakelijk. Ook dat verandert ten positieve in 2024. Tijdens de Bestuurlijke overleggen zijn verschillende onderwerpen besproken, waaronder de regionale woondeal, de voortgang en ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwbouwprojecten (kansenkaart), prestatieafspraken, huisvesting van statushouders, en de samenwerking en relatie op bestuurlijk niveau.

### 3.5.10 Prestatieafspraken

De meerjarige prestatieafspraken zijn in 2023 afgelopen. We hebben besloten om voor 2024 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 2025 zijn afgerond.

### 3.5.11 Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels<sup>17</sup> van onze huurwoningen in de gemeente Tiel. Een aantal woningen hebben 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.



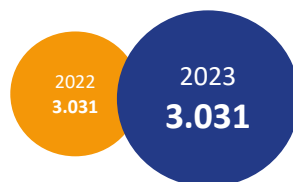
<sup>17</sup> Bij nieuwbouw of een ingrijpende aanpassing van de woning wordt de woning energetisch opgenomen en afgemeld door een gecertificeerde ik inspecteur. Het afgemelde label is 10 jaar geldig. Na 10 jaar volgt een nieuwe opname en afmelding.

## 3.6 Feiten en cijfers - Gemeente Vijfheerenlanden



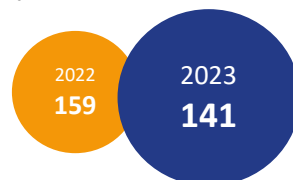
### 3.6.1 Woningvoorraad

In gemeente Vijfheerenlanden bestaat ons bezit uit 3.460 verhuureenheden, waarvan 3.031 woningen met een gereguleerd contract.



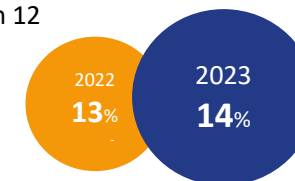
### 3.6.2 Verhuringen

In 2023 zijn 141 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en 15 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 4,7%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente Vijfheerenlanden is gedaald. In 2022 werden 159 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 5,3%.



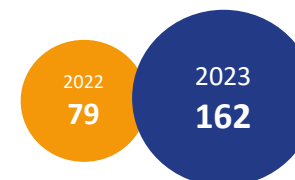
### 3.6.3 Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

In 2023 werden 14% van onze sociale huurwoningen niet op reguliere wijze toegewezen. In de gemeente Vijfheerenlanden zijn 12 woningen toegewezen aan statushouders. Er zijn drie woningen toegewezen op basis van urgentie. Er zijn vier urgentieverzoeken ingediend, die alle vier zijn toegekend. Tot slot zijn vijf woningen direct bemiddeld op voordracht van een zorgpartij of om een andere reden.<sup>18</sup>



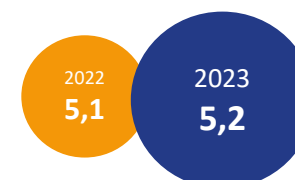
### 3.6.4 Taakstelling

In 2023 was de taakstelling in de gemeente Vijfheerenlanden 162 statushouders, vanuit 2022 was sprake van een achterstand van 14. Dat betekent dat in 2023 176 statushouders gehuisvest moesten worden. Het aandeel voor KleurrijkWonen was in 2023 77. Wij hebben 38 statushouders gehuisvest.



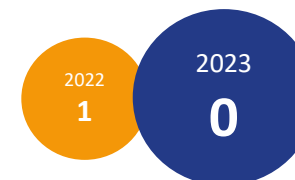
### 3.6.5 Wacht- en zoektijd

In 2023 stonden 6.279 woningzoekenden uit de gemeente Vijfheerenlanden ingeschreven op Woongaard. 1.375 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is van 5,1 jaar in 2022 opgelopen naar 5,2 jaar in 2023. De zoektijd is van 2,1 jaar in 2022 opgelopen naar 2,7 jaar in 2023.



### 3.6.6 Huisuitzettingen

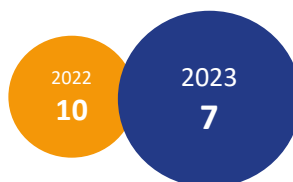
In 2023 hebben geen huisuitzettingen plaatsgevonden in de gemeente Vijfheerenlanden.



<sup>18</sup> 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.

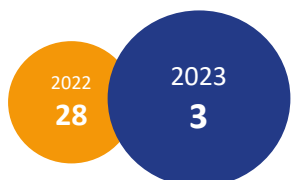
### 3.6.7 Verkoop

In 2023 zijn in de gemeente Vijfheerenlanden zeven woningen verkocht via vrije verkoop en er zijn drie woningen verkocht onder voorwaarden. Daarnaast zijn zes woningen aangekocht.



### 3.6.8 Sloop en nieuwbouw

In 2023 zijn drie eengezinswoningen in het project Jeekelstraat opgeleverd. Er geen woningen gesloopt in de gemeente Vijfheerenlanden. Bovendien zijn er geen projecten gestart in 2023.



### 3.6.9 Samenwerken in de gemeente Vijfheerenlanden

In Vijfheerenlanden verschuift de samenwerking geleidelijk van kennismaking (sinds de gemeentelijke fusie in 2019) en procesgericht naar een meer inhoudelijke samenwerking. De gemeente is welwillend, maar door het ontbreken van een vaste bezetting op ambtelijk niveau kosten zaken veel tijd. Bovendien slagen we er nog niet altijd in om elkaar op het juiste moment te vinden, waardoor besluiten soms al genomen zijn voordat we ze goed hebben afgestemd. Door intensief overleg en het maken van nieuwe afspraken, hopen we hier positieve ontwikkelingen te zien in 2024. In 2023 vonden in de gemeente Vijfheerenlanden zes bestuurlijke overleggen plaats. Tijdens de Bestuurlijke overleggen zijn verschillende onderwerpen besproken, waaronder de huisvestingsverordening, nationale prestatieafspraken en regiodeal, de voortgang van lopende (geprioriteerde) prestatieafspraken, toewijzing aan eigen inwoners, woningbouw (projecten, versnelling, betaalbaarheid, monitoring), de woonvisie, woningmarktrapportage, vroegsignalering, huisvesting van bijzondere doelgroepen, kamergewijze verhuur, Skaeve Huse, energietransitie, het convenant woonoverlast, onderzoek naar veerkrachtwijken, doorstroom, het vereveningsfonds en wonen en zorg. Ter voorbereiding op deze zes bestuurlijke overleggen hebben

we ambtelijke vooroverleggen gehad. Daarnaast vonden bijeenkomsten plaats over verschillende onderwerpen, waaronder wonen en zorg, doorstroom, huisvesting van kwetsbare groepen en de huisvestingsverordening.

### 3.6.10 Prestatieafspraken

Er zijn geprioriteerde prestatieafspraken gemaakt, waarbij vrijwel alle doelstellingen zijn behaald. Deze afspraken zijn geldig tot het eind 2024. Eind 2023 is begonnen met het opstellen van nieuwe prestatieafspraken, wat naar verwachting tot medio 2024 zal duren.

### 3.6.11 Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels<sup>19</sup> van onze huurwoningen in de gemeente Vijfheerenlanden. Een aantal woningen hebben 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.



<sup>19</sup> 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.

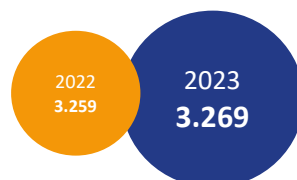


### 3.7 Feiten en cijfers - Gemeente West Betuwe



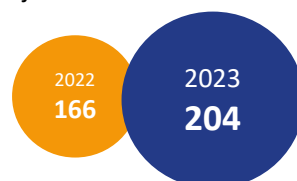
#### 3.7.1 Woningvoorraad

In gemeente West Betuwe bestaat ons bezit uit 3.629 verhuureenheden, waarvan 3.269 woningen met een gereguleerd contract.



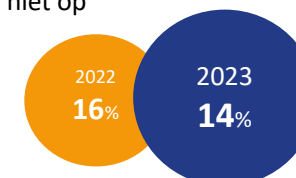
#### 3.7.2 Verhuringen

In 2023 zijn 204 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en 12 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad tot de liberalisatiegrens is 6,3%. We zien dat de mutatiegraad in de gemeente West Betuwe is gestegen. In 2023 werden 166 woningen verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en was de mutatiegraad 5,1%.



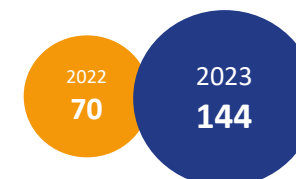
#### 3.7.3 Niet-reguliere toewijzingen en urgentieaanvragen

In 2023 werd 14% 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 negen woningen direct bemiddeld op voordracht van een zorgpartij of om een andere reden.<sup>20</sup>



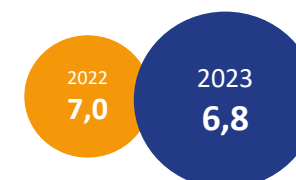
#### 3.7.4 Taakstelling

In 2023 was de taakstelling in de gemeente West Betuwe 144 statushouders, vanuit 2022 was geen sprake van een voor- of achterstand. Dat betekent dat in 2023 144 statushouders gehuisvest moesten worden binnen de gemeente. Het aandeel voor KleurrijkWonen was in 2023 109. Wij hebben 57 statushouders gehuisvest.



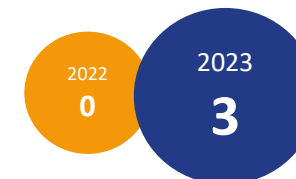
#### 3.7.5 Wacht- en zoektijd

In 2023 stonden 8.041 woningzoekenden uit de gemeente West Betuwe ingeschreven op Woongaard. 1.410 van hen zijn actief woningzoekend. De wachttijd is van 7,0 jaar in 2022 gedaald naar 6,8 jaar in 2023. De zoektijd is van 2,1 jaar in 2022 opgelopen naar 2,3 jaar in 2023.



#### 3.7.6 Huisuitzettingen

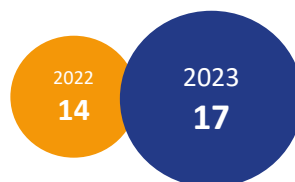
In 2023 heeft in de gemeente West Betuwe één huisuitzettingen plaatsgevonden wegens overlast. Daarnaast hebben twee huisuitzettingen plaatsgevonden wegens huurachterstand.



<sup>20</sup> 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

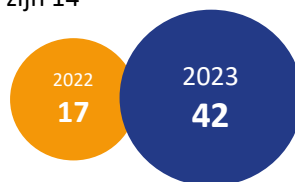
### 3.7.7 Verkoop

In 2023 zijn in de gemeente West Betuwe 17 woningen verkocht via vrije verkoop en er zijn twee woningen verkocht onder voorwaarden. Daarnaast zijn zes woningen aangekocht.



### 3.7.8 Sloop en nieuwbouw

In 2023 zijn 42 woningen opgeleverd. Negen eengezinswoningen in het project Plantage Bastide, cluster 17 en in cluster 18 zijn 14 appartementen opgeleverd. Verder zijn er vijf eengezinswoningen en 14 grondgebonden woningen opgeleverd in het project Laan van Crayestein. Er zijn 26 woningen gesloopt in de gemeente West Betuwe. Daarnaast zijn in 2023 de voorbereidingen gestart voor de projecten Burgemeester Hondelinkstraat en Nieuwe Steeg fase 2.



### 3.7.9 Samenwerken in de gemeente West Betuwe

De samenwerking met de gemeente West Betuwe en met name op de voortgang van de nieuwbouwprojecten, heeft in 2023 de nodige aandacht gevraagd. Naar aanleiding van een escalatie, waarbij er verschillende verwachtingen waren over de invulling van een nieuwbouwproject, zijn op bestuurlijk niveau afspraken gemaakt om begin 2024 kaders af te spreken voor de samenwerking aan nieuwbouwprojecten. Deze kaders zullen betrekking hebben op rollen, taakverdeling, doorlooptijden, enzovoort. Ze worden opgenomen in de lokale woondeal en worden ambtelijk verder uitgewerkt.

In 2023 vonden zowel periodieke bestuurlijke, als ambtelijke overleggen plaats met de gemeente. Tijdens deze overleggen zijn onderwerpen zoals de meerjarige prestatieafspraken, de voortgang van projecten, Flexwonen, de invulling van de Regionale Woondeal, nieuwbouwprojecten, huisvesting van

statushouders, duurzaamheid, leefbaarheid en zorgvraagstukken besproken. Twee van de bestuurlijke overleggen zijn in aanwezigheid van de verschillende huurdersorganisaties gehouden.

### 3.7.10 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.

### 3.7.11 Energielabels

Onderstaand figuur toont de verdeling van het aantal afgemelde energielabels<sup>21</sup> van onze huurwoningen in de gemeente West Betuwe. Een aantal woningen hebben 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.



<sup>21</sup> 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.



## 4 Financiën

### 4.1 Financieel resultaat 2023

#### 4.1.1 Financiële positie

Onze financiële positie heeft zich in de voortdurende onzekere tijd waarin we leven, negatiever ontwikkeld dan verwacht. Dit komt mede door de aanpassing van het handboek marktwaardering. De LTV, solvabiliteit, ICR en dekkingsratio laten een slechter verhoudingscijfer zien in vergelijking met 2022. Ook het eigen vermogen is lager dan vorig jaar. Het operationeel resultaat ligt wel in lijn met vorig jaar. Door de onzekerheid op de woningmarkt in 2023, is ons vastgoed in exploitatie gedaald. Hierdoor daalt het eigen vermogen in 2023 naar € 1.690 miljoen (2022: € 1.767 miljoen). De daling van het vastgoed wordt deels gecompenseerd door de toevoeging van nieuwbouw ter waarde van € 19 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 2023 uit op 68,3% (2022: 70,6%). De solvabiliteit is gedaald door de gedaalde marktwaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van KleurrijkWonen. In het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) worden financiële kengetallen uitgerekend met de beleidswaarde. De solvabiliteit beleidswaarde komt in 2023 uit op 31,8% (2022: 43,9%). 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. KleurrijkWonen 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.

#### 4.1.2 Operationeel resultaat

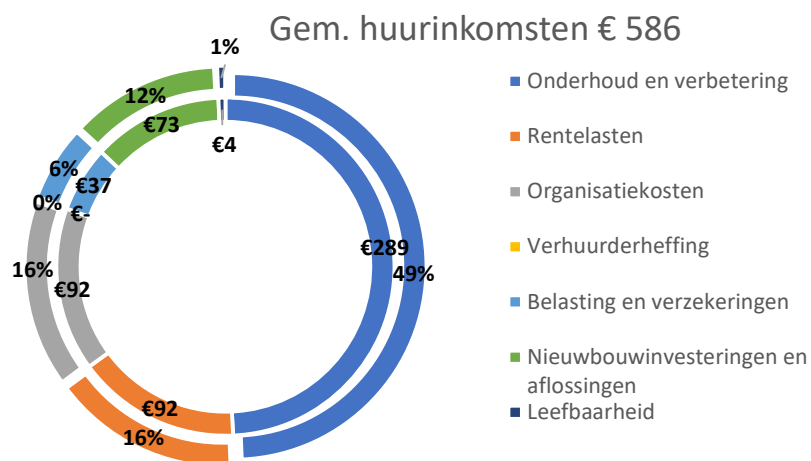
Het resultaat voor belasting volgens de winst-en-verliesrekening is € 69,8 miljoen negatief (2022: € 79,6 miljoen negatief). Na verrekening van de waardeveranderingen, zoals hieronder weergegeven, bedraagt het operationele resultaat over 2023 € 33,2 miljoen positief (2022: € 28,4 miljoen positief). Het hogere operationele resultaat ten opzichte van 2022 wordt vooral verklaard door de afschaffing verhuurderheffing (€ 9,5 miljoen), hogere huuropbrengsten (€ 1,3 miljoen) en hogere kosten voor beheer en onderhoud (€ 0,9 miljoen resp. € 3,6 miljoen). De opbrengsten uit verkopen zijn afgenomen (€ 1,1 miljoen).

Bedragen x € 1.000.000	Realisatie 2023	Realisatie 2022	Verskil
<b>Resultaat voor belastingen</b>	-69,8	-79,6	9,9
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie</b>	-81,6	-67,0	-14,5
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling</b>	-21,4	-41,0	19,6
<b>Operationeel resultaat</b>	33,2	28,4	4,8

De daling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2023 € 73 miljoen, in 2022 was er een daling van € 55 miljoen. Deze daling van de marktwaarde wordt veroorzaakt door de marktontwikkeling. Het negatieve resultaat van € 21,4 miljoen van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling uit 2023 komt, doordat nieuwbouw- en renovatie projecten zijn opgestart in 2023. De onrendabele top hiervan is verantwoord ten laste van 2023. Door de marktwaardestijging in 2023, is een deel van de eerder genomen onrendabele top op projecten teruggenomen ten gunste van het resultaat 2023.

### 4.1.3 Woningbalans

In 2023 is gemiddeld per woning per maand € 586 ontvangen aan huurinkomsten (2022 € 571).



In het bovenstaande overzicht is inzichtelijk gemaakt waar we dit geld aan hebben uitgegeven. Het grootste deel, 49% is uitgegeven aan onderhoud en woningverbetering (2022: 41%). De rentelasten zijn toegenomen van 15% in 2022 naar 16% in 2023 als gevolg van de toenemende leningenportefeuille. De organisatiekosten zijn hoger dan in 2022 (16% in 2023, 14% in 2022) door de hogere obligoheffing in 2023. De verhuurderheffing is afgeschaft, in 2022 was het aandeel 9%. Wat na deze uitgaven resteert, wordt gebruikt voor nieuwbouw en verbeteringen. In 2023 ging dit om 12%, in 2022 13%.

## 4.2 Ontwikkeling bezit en vermogen

### 4.2.1 Waarderingswijze van het bezit

De balans van KleurrijkWonen 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. KleurrijkWonen 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 KleurrijkWonen € 2.232 miljoen ultimo 2023 (2022: € 2.305 miljoen).

#### Beleidswaarde

De marktwaaarde in de basisversie is een modelmatige waardebeoordeling op basis van een voorgeschreven systematiek en uitgangspunten. In werkelijkheid hanteert KleurrijkWonen een ander beleid. Dit komt tot uitdrukking in de beleidswaarde. Bij de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van de marktwaaarde in verhuurde staat en wordt in een aantal stappen de beleidswaarde verkregen. Deze stappen zijn hieronder beschreven:

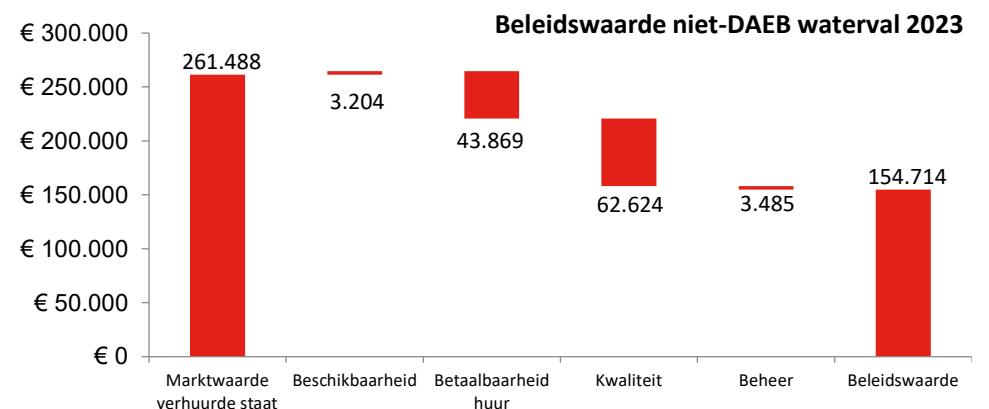
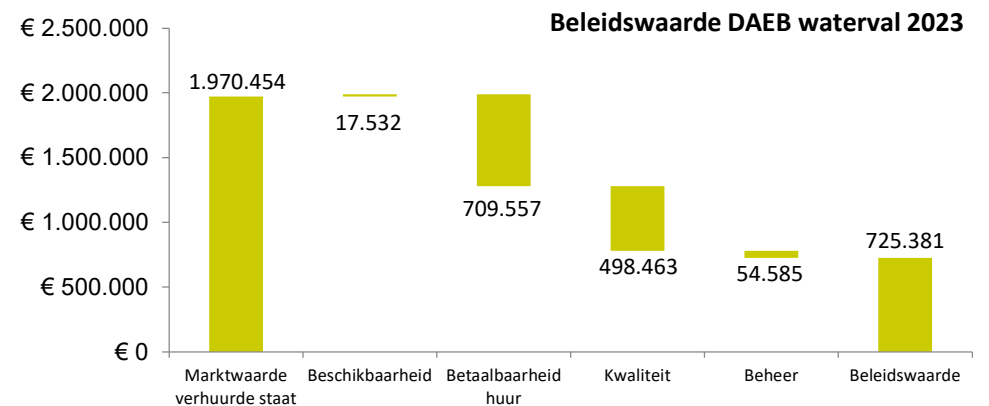
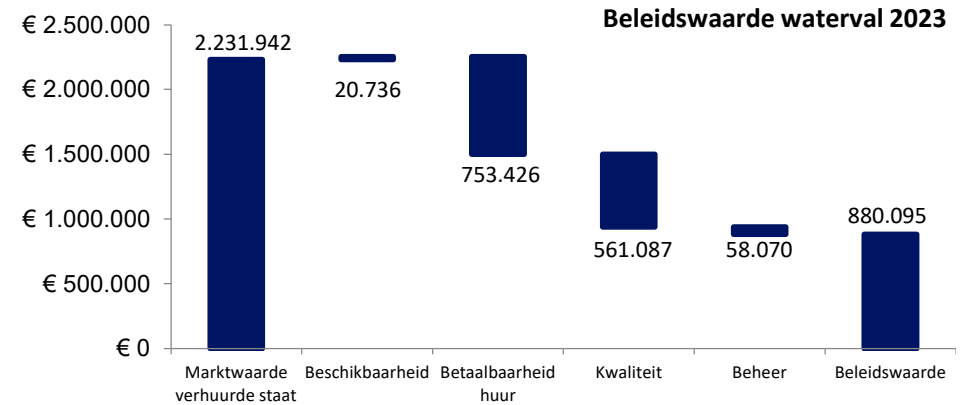
- **Stap 1:** Voor de gehele portefeuille wordt uitgegaan van een doorexploteer-scenario waarbij woningen niet worden verkocht.
- **Stap 2:** In deze stap wordt de markthuur vervangen door de streefhuur (ook wel: beleidshuur).

- **Stap 3:** Vervolgens wordt de onderhoudsnorm, zoals die in de markt wordt gehanteerd, vervangen door de onderhoudsnorm van KleurrijkWonen.
- **Stap 4:** In de laatste stap wordt de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening vervangen door de beheernorm van KleurrijkWonen.

In de grafiek hiernaast is het effect van deze stappen weergegeven. Op de totale portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van 60,6% 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 63,2% om van de marktwaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde. Op de niet-DAEB-portefeuille is deze afslag aanzienlijk beperkter, ongeveer 40,8%. Dit zit voornamelijk in stap 2, omdat de verschillen tussen streefhuur en markthuur bij DAEB-portefeuille groter zijn dan bij de niet-DAEB-portefeuille.

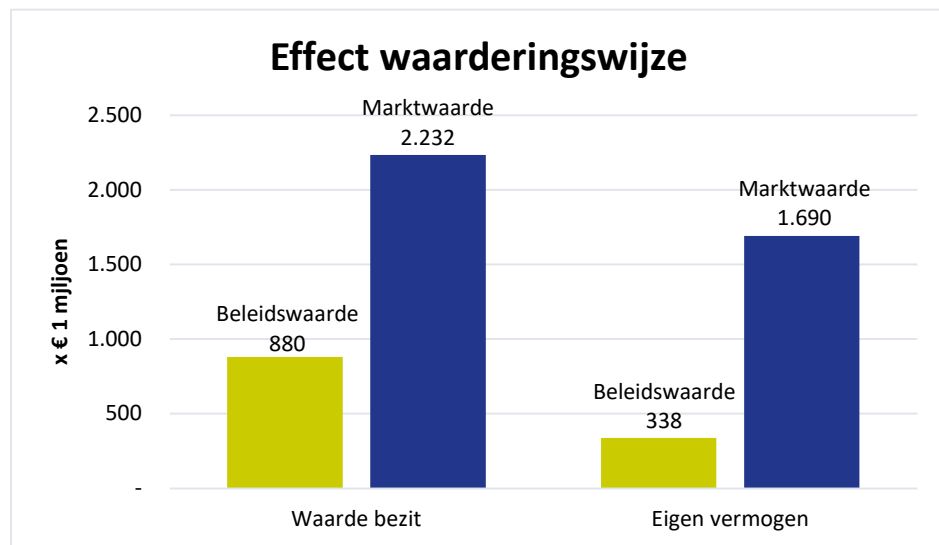
In stap 3 zien we na stap 2 de grootste afslag, deze afslag bevat de beoogde onderhoudsinspanning die KleurrijkWonen heeft opgenomen in haar meerjarenbegroting.



### Effect waardering op het eigen vermogen

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

Dit wordt toegelicht met behulp van de onderstaande grafiek:



In de balans wordt uitgegaan van de marktwaaarde in verhuurde staat. Dit is voorgeschreven voor woningcorporaties. Het, in de balans gepresenteerde, eigen vermogen is € 1.690 miljoen. Deze waarde kan helpen in de vergelijking van de waardering van KleurrijkWonen ten opzichte van andere woningcorporaties en met commerciële beleggers.

Indien het bezit wordt gewaardeerd op basis van de beleidswaarde, bedraagt het eigen vermogen € 338 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 KleurrijkWonen, 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.

#### 4.2.2 Eigen vermogen

Het eigen vermogen zoals gepresenteerd in de balans bedraagt € 1.690 miljoen (2022: € 1.767 miljoen). In de jaarrekening is de waardering de marktwaaarde in verhuurde staat. Indien die marktwaaarde hoger is dan de historische kostprijs (de prijs die KleurrijkWonen 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.

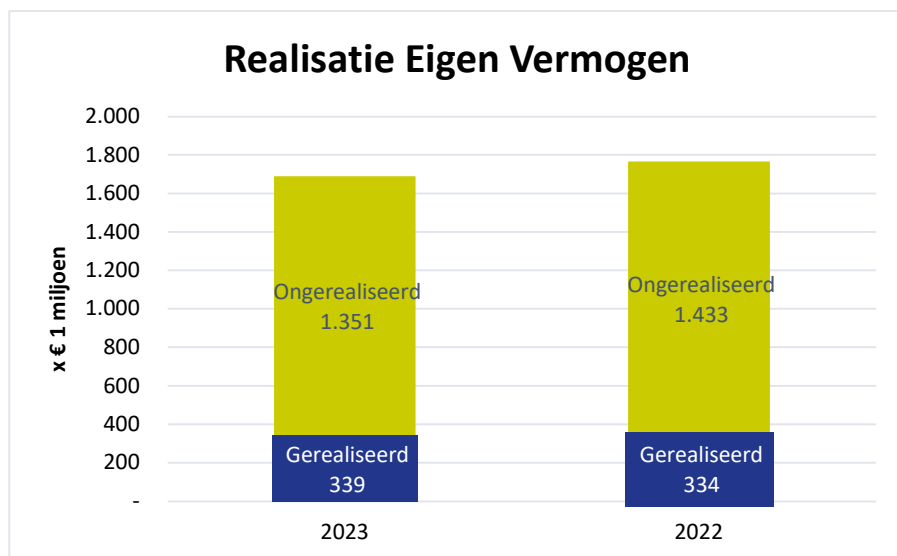
De waarde van de activa op basis van historische kostprijs is € 977 miljoen. Dit is lager dan de marktwaaarde van € 2.232 miljoen. Per saldo leidt dit tot een positieve herwaardering. Echter, de marktwaaarde is een momentopname. Indien de marktwaaarde daalt, leidt dit tot een minder positieve/ negatieve herwaardering en daarmee tot een lager eigen vermogen.

Het positieve verschil tussen de marktwaaarde en de historische kostprijs, wordt gereserveerd in de herwaarderingreserve 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 KleurrijkWonen. 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.

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

### 4.3 Financiële kengetallen en continuïteit

KleurrijkWonen is voortdurend in beweging als gevolg van interne en externe ontwikkelingen. KleurrijkWonen 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 KleurrijkWonen 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.



#### 4.3.1 Continuïteit

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

In de vastgoedmarketing van KleurrijkWonen is de portefeuillestrategie uitgewerkt. In de meerjarenbegroting van 2024-2028 is de nieuwe portefeuillestrategie verwerkt en zijn de nationale prestatieafspraken opgenomen. In de ontwikkeling van de kengetallen is zichtbaar dat KleurrijkWonen op (middel)lange termijn tegen de grenswaarden aanloopt. In de vastgoedmarketing zijn een aantal keuzes gemaakt en maatregelen opgenomen waarmee we kunnen bijsturen als de financiële positie van KleurrijkWonen verandert.

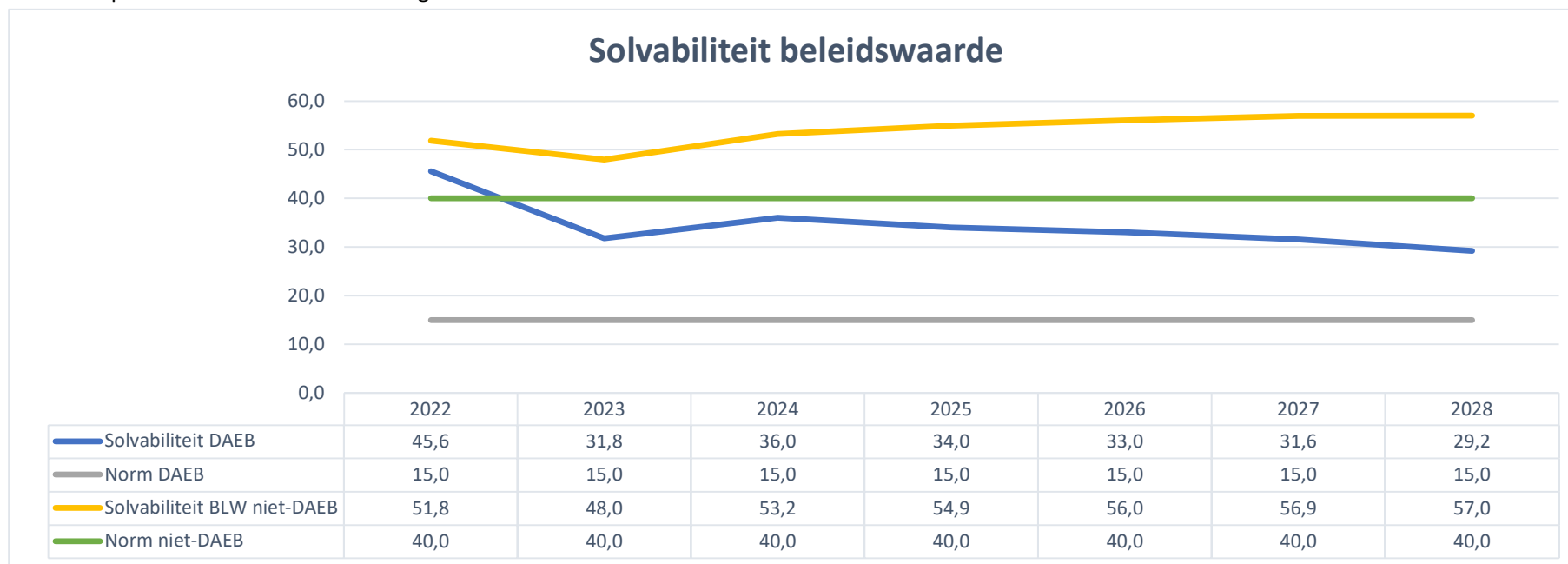
In de volgende paragrafen inzake de kengetallen is de ontwikkeling van de jaarrekening 2022 en 2023 weergegeven, inclusief de cijfers vanuit de (meerjaren)begroting 2024-2028.



### 4.3.2 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 15% voor de solvabiliteit (gebaseerd op beleidswaarde) van de DAEB-portefeuille en 40% voor de niet-DAEB-portefeuille.

KleurrijkWonen 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 en verduurzaming.

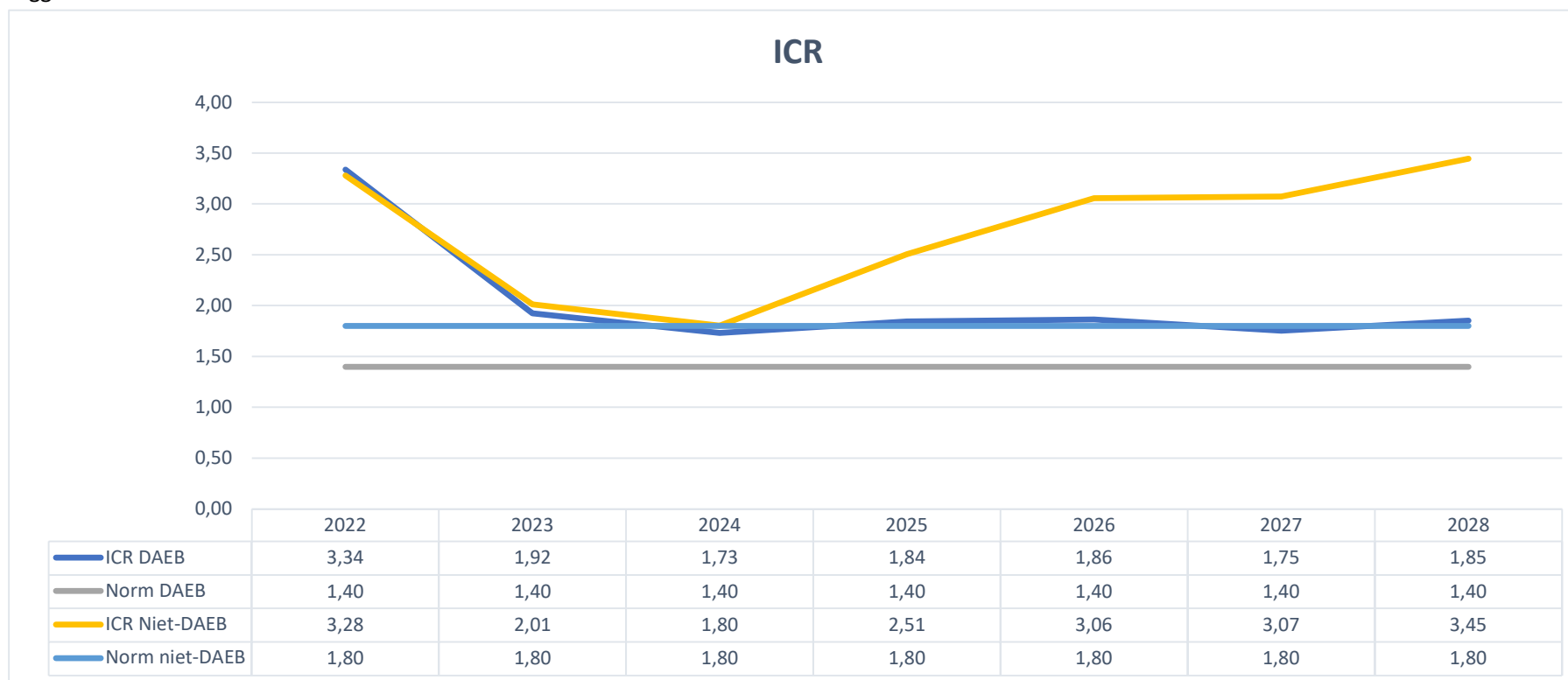


### 4.3.3 Interest Coverage Ratio

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft aan in hoeverre KleurrijkWonen 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.

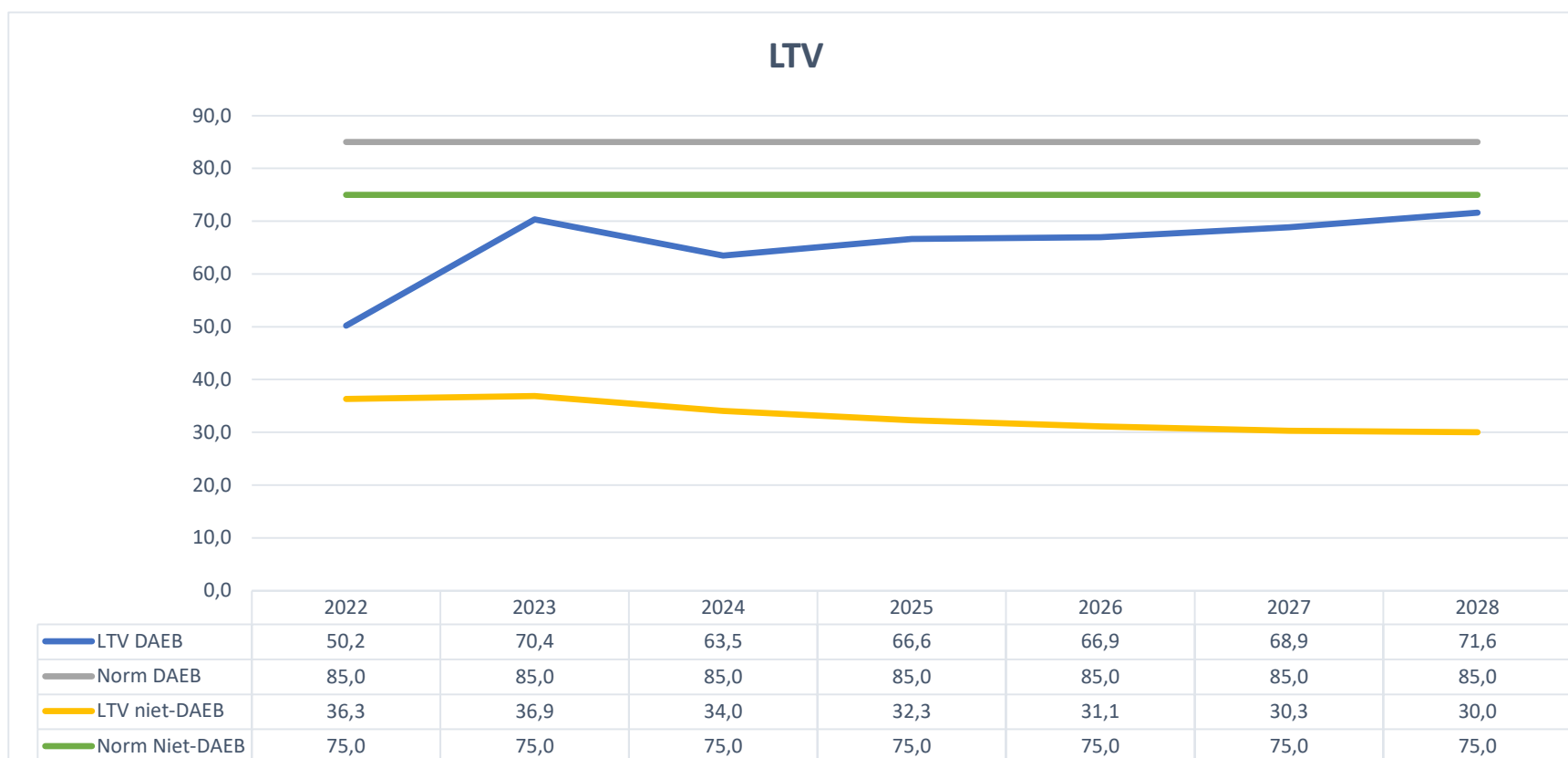
De norm van de Aw en het WSW is, dat de ICR groter moet zijn dan 1,4 voor de DAEB-portefeuille en 1,8 voor de niet-DAEB-portefeuille. Beide lijnen liggen boven de norm.



#### 4.3.4 Loan to value

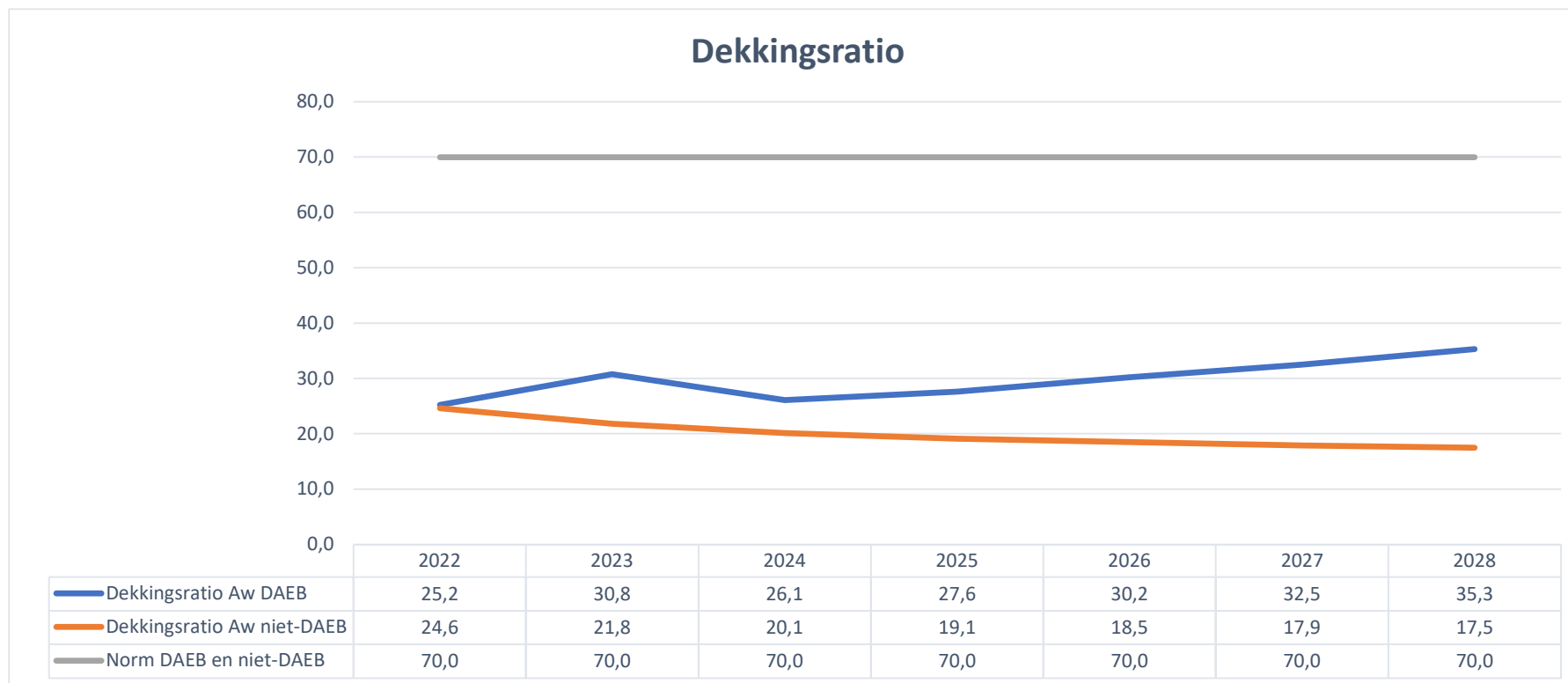
De Loan to Value (LTV) op beleidswaarde, geeft aan in hoeverre KleurrijkWonen op lange termijn voldoende operationele kasstromen genereert ten opzichte van haar schuldpositie. Dit wordt berekend door het vreemd vermogen uit te drukken als percentage van de beleidswaarde. De norm van de Aw en het WSW is dat de LTV op basis van de beleidswaarde minder moet zijn dan 85% voor de DAEB-portefeuille en 75% voor de niet-DAEB-portefeuille. Aan deze eis wordt voldaan.

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 en verduurzaming. De beleidswaarde is in 2023 gedaald door een hogere disconteringsvoet dan gebruikt is in de (meerjaren)begroting 2024-2028. Dit betekent dat bij de meerjarendoорrekening van deze lagere beleidswaarde we eerder tegen onze grenzen aanlopen dan is opgenomen in onze begroting. Voor de (meerjaren)begroting 2025-2029 wordt overgegaan naar een andere berekeningssystematiek voor de beleidswaarde. Deze leidt naar verwachting tot meer ruimte in de LTV.



#### 4.3.5 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 2023 hebben we bijna € 12 miljoen (2022: € 25 miljoen) van onze leningenportefeuille contractueel afgelost en € 50 miljoen (2022: € 25 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 2023 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 KleurrijkWonen, 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,-.



## 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 omgevingsgevoelig, ook voor de risico's die de doelen kunnen bedreigen. Hierbij kijken we uiteraard verder dan 5 jaar.

### 5.1 Organisatie van risicobeheersing

De leidinggevenden 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 bekrachtigd. Met interne controles toetst zij de verklaring van bestuur en management over de werking van interne beheersmaatregelen. Zij bewaakt het risicoraamwerk binnen KleurrijkWonen 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.

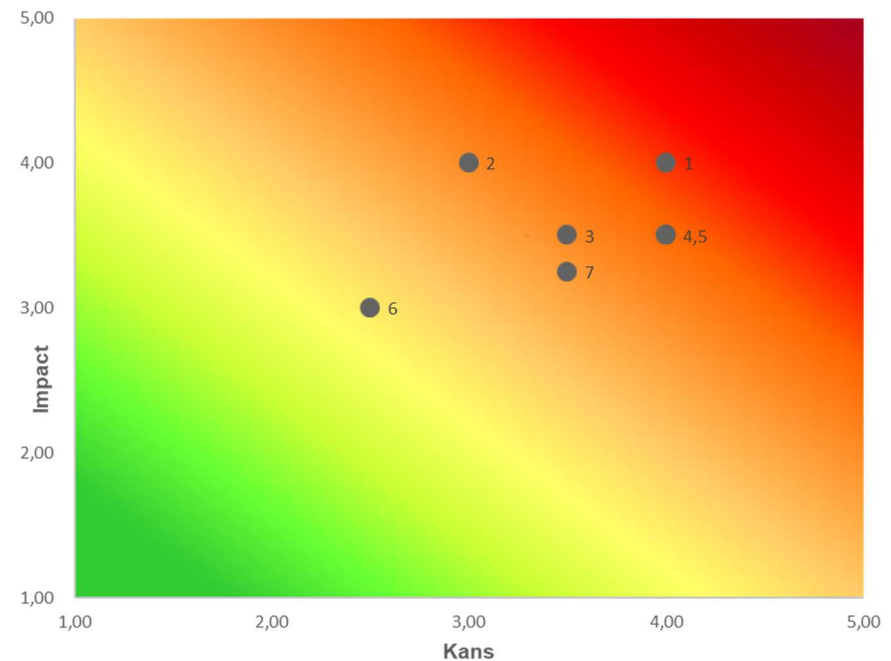
In 2024 zijn twee audits uitgevoerd:

Het Assurance rapport 'richtlijn 3.000 direct opzet en bestaan type 1' - uitgevoerd in juni 2022 door BDO op ons primair systeem Dynamics Empire Online R21 (SaaS) – geeft aan in hoeverre de beheersing is ingericht vanuit de softwareleverancier. Door middel van een audit is getoetst of deze beheersing ook is inricht bij KleurrijkWonen.

Een interne pentest is uitgevoerd, waarmee de informatiebeveiliging binnen KleurrijkWonen is getoetst. De resultaten hiervan zijn begin 2024 opgeleverd. In beide audits zijn geen ernstige tekortkomingen gesignaleerd. Met de uitkomsten is de beheersing bevestigd of verder verbeterd.

## 5.2 Onze belangrijkste risico's

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





Risico	Toelichting	Strategie & Beheermaatregelen
<b>1. Onzeker en ingrijpend overheidsbeleid</b>	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 KleurrijkWonen zelf weinig te kiezen heeft en waardoor de gestelde doelen niet meer behaald worden.	<p><i>Monitoren en accepteren:</i></p> <p>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.</p> <p>Op de definitieve meerjarenbegroting voeren we scenarioanalyses uit om kwetsbaarheid aan te tonen.</p> <p>We sluiten aan bij Aedes, Aedes lobbyt t.g.v. woningcorporaties in de landelijke politiek.</p>
<b>2. In relatie tot het ambitieniveau geen sluitend prestatie-model op de lange termijn.</b>	Te (sterk) stijgende kosten in combinatie met minder stijgende of zelfs dalende inkomsten waardoor we onze ambities moeten bijstellen.	<p><i>Monitoren en beheersen:</i></p> <p>Onze vastgoedmarketing / portefeuillestrategie herijken we elk jaar en sluiten we aan op onze meerjarenbegroting met scenarioanalyses.</p>
<b>3. Schaarste op de (arbeids)markt</b>	Door de arbeidskrachte behouden/vinden we niet meer de juiste medewerkers.	<p><i>Monitoren en beheersen:</i></p> <p>Reacties en opvulling van vacatures monitoren we. Beheersen door specifiek aandacht voor binden, boeien en doorstromen. Focus op een goed werkende organisatie en onderling contact.</p>
	Of door schaarste van materialen kunnen we onze opgave op termijn niet realiseren. Deze beide factoren zijn ook van invloed onze samenwerkingspartners.	<p><i>Monitoren en beheersen:</i></p> <p>We monitoren nog niet. Met onze inkoop kiezen we vaker voor langjarige contracten.</p>
<b>4. Complexiteit</b>	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.	<p><i>Monitoren en beheersen:</i></p> <p>We zorgen voor een gezonde goed functionerende organisatie en zijn ons bewust van toename van complexiteit. Dit is een continu proces.</p>

<b>5. Verandering en toename van kwetsbare doelgroepen</b>	Toename kwetsbare aandachts-groepen (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/buurten 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.
<b>6. Klimaatverandering; onze woningen zijn onvoldoende uitgerust voor de wijzigingen.</b>	De woningen/omgeving zijn onvoldoende uitgerust op de gevolgen van klimaatverandering/het klimaat.	<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.
<b>7. Afhankelijkheid van data &amp; innovatie van systemen</b>	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.

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

#### **5.2.1 Operationele, financiële en compliance risico's**

De operationele en compliance risico's beheersen we vanuit het risicoraamwerk. Fraude heeft daarbij onze specifiek 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 eerste jaar waarbij volledig gewerkt is met het nieuwe ERP-systeem. Dit is van invloed geweest op de mate van beheersing. Het doorgronden van het systeem vroeg inzet en aanvullende controles om met zekerheid risico's uit te sluiten. Dit heeft veel inzet gevraagd van een aantal collega's. De werkwijze van veel thuiswerken door corona ligt achter ons. Het thuiswerken is echter wel onderdeel geworden van het bedrijfsbeleid. Hierdoor wordt de ontmoeting en afstemming met collega's soms lastiger. Daarom vroegen onderlinge verbinding en grip op de prestaties in de bedrijfsvoering onze nadrukkelijke aandacht. Hier zijn we bewust mee bezig. Dit zetten we voort in 2024, zodat wij onze doelen blijven bereiken en de bijbehorende risico's voldoende beheersen.

## 6 Governance

### 6.1 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden bestuur

KleurrijkWonen 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
<b>Tjapko van Dalen</b>	Directeur-bestuurder	1-5-1963	1-7-1998	Voorzitter RvT Zorggroep Charim

#### 6.1.1 Taak en werkwijze

Het bestuur van KleurrijkWonen 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 KleurrijkWonen
- 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) KleurrijkWonen 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 KleurrijkWonen. 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.

#### 6.1.2 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen KleurrijkWonen en het bestuur wordt vermeden. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in de statuten en de arbeidsovereenkomst met het bestuur. Hierin is tevens vastgelegd hoe te handelen in geval van belangenverstremgeling. In 2023 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 KleurrijkWonen heeft het volgende aantal PE-punten behaald in de jaren 2021 tot en met 2023:

Naam	2021	2022	2023	Totaal
Tjapko van Dalen	57	18	149	224

### 6.1.3 Overleg

Er heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder en de ondernemingsraad. Tijdens deze overleggen is onder andere gesproken over de organisatieontwikkeling, de implementatie van een nieuw Enterprise Resource Planning (ERP) systeem (dat is een softwaresysteem dat organisaties helpt om de belangrijkste bedrijfsprocessen te automatiseren en te beheren voor optimale prestaties), periodieke medische onderzoeken, doelen voor gratificatie, de klokkenluidersregeling, het proces van de eindbeoordelingen, de fusie met Stichting Wooncentrum de Driestad, het nieuwe ondernemingsplan en beloningskwesties. Uiteraard is ook gesproken over de gevolgen van de landelijke economische ontwikkelingen voor de medewerkers van KleurrijkWonen.

### 6.1.4 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.



## 7 Verslag van Raad van Commissarissen

Het verslagjaar 2023 stond voornamelijk in het teken van de ontwikkelingen in de sociale huursector en de betekenis daarvan voor KleurrijkWonen. De grote opgaven richting beschikbaarheid, aanvaardbare woonlasten en vormgeven aan de veranderende vraag door toenemende vergrijzing, moesten worden verwerkt in een geactualiseerde strategie en geactualiseerd beleid. Daarbij bleek ook dat KleurrijkWonen te maken kreeg met verder knellende financiële middelen. Het maken van keuzes werd hierdoor onvermijdbaar.

Het ondernemingsplan heeft onze volledige goedkeuring en geeft uitstekend weer waar KleurrijkWonen op kan worden aangesproken. In de diverse vergaderingen van de Raad van Commissarissen hebben we kennis kunnen maken met gedreven medewerkers, die enthousiast hun thema of onderwerp toelichten.

We hebben de organisatie en de directeur-bestuurder voornamelijk uitgedaagd op de wat en waarom vragen en zijn minder ingegaan op de hoe vraag. In de komende jaren zullen we de resultaten periodiek volgen.

Tijdens de jaarlijks zelfevaluatie eind 2023, hebben we uitgebreid stilgestaan bij ons eigen functioneren en de wisselwerking met de directeur-bestuurder. Unaniem hebben we vastgesteld dat we als team zijn gegroeid en ruimte hebben geboden en gekregen om onze klankbordfunctie verder in te vullen.

### 7.1 Een goede invulling van goed bestuur binnen KleurrijkWonen

Goed bestuur (governance) is voor KleurrijkWonen 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.

#### 7.1.1 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 KleurrijkWonen 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 KleurrijkWonen iedere vier jaar laat uitvoeren.

#### 7.1.2 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. KleurrijkWonen 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.

### 7.2.1 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 KleurrijkWonen gekoppeld.

### 7.2.2 Beoordeling

Gedurende het jaar vonden contacten plaats met leden van het managementteam, de huurdersorganisaties, de accountant en de ondernemingsraad. 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 tijdbeslag beperkt is en de nevenfunctie leidt tot persoonlijke en professionele groei.

### 7.2.3 Bezoldiging

KleurrijkWonen past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe. In 2023 of eerder zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder.

### 7.2.4 Organisatiecultuur en integriteit

KleurrijkWonen 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.

KleurrijkWonen wil een succesvolle organisatie zijn. 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, 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 KleurrijkWonen 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 2023 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.

## 7.3 Onze rol als toezichthouder

### 7.3.1 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.

### 7.3.2 Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De vergadering van de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder staan primair in het teken van de wijze waarop KleurrijkWonen 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, zorginstellingen en collega-corporaties. Hiermee is er een verbinding met de bestaande lokale en landelijke prestatieafspraken.

### 7.3.3 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 KleurrijkWonen. De kans- en impactanalyse, in combinatie met bijsturingmogelijkheden en de periodiek door het bestuur afgegeven In Control Statements, zorgen voor een zorgvuldig beheersingskader.

De interne controle is gedurende 2023 verder geoptimaliseerd. De verantwoordelijkheid voor betrouwbare rapportages en efficiënte procesvoering, is lager in de organisatie vormgegeven (eerste lijn) waardoor de verbijzonderde interne controle (tweede lijn) een meer adviserende rol heeft gekregen. De derde lijn, waarbinnen de onafhankelijkheid nader vorm krijgt, is nu deels geïntegreerd in de tweede lijn en blijft deels onafhankelijk bij bijvoorbeeld de toets op de begroting en de investeringsvoorstellen. Voor de Raad van Commissarissen is dit prima werkbaar en het draagt zorg voor meer intern draagvlak voor interne controle.

#### **7.3.4 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 maken van het ondernemingsplan en de vastgoedmarketing en werden separaat geïnformeerd over gebiedsplannen, leefbaarheid en collectieve energievoorzieningen.

## 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 KleurrijkWonen. De Raad van Commissarissen voldoet met de huidige samenstelling aan de eisen die eraan worden gesteld.

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
<b>Dhr. C.H.J. (Kees) van der Luijt</b>	1964	Voorzitter € 25.080,00	Financiën, governance	Managing partner NexyZ Corporate Finance	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter RvC Wonen Limburg</li> <li>Lid RvC Thuisvester</li> <li>Managing partner Famose Fleetmanagement</li> </ul>	6 maart 2017	5 maart 2021	5 maart 2025	Nee
<b>Dhr. J. (Jeroen) de Leeuw</b>	1960	Lid € 16.720,00	Financiën, governance	Zelfstandig adviseur Governance, Management-informatie en Sturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter RvC BrabantWonen</li> <li>Lid Raad van Advies Bachelor Financial Services management NCOI/ Salto</li> <li>Lid Raad van Toezicht Wij 3.0</li> <li>Lid Raad van Toezicht KNMV</li> <li>Lid Bondsbestuur KNZB (penningmeester)</li> <li>Lid Ledenraad Rabobank De Kempen</li> <li>Lid Financiële Commissie NOC-NSF</li> <li>Lid selectiecommissie NOC-NSF</li> </ul>	6 maart 2017	5 maart 2021	5 maart 2025	Nee

					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adviseur Governance by Meaning</li> <li>• Chauffeur Buurtbus, Bravo, Zuidoost-Brabant</li> </ul>				
<b>Dhr. B.G.M. (Bart) Moesbergen</b>	1966	Lid € 16.720,00	Vastgoed, duurzaamheid en wijkontwikkeling	Directeur bij &Straks (vanuit &Straks ook werkzaam voor RE:BORN)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemachtigde voor het College sanering Zorginstellingen (tot juni 2023)</li> <li>• Lid RvC Dudok Wonen</li> </ul>	1 maart 2020	29 februari 2024	29 februari 2028	Ja
<b>Mw. A.H. (Annerieke) van der Vegt</b>	1964	Lid € 16.720,00	Sociaal maatschappelijk	Directeur-bestuurder Integratiewerk Amersfoort		1 maart 2020	29 februari 2024	29 februari 2028	Ja
<b>Dhr. H.H. (Huub) Bröring</b>	1960	Lid € 16.720,00	Financiën, Volkshuisvesting	Zelfstandig adviseur financiën en bedrijfsvoering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Franchisenemer Alterim BV te Leusden</li> <li>• Lid RvC en voorzitter auditcommissie St. Intermaris</li> </ul>	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 2023.

#### **Aantal behaalde PE-Punten RvC**

<b>RvC-lid</b>	<b>2023</b>
Dhr. C.H.J. (Kees) van der Luijt	14
Dhr. J. (Jeroen) de Leeuw	9
Dhr. B.G.M. (Bart) Moesbergen MRICS	6
Mw. A.H. (Annerieke) van der Vegt	5
Dhr. H.H. (Huub) Bröring	19

#### **7.4.1 Zelfevaluatie**

Begin december 2023 heeft de Raad van Commissarissen de jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de directeur-bestuurder zijn input gegeven. De zelfevaluatie was in afwezigheid van de directeur-bestuurder. In de daaropvolgende week heeft de Remuneratiecommissie de directeur-bestuurder een terugkoppeling gegeven van de conclusies en bevindingen. Van deze zelfevaluatie is verslag gedaan. Daarbij zijn de volgende thema's aan de orde:

- Terugblik op het eigen functioneren en follow up conclusies & acties voorgaande zelfevaluatie.
- Aanvullende aandachtsgebieden uit de "Bouwstenen Matrix van Camp".
- Reflectie van de directeur-bestuurder op het functioneren van de Raad van Commissarissen.
- Balans Bestuur en Toezicht en effectiviteit van de vergaderingen,
- Verantwoording afleggen.

Voor 2024 zijn de volgende agenda- en aandachtspunten door de Raad van Commissarissen geformuleerd:

- Samen met de directeur-bestuurder wil de Raad van Commissarissen zoeken om voor zomer van 2024 diversiteit in de Raad van Commissarissen te brengen in de vorm van een trainee of stagiair.
- In de eerstkomende Raad van Commissarissen vergadering kiest de Raad van Commissarissen voor een voorzitter uit haar midden of een voorzitter van buiten, na het vertrek van de huidige voorzitter in 2025. In het laatste geval zal de werving & selectie aan het begin van de zomer moeten starten.
- De Raad van Commissarissen spreekt af om het voorgesprek, vóórdat de vergadering start, uit te breiden naar ¾ uur om scherpe keuzes te maken in de hoeveelheid tijd die besteed wordt aan elk agendapunt.
- De Raad van Commissarissen spreekt af om een onboarding traject op te zetten voor een goed inwerktraject van nieuwe Raad van Commissarissen leden, zowel op inhoudelijke onderwerpen, als door persoonlijke kennismaking.
- Een Raad van Commissarissen lid werkt het thema 'omgaan met culturele verschillen' uit met de bestuurssecretaris voor agendering in 2024 (jaarplan).

## 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.

### 7.5.1 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:

- a. het doen van voorstellen aan de Raad van Commissarissen over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur
- b. het jaarlijks voeren van een beoordelingsgesprek met het bestuur
- c. 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 bezoldigungsstructuur en
  - de hoogte van de vaste bezoldiging en/of andere variabele bezoldigungscomponenten, 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 2023 twee keer bijeen. Vanuit de Raad van Commissarissen hadden Jeroen de Leeuw (voorzitter) en Kees van der Luijt zitting in deze commissie.

### 7.5.2 Auditcommissie

De auditcommissie is ingesteld om de Raad van Commissarissen bij te staan in zijn controlerende taak en toezichhoudende 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 2023 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 2023 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 2023 uit naar de meerjarenbegroting en de keuzes die daarbinnen moeten worden gemaakt om te blijven voldoen aan de door stakeholders WSW en AW gehanteerde kengetallen. Duidelijk is dat KleurrijkWonen de komende jaren haar voorgenomen beleid binnen de randvoorwaarde van financiële continuïteit kan uitvoeren. Op de middellange termijn zullen het exploitatiebeleid, de verduurzaming en de voorgenomen nieuwbouw tegen elkaar moeten worden afgewogen om blijvend te voldoen aan eerder genoemde eisen. Op basis van de huidige inzichten is er op termijn geen sprake van een duurzaam business model. 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 KleurrijkWonen.

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 KleurrijkWonen. 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.

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

### 7.6.1 Het huurdersplatform

In 2023 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.

#### **7.6.2 De ondernemingsraad**

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

In de overleggen is het met name gegaan over de effecten van implementatie van het ERP-pakket, het (hybride) werken ná de coronapandemie en de aansturing van de organisatie zelf. De directeur-bestuurder is niet aanwezig tijdens deze bijeenkomsten.

#### **7.6.3 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 hebben niet geleid tot bepaalde acties. De brieven staan op onze website.

#### **7.6.4 Toezicht op functioneren externe accountant**

De accountant van KleurrijkWonen heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2023 gecontroleerd.

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

Het controleplan 2023 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 Integriteit**

Gedurende 2023 heeft sectorbreed een onderzoek plaatsgevonden naar het woningbezit bij bestuurders en interne toezichhouders. Het programma Nieuwsuur deed onderzoek naar het vastgoedbezit (anders dan hoofdverblijf) en de verhuur hiervan door commissarissen en bestuurders. Zij stelde aan de hand van casussen bij twintig corporaties (van de in totaal 278 corporaties in Nederland) kritische vragen over mogelijke schijn van belangenverstremgeling, voorkennis over de woningmarkt en het verhuurderschap door bestuurders en commissarissen. Door Aedes en VTW is een nadere handreiking opgesteld die een interpretatie geeft over het vastgoedbezit in relatie tot de uitgangspunten van de Governancecode. Punten die geraakt worden, zijn onder meer (schijn van) belangenverstremgeling, tegenstrijdige belangen en het hanteren van waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

Tijdens een vergadering van de Raad van Commissarissen is vastgoedbezit gemeld en besproken, waarna er tot de conclusie is gekomen dat er geen bezwaren zijn.

Deze (her)beoordeling zal jaarlijks plaatsvinden en is vastgelegd in de notulen van de Raad van Commissarissen.



## 7.8 Vooruitblik 2024

In de afgelopen jaren heeft KleurrijkWonen gewerkt aan het fundament om haar maatschappelijke bijdrage te kunnen leveren. De organisatie is gekanteld, een nieuw ERP-systeem is geïmplementeerd en de dialoog met alle belanghebbenden is op een positief kritische wijze vormgegeven. Het ondernemingsplan is daar de uitwerking van en geeft inzicht in de ambities van KleurrijkWonen in haar brede werkgebied.

Het verwezenlijken van de ambities van KleurrijkWonen is sterk afhankelijk van de politieke keuzes die zullen worden gemaakt, de macro economische variabelen die als gevolg van internationale gebeurtenissen onder druk staan, verstoring van wetgeving en de bereidheid van bewoners en omwonenden om samen te werken aan leefbaarheid voor de brede doelgroep.

Keuzes die op korte termijn gunstig uitpakken, dienen te worden afgewogen tegenover lange termijn doelstellingen. Afstemming en transparantie bij de verantwoording van de gemaakte keuzes, zal belanghebbenden inzicht geven in het wat en waarom. Daarbij zullen we de directeur-bestuurder met raad en daad bijstaan.

Ook in het verslagjaar 2024 zal KleurrijkWonen alles in het werk stellen om haar doelen te bereiken en zal een beroep moeten worden gedaan op de inzet en flexibiliteit van haar medewerkers. Met hart en ziel werken voor de geformuleerde maatschappelijke doelen zit in het DNA van de organisatie. We hebben daarom veel vertrouwen in de goede uitwerking.

## 7.9 Verklaring van de Raad van Commissarissen

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 19 april 2024 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) van KleurrijkWonen met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant, heeft de Raad van Commissarissen op 28 mei 2024 de door het bestuur opgestelde jaarrekening vastgesteld.

### 7.9.1 Dankwoord

De Raad van Commissarissen wil graag het huurdersplatform, de directeur-bestuurder, de ondernemingsraad en alle medewerkers van KleurrijkWonen 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, 28 mei 2024

Raad van Commissarissen KleurrijkWonen

Huub Bröring

Jeroen de Leeuw

Kees van der Luijt (vz)

Bart Moesbergen

Annerieke van der Vegt





## Inhoudsopgave

JAARREKENING .....	83
1 Balans per 31 december 2023 .....	86
2 Winst-en-verliesrekening over 2023 .....	88
3 Kasstroomoverzicht (directe methode) over 2023 .....	90
4 Toelichting op de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht .....	92
4.1 Algemeen .....	92
4.1.1 Activiteiten .....	92
4.1.2 Groepsverhoudingen .....	92
4.1.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening .....	93
4.1.4 Stelselwijzigingen .....	93
4.1.5 Schattingen .....	93
4.1.6 Presentatiewijzigingen .....	93
4.1.7 Financiële instrumenten .....	93
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	95
1. Vastgoedbeleggingen .....	95
2. Materiële vaste activa .....	99
3. Financiële vaste activa .....	99
4. Voorraden .....	100
5. Vorderingen .....	100
6. Liquide middelen .....	100
7. Eigen vermogen .....	101
8. Voorzieningen .....	101
9. Langlopende schulden .....	103
10. Kortlopende schulden .....	103
4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling .....	104
11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	104
12. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	105
13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	105
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	105
15. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten .....	106
16. Overige organisatiekosten .....	106
17. Kosten omtrent leefbaarheid .....	106
18. Totaal van financiële baten en lasten .....	106
19. Belastingen .....	106
20. Resultaat uit deelnemingen .....	107
21. Toerekening baten en lasten .....	107
4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht .....	109
4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB .....	110
4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans .....	112
1. Vastgoedbeleggingen .....	112
2. Materiële vaste activa .....	124
3. Financiële vaste activa .....	125
4. Voorraden .....	128
5. Vorderingen .....	129
6. Liquide middelen .....	131
7. Eigen vermogen .....	132
8. Voorzieningen .....	134
9. Langlopende schulden .....	137
10. Kortlopende schulden .....	140

4.7	<i>Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen</i> .....	144
4.8	<i>Gebeurtenissen na balansdatum</i> .....	147
4.9	<i>Toelichting op onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening</i> .....	148
	11. <i>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i> .....	148
	12. <i>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i> .....	151
	13. <i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i> .....	152
	14. <i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i> .....	153
	15. <i>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</i> .....	154
	16. <i>Totaal van overige organisatiekosten</i> .....	154
	17. <i>Totaal van kosten omtrent leefbaarheid</i> .....	154
	18. <i>Totaal van financiële baten en lasten</i> .....	155
	19. <i>Belastingen</i> .....	156
	20. <i>Resultaat uit deelnemingen</i> .....	157
	<i>Transacties met verbonden partijen</i> .....	157
	21 <i>Toerekening baten en lasten</i> .....	158
	<i>Verantwoording honoraria accountantsorganisatie</i> .....	159
	<i>Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen</i> .....	160
	<i>DAEB en niet-DAEB gegevens</i> .....	162
	<i>Balans DAEB per 31 december 2023</i> .....	162
	<i>Balans Niet- DAEB per 31 december 2023</i> .....	164
	<i>Winst-en-verliesrekening DAEB over 2023</i> .....	166
	<i>Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2023</i> .....	168
	<i>Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2023</i> .....	170
	<i>Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2023</i> .....	172
5	<i>Ondertekening van de jaarrekening</i> .....	174
	<b>OVERIGE GEGEVENS</b> .....	175
6	<i>Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat</i> .....	176
7	<i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</i> .....	177

# 1 Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>Activa</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	1.970.454	2.031.259
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	261.488	274.131
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	191.776	169.227
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	30.543	10.685
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>2.454.261</b>	<b>2.485.302</b>
	<b>2</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.274	1.403
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>1.274</b>	<b>1.403</b>
	<b>3</b>		
<b>Financiële vaste activa</b>			
Andere deelnemingen	3.1	6	6
Latente belastingvorderingen	3.2	4.500	4.312
Leningen u/g	3.3	329	432
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>4.835</b>	<b>4.750</b>
<b>TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA</b>		<b>2.460.370</b>	<b>2.491.455</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>	<b>4</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	3.532	4.951
Overige voorraden	4.2	785	598
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>4.317</b>	<b>5.549</b>
<b>Vorderingen</b>	<b>5</b>		
Huurdebiteuren	5.1	415	545
Vorderingen terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	5.2	0	3
Overige vorderingen	5.3	803	626
Overlopende activa	5.4	1.827	873
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>3.045</b>	<b>2.047</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>6</b>	<b>6.916</b>	<b>4.737</b>
<b>TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>14.278</b>	<b>12.333</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2.474.648</b>	<b>2.503.788</b>

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>Passiva</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>7</b>		
Herwaarderingsreserves	7.1	1.351.118	1.432.799
Overige reserves	7.2	415.865	423.112
Resultaat boekjaar	7.3	-76.702	-88.928
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>1.690.281</b>	<b>1.766.983</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>8</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	12.175	19.076
Overige voorzieningen	8.2	105	95
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>12.280</b>	<b>19.171</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>9</b>		
Schulden aan overheid	9.1	7.706	8.537
Schulden aan banken	9.2	536.791	506.854
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	178.056	160.633
Overige schulden	9.4	151	183
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>722.704</b>	<b>676.207</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>10</b>		
Schulden aan overheid	10.1	831	811
Schulden aan banken	10.2	22.063	11.939
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	7.489	10.318
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	7.776	7.455
Overige schulden	10.5	476	457
Overlopende passiva	10.6	10.748	10.447
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>49.383</b>	<b>41.427</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>2.474.648</b>	<b>2.503.788</b>

## 2 Winst-en-verliesrekening over 2023

in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>11</b>		
Huuropbrengsten	11.1	106.493	105.206
Opbrengsten servicecontracten	11.2	3.353	3.055
Overheidsbijdragen	11.3	171	19
Lasten servicecontracten	11.4	-3.592	-3.226
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.5	-7.278	-7.844
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.6	-43.467	-39.896
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.7	-7.274	-16.138
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>48.406</b>	<b>41.176</b>
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>12</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	0	0
Toegerekende organisatiekosten	12.3	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>13</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		14.472	16.532
Toegerekende organisatiekosten		-1.047	-1.020
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-8.805	-9.783
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>4.620</b>	<b>5.729</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>14</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-21.418	-40.971
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	-86.732	-64.906
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	14.3	5.162	-2.140
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	14.4	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-102.988</b>	<b>-108.017</b>
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>15</b>		
Opbrengst overige activiteiten	15.1	592	593
Kosten overige activiteiten	15.2	-981	-968
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>-389</b>	<b>-375</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>16</b>	<b>-822</b>	<b>-337</b>



	<u>Ref.</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>17</b>	<b>-2.292</b>	<b>-2.085</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>18</b>		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	18.1	3	3
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.2	0	170
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.3	-16.301	-15.880
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-16.298</b>	<b>-15.707</b>
 <b>TOTAAL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		 <b>-69.763</b>	 <b>-79.616</b>
Belastingen	19	-6.939	-9.312
Resultaat uit deelnemingen	20	0	0
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>-76.702</b>	<b>-88.928</b>

### 3 Kasstroomoverzicht (directe methode) over 2023

*in euro's x 1.000*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	106.577	105.086
Vergoedingen	3.471	3.019
Overheidsontvangsten	171	0
Overige bedrijfsontvangsten	765	508
Ontvangen interest	223	1.378
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b><u>111.207</u></b>	<b><u>109.991</u></b>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-13.205	-12.825
Onderhoudsuitgaven	-39.634	-32.407
Overige bedrijfsuitgaven	-19.201	-14.048
Betaalde interest	-16.404	-13.911
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-80	-78
Verhuurderheffing	0	-5.163
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-378	-484
Vennootschapsbelasting	-6.716	2.700
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b><u>-95.618</u></b>	<b><u>-76.216</u></b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b><u>15.589</u></b>	<b><u>33.775</u></b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	14.163	14.749
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.522	1.474
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	-38
Verkoopontvangsten grond	0	6.254
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>15.685</b>	<b>22.439</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-44.346	-37.720
Verbeteruitgaven	-18.805	-10.571
Aankoop	-3.237	-3.379
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.997	-2.515
Investeringen overig	-204	-694
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-68.589</b>	<b>-54.879</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	73	32
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>73</b>	<b>32</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
	<b>-52.831</b>	<b>-32.409</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	100.000	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-60.579	-26.398
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>39.421</b>	<b>-1.398</b>
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>39.421</b>	<b>-1.398</b>
<b>TOENAME (AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>2.179</b>	<b>-33</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.737	4.770
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.916	4.737
	<b>2.179</b>	<b>-33</b>

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

### 4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. 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 € 48.000, 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 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.

#### **4.1.4 Stelselwijzigingen**

Er zijn geen stelselwijzigingen verwerkt in de jaarrekening.

#### **4.1.5 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.

#### **4.1.6 Presentatiewijzigingen**

Er zijn geen presentatiewijzigingen verwerkt in de jaarrekening.

#### **4.1.7 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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 per maand (2022: € 763,47).

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 portefeulleniveau. 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- en verbeteringsuitgaven 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 woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Er wordt alleen uitgegaan van het doorexploiteerscenario. 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 tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting KleurrijkWonen hanteert in haar beleid verschillende advieshuurklassen en geen streefhuurbeleid. Omgerekend bedraagt de gemiddelde streefhuur van de woningen 71,72% van de maximaal redelijke huur (DAEB 70,05%; Niet-DAEB 87,68%);
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 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.

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

Stichting KleurrijkWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur van ..% van de maximaal redelijke huur	71,72%	74,64%
Gemiddelde onderhoudsnorm	€ 3.268	€ 2.903
Gemiddelde beheernorm	€ 1.014	€ 959
Disconteringsvoet	6,78%	6,20%

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.

#### *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% (2022: 2,26%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Stichting KleurrijkWonen geldende rente op langlopende leningen (2023: 2,96%, 2022: 3,05%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (2023: 25,8%, 2022: 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 marktwaarde 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 2023 (en 2022) zijn geen rechtstreekse mutaties verwerkt in het eigen vermogen van KleurrijkWonen.

### **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:

### *'Verzilverd wonen'*

Hieronder is opgenomen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting.

De verplichting is opgenomen tegen nominale waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats, tot de jongste bewoner 85 jaar wordt. Op 29-04-2022 is het contract ontbonden en is de voorziening afgeboekt.

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

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor 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 2023 (en 2022) 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 2022, geïndexeerd met de leegwaardeontwikkeling van 2022 en 2023 uit het 'Handboek modelmatig waarderen 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 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1% (of maximaal € 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 nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

### **13. 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).

### **14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### **14.1 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.

#### **14.2 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).

#### **14.3 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.

#### **14.4 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.

#### **15 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.

#### **16. 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.

#### **17. 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.

#### **18. 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 ontvangsten leningen.

#### **19. 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 belastingsschulden 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 2023 en het fiscale resultaat 2023 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.

## **20. 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.

## **21. 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 2023
- Balans Niet-DAEB per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening DAEB over 2023
- Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2023
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2023
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023

### *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 "Voorraden"
- 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 2023 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 2023 is deze verdeling vastgesteld op 89% DAEB-bezit en 11% niet-DAEB bezit (2022: 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 2023</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	848.010	136.381
Cumulatieve herwaarderingen	1.183.249	137.750
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>2.031.259</b>	<b>274.131</b>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen – initiële verkrijgingen	0	0
Investeringen - oplevering nieuwbouw	18.947	0
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	17.314	1.986
Onrendabel deel investeringen	-17.314	-1.986
Overboekingen van / naar voorraden	-1.816	-722
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	2.590	532
Overboekingen van / naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	1.121	-1.121
Desinvesteringen verkopen	-3.198	-840
Desinvesteringen sloop	-2.191	0
Aanpassing marktwaarde	-76.258	-10.492
<b>Totaal mutaties 2023</b>	<b>-60.805</b>	<b>-12.643</b>
<i>Stand per 31-12-2023</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	893.120	138.049
Cumulatieve herwaarderingen	1.077.334	123.439
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>1.970.454</b>	<b>261.488</b>

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.200.773.000 (31 december 2022: € 1.320.999.000). Deze heeft voor € 1.077.334.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 123.439.000 op het niet-DAEB-vastgoed. De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 1.284.522.000 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 waarden 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, coropgebied 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 2023.

	minimaal	maximaal
Woongelegenheden	5,48%	8,19%
Parkeergelegenheden	7,34%	7,78%

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

	2023	2024	2025	2026 en verder
Zuidwest-Gelderland	3,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Utrecht (provincie)	6,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Zuidoost-Zuid-Holland	6,80%	2,00%	2,00%	2,00%

### Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)

	2023	2024	2025	2026 en verder
Buren	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Culemborg	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Tiel	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
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, 2102401, 2104701, 2107002, 2107201, 2107501, 2107601, 3020701, 5026001, 5026201, 6021301, 6040201, 6071601
	8,01% - 10,00%	2102701, 2106401, 2106801, 2107601, 2108301, 2109401, 2109501, 3010703, 4026403, 4026702, 5020302, 5026003, 5026401, 5026502, 5026502, 6110402
	10,01% - 12,00%	2105301, 2105502, 2106701, 4027601, 6100501
	12,01% - 14,00%	Geen
	14,01% - 16,00%	Geen
	> 16,00%	6072001

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Exit Yield	4,01% - 6,00%	2104701, 4027101
	6,01% - 8,00%	2106901, 2107201, 2107501, 2108901, 3020701, 3040401, 3040402, 4020701, 5026201, 6071601, 6071901
	8,01% - 10,00%	1040801, 2102401, 2106801, 2107002, 2107601, 2107601, 2108301, 2109401, 2109501, 3010703, 4026403, 4026702, 5026001, 5026003, 5026401, 5026502, 5026502, 6021301, 6040201, 6110402
	10,01% - 12,00%	2102701, 2105301, 2105502, 2106401, 2106701, 4027601, 5020302
	12,01% - 14,00%	6100501
	14,01% - 16,00%	Geen
	> 16,00%	6072001
Exploitatiescenario	Doorexploiteren	Alle complexen
Onderhoud	Geen aanpassing	Alle complexen
Markthuur	65	3040402
	80	2105301
	85	6072001
	95	2104701
	100	2107501
	105	4020701
	110	2102701
	115	2102401, 2105502, 2107601, 2109401, 2109501, 5026001
	120	3010703, 4027601, 6100501
	121	1040801
	123	2106401
	125	2106701, 3020701, 3040401
	128	4026403, 5020302
	130	2108901, 5026003, 5026401
	133	4027101
	135	2107601, 4026702
	141	5026502
	143	5026201
	148	2107201
	153	6071601
155	2106901	
160	6071901	
165	6110402	
168	2107002	
170	6040201	
175	5026502, 6021301	
176	2108301	
182	2106801	
Markthuurstijging	Jaar 1: 3,9% Jaar 2: 3,8% Jaar 3: 2,4% Jaar 4 e.v.: 2,0%	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 woonwagen en sloopcomplexen:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Disconteringsvoet	6,01% - 8,00%	10201052, 21003012, 3010501, 4020801, 4021301, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501, 5026601
Exit Yield	4,01% - 6,00%	3010501, 4020801, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501, 5026601
	Geen aanpassing	21003012, 4021301, 10201052
Exploitatiescenario	Doorexploiteren	Alle complexen
Onderhoud	0	10201052, 21003012, 4021301
	210	3010501, 4020801, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501, 5026601
Markthuur per maand	251	5026601
	268	3010501
	288	4027301
	292	4020801
	294	4021401
	306	4027501
	313	4027201
	321	4027401
	325	4021501
	602	4021301
	742	21003012
776	1020105	
Markthuurstijging	Jaar 1: -/-1,8%	Alle complexen
	Jaar 2: 0,4%	
	Jaar 3 e.v.: 0,0%	
Leegwaarde	30.501	4027401
	45.417	4021501
	46.462	3010501
	47.084	5026601
	47.401	4027301
	50.376	4027501
	55.417	4027201
	62.751	4020801
	75.417	4021401
	94.500	4021301
	182.667	10201052
	226.586	21003012
Leegwaardestijging	Jaar 0: -/-2,9%	1020105, 4020801, 4021301, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501, 21003012
	Jaar 1: 0,0%	
	Jaar 2: 1,0%	
	Jaar 3 e.v.: 2,0%	5026601
	Jaar 0: -/-2,5%	
	Jaar 1: 0,0%	
	Jaar 2: 1,0%	3010501
	Jaar 3 e.v.: 2,0%	
	Jaar 0: 1,2%	
Jaar 1: 0,0%	Alle complexen	
Jaar 2: 1,0%		
Jaar 3 e.v.: 2,0%		
Technische splitsingskosten	Geen aanpassing	Alle complexen
Mutatie- en verkoopkans	0,00%	21003012, 4021301, 10201052
	5,00%	3010501, 4020801, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027501, 5026601
	6,00%	4027401

Bijzondere uitgangspunten	Geen aanpassing	Alle complexen
Erfpacht	Geen aanpassing	Alle complexen
Schematische vrijheid	Nee	3010501, 4020801, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501, 5026601
Schematische vrijheid kosten	Ja	21003012, 4021301, 10201052
Schematische vrijheid opbrengsten	Ja	21003012, 4021301, 10201052

#### *Inschakeling taxateur*

In 2023 zijn de gehele zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsroerendgoed, de woonwagenlocaties en sloopcomplexen volledig getaxeerd, door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. 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) daalt in 2023 met € 73 miljoen naar € 2.232 miljoen per 31 december 2023 (31 december 2022: € 2.305 miljoen). Deze stijging wordt veroorzaakt door een samenstel van factoren, de belangrijkste hiervan zijn de hogere leegwaardestijging, de stijging van de WOZ waarde, de verlaging van de verhuurderheffing en de aanpassing van de disconteringsvoet.

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

Parameter of factor	Effect op de marktwaarde
WOZ waarde	173
Disconteringsvoet	-150
Methodische wijzigingen handboek en software	-57
Leegwaardestijging	-54
Mutatie overige objectgegevens	38
Mutatie overige parameters	32
Markthuur	-24
Macro-economische parameters	-17
Voorraad mutaties	12
Mutatiekans	-11
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-8
Contractuur en leegstand objectgegevens	-7
<b>Totaal</b>	<b>-73</b>

Bedragen \* € 1.000.000

#### *Herclassificatie*

In 2023 zijn 6 woningen 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 1.000 woningen bestemd voor verkoop bij mutatie.

KleurrijkWonen verwacht in 2024 ongeveer 109 woningen te verkopen. De verwachte opbrengstwaarde van deze verkopen bedraagt € 26,7 miljoen, de verwachte boekwaarde € 17,8 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 14.006 (2022: 13.932) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 2.317 (2022: 2.330) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recent WOZ-beschikkingen van de verhuureenheden bedraagt € 3.635 miljoen (2022: € 3.113 miljoen).

## Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting KleurrijkWonen is te voorzien in passende huisvesting voor huishoudens met een inkomen tot circa € 48.000, 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 commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 725.381.000 (31 december 2022 € 928.116.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 154.714.000 (31 december 2022 € 185.862.000).

De berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen (x € 1.000,-):

	<u>DAEB- vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB- vastgoed</u>
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2023	1.970.454	261.488
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	17.532	3.204
Betaalbaarheid (huren)	-709.557	-43.869
Kwaliteit (onderhoud)	-498.463	-62.624
Beheer (beheerskosten)	-54.585	-3.485
Beleidswaarde per 31 december 2023	<u><b>725.381</b></u>	<u><b>154.714</b></u>

	<u>DAEB- vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB- vastgoed</u>
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2022	2.031.158	274.131
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	270.361	37.544
Betaalbaarheid (huren)	-853.886	-73.554
Kwaliteit (onderhoud)	-465.706	-48.888
Beheer (beheerskosten)	-53.811	-3.371
Beleidswaarde per 31 december 2022	<u><b>928.116</b></u>	<u><b>185.862</b></u>

De afslag op de marktwaarde met betrekking tot onderhoud is berekend op basis van de langjarige, toekomstige onderhoudsnorm van KleurrijkWonen. Bij het bepalen van onze meerjarenonderhoudsnormen zijn de definities voor onderhoud en beheer toegepast zoals opgenomen in de wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in dit Handboek voor de woonregio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. januari 2024 neerwaarts bijgesteld, met respectievelijk 0,85%-punt (Zuidwest Gelderland), 0,36%-punt (ZuidOost Zuid-Holland) en 0,26%-punt (Utrecht).

Deze neerwaartse bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante parameters (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 65 miljoen.

#### *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
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 65.145.000 lager
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 51.157.000 lager
Lasten onderhoud <u>en</u> beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 77.857.000 lager

#### ***Aanvullende toelichting basisvariant***

##### *Marktwaarde*

Stichting KleurrijkWonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In onze corop regio's bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024:

- Zuidwest-Gelderland circa 3,1% te laag
- Utrecht circa 4,8% te laag
- Zuidoost-Zuid-Holland circa 1,9% te laag

Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 76 mln. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.



De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

#### *Beleidswaarde*

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,85%-punt (Zuidwest-Gelderland), 0,26%-punt (Utrecht) en 0,36%-punt (Zuidoost-Zuid-Holland). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 65 miljoen na aanpassing van de disconteringsvoet conform definitieve Handboek.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,78% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,74% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

### 1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	122.768	126.546
Cumulatieve herwaarderingen	46.459	55.993
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u><b>169.227</b></u>	<u><b>182.539</b></u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	1.523	1.872
Desinvesterings	-4.484	-5.650
Herwaarderingen	25.510	-9.533
<i>Totaal mutaties</i>	<u>22.549</u>	<u>-13.311</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	119.806	122.768
Cumulatieve herwaarderingen	71.970	46.459
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u><b>191.776</b></u>	<u><b>169.227</b></u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aantal eenheden 1 januari	983	1.005
Verkopen boekjaar	9	9
Terugkopen boekjaar	-28	-31
Toename a.g.v. toevoeging parkeergelegenheden	0	0
Aantal eenheden 31 december	<u><u>964</u></u>	<u><u>983</u></u>

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 2023 is als uitgangspunt gehanteerd voor de bepaling van de actuele waarde. De waardeontwikkeling bedraagt over 2023 voor de woningen in Buren, Culemborg, Tiel en West Betuwe 3,60% (2022: -5,49%), voor woningen in gemeente Molenlanden 6,80% (2022: -2,64%) en voor woningen in Vijfheerenlanden 6,50% (2022: -5,89%).

#### 1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	40.240	10.702
Cumulatieve herwaarderingen	-29.555	207
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<b>10.685</b>	<b>10.909</b>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	45.777	39.870
Subsidies	0	0
Overboekingen van / naar in exploitatie	-16.756	-15.533
Overboekingen naar voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop	0	0
Onttrekkingen/terugnemingen van voorzieningen	-9.181	-24.561
Herwaarderingen	18	0
<i>Totaal mutaties</i>	<b>19.858</b>	<b>-224</b>
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	54.245	40.240
Cumulatieve herwaarderingen	-23.706	-29.555
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<b>30.543</b>	<b>10.685</b>

De overboeking van / naar in exploitatie -/- € 16.756.000 (2022: -/- € 15.533.000) bestaat uit oplevering nieuwbouw -/- € 18.947.000 (2022: -/- € 22.692.000) en desinvesteringen sloop € 2.191.000 (2022: € 7.159.000).

## 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	Leveringen en diensten	Totaal
<i>Stand per 1 januari</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.314	297	933	788	0	3.332
Cumulatieve afschrijvingen	-913	-297	-541	-178	0	-1.929
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>401</b>	<b>0</b>	<b>392</b>	<b>610</b>	<b>0</b>	<b>1.403</b>
<i>Mutaties</i>						
Investeringen	6	0	196	109	0	311
Desinvesteringen - aanschafwaarde	0	0	-95	0	0	-95
Desinvesteringen - cum. afschrijvingen	0	0	85	0	0	85
Afschrijvingen (correctie voorgaande jaren)	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen (regulier)	-132	0	-133	-165	0	-430
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-126</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>-56</b>	<b>0</b>	<b>-129</b>
<i>Stand per 31 december</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.320	297	1.034	897	0	3.548
Cumulatieve afschrijvingen	-1.045	-297	-589	-343	0	-2.274
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>275</b>	<b>0</b>	<b>445</b>	<b>554</b>	<b>0</b>	<b>1.274</b>
Afschrijvingssystematiek	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	
Afschrijvingstermijn (in jaren)	10	10	5-10	3-5	5-15	

### 3. Financiële vaste activa

#### 3.1 Andere deelnemingen

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
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 2023 een belang van 0,54% met een totale nominale waarde van € 6.514 (31 december 2022: 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Fiscale afschrijvingspotentieel	3.514	3.272
Agio/disagio van de leningenportefeuille	986	1.040
Lening Vestia	0	0
Waarde latente belastingvorderingen	<u>4.500</u>	<u>4.312</u>

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

* € 1	Verschil fiscale en commerciële jaarrekening	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Vastgoed bestemd voor doorexplotatie	201.148.751	51.896.378	0	0	0
Vastgoed bestemd voor verkoop	-12.125.886	-3.128.479	0	0	0
Fiscale afschrijvingspotentieel	14.520.942	3.746.403	3.513.836	994.462	2.519.374
Agio/disagio leningportefeuille	4.558.781	1.176.165	986.236	80.089	906.147
Lening Vestia	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>208.102.588</b>	<b>53.690.467</b>	<b>4.500.072</b>	<b>1.074.551</b>	<b>3.425.521</b>

### *Algemeen*

Verwacht wordt dat van dit bedrag per 31 december 2023 € 1.075.000 (31 december 2022: € 1.003.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt per 31 december 2023 € 4.923.000 (31 december 2022: € 5.328.000). 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 € 208.103.000. Hiervan is € 189.023.000 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.

### *Lening Vestia*

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022.

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boekwaarde per 1 januari	4.312	7.264
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	242	-1.928
Mutatie latentie agio/disagio leningenportefeuille	-54	-49
Mutatie latentie vestia lening	0	-975
Saldo langlopend per 31 december	<u>4.500</u>	<u>4.312</u>

### 3.3 Leningen u/g

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Startersrenteregelingen	<u>329</u>	<u>432</u>
Boekwaarde leningen u/g	<u><b>329</b></u>	<u><b>432</b></u>

#### *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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo per 1 januari	432	572
Nieuw verstrekte leningen	0	0
Aflossingen	-79	-140
Overige mutaties	-24	0
Saldo per 31 december	<u><b>329</b></u>	<u><b>432</b></u>

## 4. Voorraden

### 4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Vervaardigingsprijs	3.532	4.951
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Waarde vastgoed bestemd voor verkoop	<u><b>3.532</b></u>	<u><b>4.951</b></u>

In totaal zijn er per ultimo 2023 32 eenheden (2022: 39) 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:

	<u>2023 €</u>	<u>aantallen</u>	<u>2022 €</u>	<u>aantallen</u>
Stand per 1 januari	4.951	39	3.448	33
Bij: Aankopen vanuit koopgarant	2.561	15	2.398	12
Bij: Leeg vanuit vastgoed in exploitatie	2.709	18	7.325	46
Af: Verkopen (vrij en VoV)	-6.518	-39	-8.680	-51
Af: Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-170	-1	-189	-1
Waardeveranderingen	<u>0</u>		<u>648</u>	
Stand per 31 december	<u><b>3.532</b></u>	<u><b>32</b></u>	<u><b>4.951</b></u>	<u><b>39</b></u>

### 4.2 Overige voorraden

De opbouw van de overige voorraden is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Voorraad grond	770	598
Voorraad materialen	<u>15</u>	<u>0</u>
Saldo overige voorraden	<u><b>785</b></u>	<u><b>598</b></u>

#### *Voorraad grond*

De opbouw van de voorraad gronden is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	1.004	1.004
Cumulatieve waardemutatie	<u>-234</u>	<u>-406</u>
Waarde voorraad gronden	<u><b>770</b></u>	<u><b>598</b></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 € 172.300 hoger uit. Dit bedrag is als positieve waardemutatie in de winst-en-verliesrekening verwerkt.



## 5. Vorderingen

### 5.1 Huurdebiteuren

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Nominale waarde	746	1.022
Af: voorziening oninbaarheid	-331	-478
Waarde huurdebiteuren	<u><b>415</b></u>	<u><b>545</b></u>

De huurachterstand huurdebiteuren per eind 2023 is 0,9% van de nettojaarhuur (2022:1,0%).

#### *Voorziening oninbaarheid*

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boekwaarde per 1 januari	-478	-522
Dotaties	-35	-177
Onttrekkingen	181	221
Boekwaarde per 31 december	<u><b>-331</b></u>	<u><b>-478</b></u>

In het boekjaar is een bedrag van € 63.700 (2022: € 51.400) ontvangen op vanwege oninbaarheid in eerdere jaren afgeboekte vorderingen.

### 5.2 Vorderingen terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Vennootschapsbelasting	0	0
Omzetbelasting	0	3
Totaal te vorderen belastingen etc	<u><b>0</b></u>	<u><b>3</b></u>

### 5.3 Overige vorderingen

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Te vorderen bedragen	803	626
Overige vorderingen opgeleverde werken	0	0
Totaal overige vorderingen	<u><b>803</b></u>	<u><b>626</b></u>

De vordering van KleurrijkWonen op de samenwerking Woongaard is in 2023 afgerekend. Per 1/4/2022 is de boekhouding van Woongaard geïntegreerd binnen KleurrijkWonen. Ultimo 2023 is er een schuld op de andere Woongaard-deelnemers van € 300.000 (2022: € 405.000).

#### 5.4 Overlopende activa

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Vooruitbetaalde lasten	848	873
Te ontvangen baten	0	0
Overige overlopende activa	<u>979</u>	<u>0</u>
Totaal overlopende activa	<u><b>1.827</b></u>	<u><b>873</b></u>

De Overige overlopende activa bestaat uit één te ontvangen creditfactuur van € 979.000.

## 6. Liquide middelen

De opbouw van de liquide middelen is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Spaarrekeningen en deposito's	0	0
Betaalrekeningen	6.819	4.655
Kas	0	0
Overige liquide middelen	<u>97</u>	<u>82</u>
Saldo liquide middelen	<u><b>6.916</b></u>	<u><b>4.737</b></u>

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:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	1.145.257	1.240.173
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	139.265	150.427
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>66.596</u>	<u>42.199</u>
Saldo herwaarderingsreserve	<u><b>1.351.118</b></u>	<u><b>1.432.799</b></u>

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2023 is als volgt:

	<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Niet- DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Onroeren de zaken verkocht onder voorwaar- den</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	1.240.173	150.427	42.199	1.432.799
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde (uit resultaatverdeling)	-89.857	-9.283	25.481	-73.659
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	<u><b>1.145.257</b></u>	<u><b>139.265</b></u>	<u><b>66.596</b></u>	<u><b>1.351.118</b></u>

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2022 is als volgt:

	<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Niet- DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Onroeren de zaken verkocht onder voorwaar- den</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	1.322.547	163.528	53.225	1.539.300
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde (uit resultaatverdeling)	-61.575	-8.727	-9.251	-79.553
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.853	-901	-1.775	-8.529
Realisatie uit hoofde van sloop	-6.102	0	0	-6.102
Herclassificatie / herkwalificatie	622	-408	0	214
Overige mutaties	-9.466	-3.065	0	-12.531
Stand per 31 december	<u><b>1.240.173</b></u>	<u><b>150.427</b></u>	<u><b>42.199</b></u>	<u><b>1.432.799</b></u>

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 € 338 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	423.112	85.164
Resultaatverdeling vorig boekjaar	-88.928	231.448
Mutatie t.l.v herwaarderingsreserve	81.681	106.500
Stand per 31 december	<u><b>415.865</b></u>	<u><b>423.112</b></u>

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 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 1 mei 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### *Resultaat boekjaar*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	-88.928	231.448
Resultaat boekjaar	-76.702	-88.928
Resultaatverdeling	88.928	-231.448
Stand per 31 december	<u><b>-76.702</b></u>	<u><b>-88.928</b></u>

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boekwaarde per 1 januari	19.076	9.253
Dotaties	28.957	35.469
Terugnemingen ORT	-7.377	-376
Onttrekkingen	-28.482	-25.270
Vrijval	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>12.175</u></u>	<u><u>19.076</u></u>

De opbouw van de voorziening is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Zoetzandselaan Beusichem	4.221	0
Broekgraaf MUS Leerdam	2.278	2.650
Burg. V. Welderenstraat	1.739	4.353
Culemborg, CV Parijsch	1.566	859
Groenzoom Beesd	1.202	0
Nieuwe Steeg Herwijnen	691	0
Schoollocatie Balije Tiel	478	3.115
C. Schalijsstraat Leerdam	0	2.953
Burg J.W. Hondelinkstraat	0	1.678
Teisterband Kerk-Avezaath	0	1.162
Ridderstraat Culemborg	0	719
Woonwagenlocatie Arkel	0	549
Laan van Crayestein en Rodenburgstraat	0	544
Linieveld Culemborg	<u>0</u>	<u>494</u>
	<u><u>12.175</u></u>	<u><u>19.076</u></u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 3,5 miljoen (2022: € 10,6 mln) binnen een jaar wordt gerealiseerd. Er wordt verwacht dat de gehele voorziening wordt gerealiseerd binnen drie jaar.

## 8.2 Overige voorzieningen

De opbouw van de overige voorzieningen is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
'Verzilverd wonen'	0	0
Jubilea	105	95
Saldo overige voorzieningen	<u>105</u>	<u>95</u>

### *'Verzilverd wonen'*

Het verloop van de voorziening 'Verzilverd wonen' is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boekwaarde per 1 januari	0	47
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	0	0
Vrijval	0	-47
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

De voorziening 'Verzilverd wonen' was getroffen voor 1 woning. Op 29-04-2022 is het contract ontbonden en is de voorziening afgeboekt.

### *Jubilea*

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boekwaarde per 1 januari	95	92
Dotaties	48	16
Onttrekkingen	-38	-13
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>105</u>	<u>95</u>

De voorziening jubileaverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 22.000 (2022: € 40.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en het overige deel binnen vijf jaar.

### *Voorziening voor pensioenen*

Ultimo 2023 zijn evenals ultimo 2022 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2023 € 1.249.475 (2022: € 1.247.611).

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 € 17.488 Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 128.810.

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt ten minste 18,56%

en maximaal 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 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). 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 127,1%. 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo per 1 januari	9.348	10.139
Nieuw aangetrokken leningen	0	0
Aflossingen	<u>-811</u>	<u>-791</u>
Saldo per 31 december	8.537	9.348
Kortlopend deel	<u>-831</u>	<u>-811</u>
Saldo langlopend per 31 december	<u><b>7.706</b></u>	<u><b>8.537</b></u>

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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo per 1 januari	518.793	519.570
Nieuw aangetrokken leningen	100.000	25.000
Aflossingen	<u>-59.939</u>	<u>-25.777</u>
Saldo per 31 december	558.854	518.793
Kortlopend deel	<u>-22.063</u>	<u>-11.939</u>
Saldo langlopend per 31 december	<u><b>536.791</b></u>	<u><b>506.854</b></u>

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 hierdoor 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 2023 € 663 miljoen conform de opgave van het WSW (31 december 2022: € 580 miljoen incl. opgelopen rente € 588 miljoen conform opgave Thesor). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet. Verdiscontering gebeurt tegen de 6-maands euribor curve. Dit is geen vast rentepercentage. Dit geldt ook voor 2022.

#### *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 2023: 38 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 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening. De obligolening bedraagt per 30 november 2023 € 14,0 miljoen en heeft een trekkingsrecht tot 30 november 2024.

Hieronder is de leningenportefeuille per 31 december 2023 uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar de resterende looptijd (in miljoenen euro's):

Rentepercentages	€ mln	Renteherzieningsperiode	€ mln	Resterende looptijd	€ mln
Roll over	16,0	van 1 tot 3 maanden	18,2	< 1 jaar (kortlopend)	17,2
0% - 1%	82,9	van 3 maanden tot 1 jaar	22,0	van 1 tot 5 jaar	24,6
1% - 2%	64,2	van 1 tot 5 jaar	63,0	van 5 tot 10 jaar	89,6
2% - 3%	85,5	van 5 tot 10 jaar	88,6	van 10 tot 15 jaar	113,9
3% - 4%	122,0	> 10 jaar	368,4	van 15 tot 20 jaar	76,5
4% - 5%	181,8			> 20 jaar	238,4
> 5%	7,8				

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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boekwaarde per 1 januari	160.633	171.677
Verkopen	1.523	1.872
Terugkopen	-4.288	-5.310
Waardeveranderingen	20.188	-7.606
Boekwaarde per 31 december	<u><u>178.056</u></u>	<u><u>160.633</u></u>

Gedurende 2023 zijn er geen woningen (2022: geen) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden.

#### 9.4 Overige schulden

De opbouw van de overige schulden is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Waarborgsommen	145	155
Vertrekregelingen	<u>6</u>	<u>28</u>
Saldo overige schulden	<u><b>151</b></u>	<u><b>183</b></u>

## 10. Kortlopende schulden

### 10.1 Schulden aan overheid

De opbouw van de kortlopende schulden aan overheid is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>831</u>	<u>811</u>

### 10.2 Schulden aan banken

De opbouw van de kortlopende schulden aan banken is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>22.063</u>	<u>11.939</u>

### 10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De opbouw van de schulden aan leveranciers en handelskredieten is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Waarde schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>7.489</u>	<u>10.318</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:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Omzetbelasting	3.567	3.680
Vennootschapsbelasting	3.561	3.149
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	648	626
Pensioenen	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>7.776</u>	<u>7.455</u>

Alle pensioenpremies 2023 zijn in 2023 betaald.

### 10.5 Overige schulden

De opbouw van de overige kortlopende schulden is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Reservering vakantiedagen	476	457
Overige kortlopende schulden	0	0
Totaal overige kortlopende schulden	<u>476</u>	<u>457</u>

## 10.6 Overlopende passiva

De opbouw van de overlopende passiva is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Niet-ervallen rente	8.484	7.949
Vooruit ontvangen huren	642	895
Te verrekenen servicekosten	355	121
Nog te betalen kosten	1.267	1.482
Totaal overlopende passiva	<u><u>10.748</u></u>	<u><u>10.447</u></u>

### 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 marktresntes 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 2023 € 9.934.749 negatief (31 december 2022: € 9.475.371 negatief).

#### *Doelstellingen risicobeheer*

In het treasury-statuut van Stichting KleurrijkWonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasury-statuut.

Binnen het Treasury-statuut 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 Treasury-statuut 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 kredietwaardigheidseisen (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.

### Marktwaares

De marktwaares zijn berekend op basis van de Eonia-curve van 31 december 2023 11:59 uur en zijn inclusief de opgelopen rente.

#### 1<sup>e</sup> Interest Rate Swap (IRS)0000552

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2023 € 4.822.940 negatief (31 december 2022 € 4.510.666 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<sup>e</sup> Interest Rate Swap (IRS)0000553

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2023 € 5.111.809 negatief (31 december 2022 € 4.964.711 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:

<b>Tegenpartij en dealcode</b>	<b>Hoofdsom x € 1.000</b>	<b>Start datum</b>	<b>Eind datum</b>	<b>Vaste rente</b>	<b>Variabele rente</b>
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:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
IRS0000552	-4.823	-4.511
IRS0000553	-5.112	-4.965
Marktwaarde derivaten	<u>-9.935</u>	<u>-9.475</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 2023 heeft een hoofdsom van € 13.956.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

### *Bezwaren*

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.

### *Investeringen en onderhoud*

KleurrijkWonen is verplichtingen aangegaan ten behoeve van investeringen in vastgoedbeleggingen. De hoogte van de verplichting bedraagt per 31 december 2023 € 19.199.000 (31 december 2022: € 24.978.000).

### *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 2023 bedraagt het toegekende budget € 478.000 (ultimo 2022: € 464.000).

### *Datahousing en -hosting*

In 2020 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst met Interforce gesloten op het gebied van 1<sup>e</sup> 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. De maandelijkse lasten zijn gestart vanaf maart 2021. De lasten kunnen fluctueren door het aantal gebruikte werkplekken. De lasten bedroegen voor 2023 € 316.000 inclusief BTW (2022: € 274.000). De lasten voor 2024 bedragen circa € 351.000 inclusief BTW.



#### *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 (Vorheen 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 2023 € 732.800 inclusief BTW (2022: € 1.000.000). De lasten voor 2024 bedragen circa € 750.000 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.

##### *Onderhoud klimaatinstallaties*

In oktober 2021 is het huidig contract verlengd tot 31 december 2025 met Breman Service Zeist B.V. en Kemkens Gasservice B.V. voor het onderhoud en beheer van individuele klimaatinstallaties. 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 december 2021 is met Assa Abloy Entrance Systems Nederland B.V. een nieuw contract afgesloten van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2024. 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.

##### *Planmatig onderhoud*

Voor (planmatig) onderhoud en energieverbeterende maatregelen 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<sup>e</sup> 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 met de mogelijkheid tot verlenging voor 5 jaren. In de huurovereenkomst is een huurprijs afgesproken van € 155.000 per jaar plus een voorschot leveringen en diensten op jaarbasis van € 71.400. 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 2023 bedroeg € 189.700 (2022: € 177.400). De huur over 2024 bedraagt € 193.800 excl. de indexering per 1 juli 2024.

#### *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 2023 € 4.800 (2022 € 4.400). De lasten voor 2024 bedragen € 5.100 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. De lasten van het beheer waren in 2023 € 70.610 (2022: € 71.600) inclusief BTW. De lasten voor 2024 bedragen € 71.000 inclusief BTW.

## 4.8 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 15 september 2023 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring gegeven aan de voorgenomen juridische fusie met Stichting Wooncentrum De Driestad.

De aanvraag voor de voorgenomen fusie is op 25 oktober 2023 goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties.  
De fusie is op 31 december 2023 in een akte van fusie geformaliseerd door de notaris.

Bij de juridische fusie per 1 januari 2024 verdwijnt de rechtspersoon Stichting Wooncentrum De Driestad. De rechten en plichten van Stichting Wooncentrum De Driestad gaan per die datum geheel en onder algemene titel over naar de verkrijgende rechtspersoon Stichting KleurrijkWonen. De activiteiten worden per 1 januari 2024 samengevoegd.

Bij de fusie gaan er 125 woningen, 50 parkeerplaatsen en 3 eenheden maatschappelijk vastgoed over naar de verkrijgende rechtspersoon. De marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2023 bedraagt € 11.308.000.

## 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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	93.341	92.353
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	415	424
	<u>93.756</u>	<u>92.777</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-822	-738
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-39	-136
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><b>92.895</b></u>	<u><b>91.903</b></u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	11.974	11.746
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.758	1.649
	<u>13.732</u>	<u>13.395</u>
Huurderiving wegens leegstand	-137	-100
Huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	3	8
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><b>13.598</b></u>	<u><b>13.303</b></u>
Totaal huuropbrengsten	<u><b>106.493</b></u>	<u><b>105.206</b></u>
	<u>2023</u>	
<i>Huuropbrengsten per gemeente</i>		
Buren	5.035	
Culemborg	25.417	
Molenlanden	8.042	
Tiel	21.067	
Vijfheerenlanden	22.777	
West Betuwe	24.155	
Totaal huuropbrengsten	<u><b>106.493</b></u>	

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is -0,60%.

## 11.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Opbrengsten overige goederen, leveringen en diensten	3.387	3.104
Af: opbrengstderving wegens leegstand en oninbaarheid	-34	-49
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><b>3.353</b></u>	<u><b>3.055</b></u>

## 11.3 Overheidsbijdragen

Subsidies	<u>171</u>	<u>19</u>
-----------	------------	-----------

## 11.4 Lasten servicecontracten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lasten overige goederen, leveringen en diensten	-3.592	-3.226
Toegerekende afschrijving	0	0
Totaal servicecontracten	<u><b>-3.592</b></u>	<u><b>-3.226</b></u>

## 11.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-119	-321
Toegerekende personeelskosten	-5.086	-5.419
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.895	-1.953
Toegerekende afschrijvingen	-178	-151
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u><b>-7.278</b></u>	<u><b>-7.844</b></u>

## 11.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-12.241	-9.320
Onderhoudslasten (cyclisch)	-24.964	-24.257
Subtotaal onderhoudslasten	-37.205	-33.577
Toegerekende personeelslasten	-4.408	-4.325
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.695	-1.851
Toegerekende afschrijvingslasten	-159	-143
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><b>-43.467</b></u>	<u><b>-39.896</b></u>
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	-38.653	-35.954
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-4.814	-3.942
Saldo onderhoudsactiviteiten	<u><b>-43.467</b></u>	<u><b>-39.896</b></u>

De onderhoudslasten zijn ca € 3,6 mln hoger dan in 2022. Planmatig onderhoud en dagelijkse onderhoud liggen in lijn met de begrote bedragen in 2023. Het dagelijks onderhoud is gestegen door hoge indexatie van kosten, daarnaast hogere kosten per mutatie en reparatie conform verwachting.

### Onderhoudslasten

De onderhoudslasten van € 37,2 mln zijn onder de te verdelen in € 33,1 mln DAEB en € 4,1 mln niet-DAEB.

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Planmatig onderhoud	-22.126	-21.910
Mutatieonderhoud	-5.256	-4.137
Klachtenonderhoud	-5.789	-4.693
Doorberekend onderhoud	79	394
Totaal onderhoudslasten	<u><u>-33.092</u></u>	<u><u>-30.346</u></u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Planmatig onderhoud	-2.838	-2.348
Mutatieonderhoud	-561	-342
Klachtenonderhoud	-718	-541
Doorberekend onderhoud	5	-2
Totaal onderhoudslasten	<u><u>-4.112</u></u>	<u><u>-3.233</u></u>

### 11.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Verhuurderheffing	0	-9.524
Onroerendzaakbelasting	-6.022	-5.942
Verzekeringen	-540	-300
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-712	-372
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-7.274</u></u>	<u><u>-16.138</u></u>

## 12. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

### 12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Opbrengst verkopen projecten	0	0
Bij/Af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal opbrengst verkoop vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

### 12.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

### 12.3 Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

### 13. 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	12.017	12.528
Af: direct toerekenbare kosten	-119	-65
Af: boekwaarde	-7.130	-6.883
Af: toegerekende organisatiekosten	-806	-844
Totaal opbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><b>3.962</b></u>	<u><b>4.736</b></u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.455	2.298
Af: direct toerekenbare kosten	-22	-8
Af: boekwaarde	-1.675	-1.193
Af: toegerekende organisatiekosten	-100	-104
Totaal opbrengst niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u><b>658</b></u>	<u><b>993</b></u>



## 14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-28.957	-42.379
Terugname voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.549	376
Terugname afwaardering grondposities		1.126
Afgeboekte projectlasten	-10	-94
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u><b>-21.418</b></u>	<u><b>-40.971</b></u>

### 14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB-vastgoed in exploitatie

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Toename marktwaarde	15.387	0
Afname marktwaarde	-91.627	-56.256
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><b>-76.240</b></u>	<u><b>-56.256</b></u>

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Toename marktwaarde	2.196	0
Afname marktwaarde	-12.688	-8.650
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><b>-10.492</b></u>	<u><b>-8.650</b></u>

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.

### 14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Toename marktwaarde	25.511	-9.533
Afname marktwaarde	0	0
Waardeveranderingen desinvesteringen	-160	-213
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen	-20.189	7.606
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u><b>5.162</b></u>	<u><b>-2.140</b></u>

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.

## 15. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

### 15.1 Opbrengst overige activiteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beheerdiensten	446	356
Overige bedrijfsopbrengsten	146	237
Totaal opbrengst overige activiteiten	<u><u>592</u></u>	<u><u>593</u></u>

### 15.2 Kosten overige activiteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Toegerekende personeelskosten	-743	-713
Toegerekende overige organisatiekosten	-218	-237
Toegerekende afschrijvingen	-20	-18
Diverse bedrijfskosten	0	0
Totaal kosten overige activiteiten	<u><u>-981</u></u>	<u><u>-968</u></u>

Stichting KleurrijkWonen heeft gedurende het boekjaar geen exploitatiesubsidies ontvangen (2022: geen).

## 16. Totaal van overige organisatiekosten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Obligolening - bereidstellingsprovisie	-742	-259
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	-80	-78
Totaal van overige organisatiekosten	<u><u>-822</u></u>	<u><u>-337</u></u>

## 17. Totaal van kosten omtrent leefbaarheid

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-328	-330
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Subtotaal leefbaarheid	<u>-328</u>	<u>-330</u>
Toegerekende personeelslasten	-1.487	-1.289
Toegerekende overige organisatiekosten	-436	-433
Toegerekende afschrijvingslasten	-41	-33
Totaal leefbaarheid	<u><u>-2.292</u></u>	<u><u>-2.085</u></u>

## 18. Totaal van financiële baten en lasten

### 18.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	<u><b>3</b></u>	<u><b>3</b></u>

### 18.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	0	170
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u><b>0</b></u>	<u><b>170</b></u>

### 18.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rentelasten leningen o/g	-16.527	-15.671
Rentelasten rekening-courant	0	-65
Overige rentelasten	226	-144
Totaal rentelasten en soortgelijke lasten	<u><b>-16.301</b></u>	<u><b>-15.880</b></u>

## 19. Belastingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vennootschapsbelasting 2021	0	272
Vennootschapsbelasting 2022	603	-6.632
Vennootschapsbelasting 2023	-7.731	0
Mutatie latente belastingvordering(en)	<u>188</u>	<u>-2.952</u>
Totaal acute belastinglast	<u><b>-6.939</b></u>	<u><b>-9.312</b></u>

In het boekjaar 2023 is de aangifte 2021 de laatst ingediende aangifte bij de belastingdienst en zijn de aangiften 2012 tot en met 2019 afgewikkeld door de belastingdienst.

### *Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat*

De effectieve belastingdruk is 8,0% (2022: 11,7%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-69.763	-79.617
Af:		
Correctie opbrengst verkopen	-5.580	-6.547
Correctie 50% agio Vestialening	0	-3.777
Correctie afschrijvingen	-1.139	-1.335
Correctie rentelasten (dis)agio	-310	-310
Correctie onderhoud fiscaal als verbetering	-3.567	936
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	81.570	67.047
Bij:		
Correctie overige waardeveranderingen o.b.v. fiscaal resultaat projecten	20.257	40.427
Renteaftrekbeperring (ATAD)	8.449	8.999
Correctie rentebaten i.v.m. fiscale toerekening rente aan grondposities	100	50
Belastbaar bedrag	<u>30.017</u>	<u>25.873</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Belastingbedrag 19% (2022: 15%) over € 200.000 (2022: € 395.000)	-38	-59
Belastingbedrag 25,8% over € 29.816.664 (2022: € 25.477.980)	<u>-7.693</u>	<u>-6.573</u>
Totaal vennootschapsbelasting verslagjaar	<u><b>-7.731</b></u>	<u><b>-6.632</b></u>

## **20. Resultaat uit deelnemingen**

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Woningnet NV	0	0
Totaal resultaat uit deelnemingen	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

## **Transacties met verbonden partijen**

In 2023 zijn er geen transacties geweest met de verbonden partijen.

## 21 Toerekening baten en lasten

### Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gebouwen, terreinen en huisvesting	132	131
Vervoermiddelen	121	87
Automatisering	165	145
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b><u>418</u></b>	<b><u>363</u></b>

### Personeelsbeloningen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lonen en salarissen	10.408	9.974
Sociale lasten	1.672	1.582
Pensioenlasten	1.249	1.248
Overige personeelskosten	1.828	1.336
<b>Totaal personeelsbeloningen</b>	<b><u>15.157</u></b>	<b><u>14.140</u></b>

Het gemiddeld aantal bij Stichting KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Directie en Audit & Control	3,2	2,1
Strategie & Ontwikkeling	25,8	24,8
Bedrijf	33,4	32,5
Wonen	96,9	98,5
<b>Totaal aantal FTE's</b>	<b><u>159,3</u></b>	<b><u>157,9</u></b>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### Overige organisatiekosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Huisvestingskosten	437	426
Vervoerskosten	158	133
Inventaris	25	22
Assurantiekosten	168	298
Advieskosten	614	553
Kantoorkosten	2.584	2.858
Administratiekosten	19	26
Verkoopkosten	1	33
Overige organisatiekosten	439	358
<b>Totaal organisatiekosten</b>	<b><u>4.445</u></b>	<b><u>4.707</u></b>

## Verantwoording honoraria accountantsorganisatie

De kosten van de externe accountant, de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, bestaan uit de overeengekomen kosten 2023. De kosten zijn als volgt te verdelen:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BDO</b>		
Controle van de jaarrekening	154	175*)
Andere controleopdrachten (dVi)	17	16
Fiscale adviesdiensten	<u>0</u>	<u>4</u>
Subtotaal BDO	<u>171</u>	<u>195</u>
<b>Deloitte</b>		
Andere niet-controlediensten	0	9**)
<b>Saldo honoraria accountantsorganisaties</b>	<u><u>171</u></u>	<u><u>204</u></u>

\*) Inclusief 18K eenmalige kosten samenhangend met de migratie naar Dynamics Empire

\*\*\*) Overdracht werkzaamheden van Deloitte naar BDO

## Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen

### Leidinggevende topfunctionarissen

*T.J. van Dalen*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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	184.179	183.273
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>21.261</u>	<u>18.959</u>
Totaal bezoldiging	<u>205.440</u>	<u>202.232</u>
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	209.000	203.000
Motivering overschrijding	nvt	nvt

### Toezichthoudende topfunctionarissen

*C.H.J. van der Luijt*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Voorzitter	Voorzitter
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>25.080</u>	<u>24.360</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	25.080	24.360
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	31.350	30.450

*H.H. Bröring*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>16.720</u>	<u>16.240</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	16.720	16.240
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	20.900	20.300



*J. de Leeuw*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>16.720</u>	<u>16.240</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	16.720	16.240
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	20.900	20.300

*B.G.M. Moesbergen*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/3 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>16.720</u>	<u>16.240</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	16.720	16.240
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	20.900	20.300

*A.H. van der Vegt*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/3 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>16.720</u>	<u>16.240</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	16.720	16.240
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	20.900	20.300

**DAEB en niet-DAEB gegevens****Balans DAEB per 31 december 2023***(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000*

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>Activa</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.970.454	2.031.259
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	130.824	114.892
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	30.543	10.685
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<u>2.131.821</u>	<u>2.156.836</u>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.134	1.249
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<u>1.134</u>	<u>1.249</u>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	214.267	219.404
Vorderingen op groepsmaatschappijen	57.048	67.548
Latente belastingvorderingen	4.005	3.837
Lening u/g	293	395
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<u>275.613</u>	<u>291.184</u>
<b>TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA</b>	<b>2.408.568</b>	<b>2.449.269</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.478	3.874
Overige voorraden	15	
<b>Totaal voorraden</b>	<u>2.493</u>	<u>3.874</u>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	369	475
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Latente belastingvorderingen	0	0
Vorderingen terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	3
Overige vorderingen	571	353
Overlopende activa	1.733	873
<b>Totaal vorderingen</b>	<u>2.673</u>	<u>1.704</u>
<b>Liquide middelen</b>	<b>3.656</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>8.822</b>	<b>5.578</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>2.417.390</u></u>	<u><u>2.454.847</u></u>

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>Passiva</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserves	1.351.118	1.432.799
Overige reserves	415.865	423.112
Resultaat boekjaar	-76.702	-88.928
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<u>1.690.281</u>	<u>1.766.983</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.175	19.076
Overige voorzieningen	93	84
<b>Totaal voorzieningen</b>	<u>12.268</u>	<u>19.160</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	7.706	8.537
Schulden aan banken	536.791	506.854
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	120.511	108.519
Overige schulden	22	135
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<u>665.030</u>	<u>624.045</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	831	811
Schulden aan banken	22.063	17.313
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.665	9.183
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.342	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.920	6.635
Overige schulden	423	407
Overlopende passiva	10.567	10.310
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u>49.811</u>	<u>44.659</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>2.417.390</u></u>	<u><u>2.454.847</u></u>

## Balans Niet- DAEB per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>Activa</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	261.488	274.131
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	60.952	54.335
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>322.440</b>	<b>328.466</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	140	154
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>140</b>	<b>154</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Andere deelnemingen	6	6
Latente belastingvorderingen	495	474
Leningen u/g	36	36
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>537</b>	<b>516</b>
<b>TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA</b>	<b>323.117</b>	<b>329.136</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.054	1.077
Overige voorraden	770	598
<b>Totaal voorraden</b>	<b>1.824</b>	<b>1.675</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	46	69
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.342	0
Latente belastingvorderingen	0	0
Vordering terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	0
Overige vorderingen	233	274
Overlopende activa	93	0
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>2.714</b>	<b>343</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>3.260</b>	<b>10.111</b>
<b>TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>7.798</b>	<b>12.129</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>330.915</b>	<b>341.265</b>

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>Passiva</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserves	159.680	164.336
Overige reserves	59.724	60.426
Resultaat boekjaar	-5.137	-5.358
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<u>214.267</u>	<u>219.404</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Overige voorzieningen	12	10
<b>Totaal voorzieningen</b>	<u>12</u>	<u>10</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Terugkoopverplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.545	52.114
Schulden aan groepsmaatschappijen	57.048	67.548
Overige schulden	129	47
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<u>114.722</u>	<u>119.709</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	824	1.135
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en belastingen	855	820
Overige schulden	53	50
Overlopende passiva	182	137
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u>1.914</u>	<u>2.142</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u>330.915</u>	<u>341.265</u>

## Winst-en-verliesrekening DAEB over 2023

*in euro's x 1.000*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	92.895	91.903
Opbrengsten servicecontracten	2.907	2.824
Overheidsbijdragen	157	19
Lasten servicecontracten	-3.079	-2.961
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.321	-6.939
Lasten onderhoudsactiviteiten	-38.653	-35.955
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-6.414	-14.965
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>41.492</b>	<b>33.926</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.017	12.528
Toegerekende organisatiekosten	-925	-909
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.130	-6.883
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.962</b>	<b>4.736</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.591	-40.575
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-76.240	-56.256
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.951	-1.523
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-93.880</b>	<b>-98.354</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		
Opbrengst overige activiteiten	530	533
Kosten overige activiteiten	-873	-862
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-343</b>	<b>-329</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-822</b>	<b>-337</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-2.047</b>	<b>-1.865</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	3	3
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.547	2.817
Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.301	-15.880
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-13.751</b>	<b>-13.060</b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTING</b>	<b>-65.389</b>	<b>-75.282</b>
Belastingen	-6.176	-8.288
Resultaat uit deelnemingen	<u>-5.137</u>	<u>-5.358</u>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTING</b>	<b><u>-76.702</u></b>	<b><u>-88.928</u></b>

## Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2023

in euro's x 1.000

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	13.597	13.303
Opbrengsten servicecontracten	446	231
Overheidsbijdragen	14	0
Lasten servicecontracten	-512	-265
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-957	-904
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.814	-3.942
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-859	-1.174
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.915</b>	<b>7.249</b>
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.162	4.765
Toegerekende organisatiekosten	-122	-112
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.200	-3.446
<b>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>840</b>	<b>1.207</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	172	-395
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.673	-8.864
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.210	-618
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-9.291</b>	<b>-9.877</b>
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		
Opbrengst overige activiteiten	62	60
Kosten overige activiteiten	-108	-106
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-46</b>	<b>-46</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-245</b>	<b>-220</b>



	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die behoren tot de vlottende activa	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-2.547</u>	<u>-2.647</u>
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-2.547</b>	<b>-2.647</b>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTING</b>	<b>-4.374</b>	<b>-4.334</b>
Belastingen	<b>-763</b>	<b>-1.024</b>
Resultaat uit deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTING</b>	<b><u>-5.137</u></b>	<b><u>-5.358</u></b>

## Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2023

in euro's x 1.000

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	92.932	91.903
Vergoedingen	3.152	2.781
Overheidsontvangsten	164	0
Overige bedrijfsontvangsten	663	482
Ontvangen interest	2.769	2.598
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>99.680</b>	<b>97.764</b>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-11.753	-11.414
Onderhoudsuitgaven	-35.009	-29.776
Overige bedrijfsuitgaven	-17.121	-12.503
Betaalde interest	-16.404	-14.152
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-71	-70
Verhuurderheffing	0	-4.785
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-334	-431
Vennootschapsbelasting	-5.977	2.403
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>-86.670</b>	<b>-70.728</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>13.010</b>	<b>27.036</b>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.836	13.678
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	229	847
<b>Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>12.065</b>	<b>14.525</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-44.346	-36.232
Verbeteruitgaven	-16.859	-9.848
Aankoop	-3.673	-2.731
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-972	-1.619
Investeringen overig	-181	-618
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-66.031</b>	<b>-51.048</b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	66	32
Verstreken interne lening	10.500	8.486
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>10.566</b>	<b>8.518</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-43.400</b>	<b>-28.005</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	100.000	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-60.579	-26.398
Aflossingen ongeborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>39.421</b>	<b>-1.398</b>
<b>TOENAME (AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b><u>9.031</u></b>	<b><u>-2.367</u></b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-5.375	-3.008
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>3.656</u>	<u>-5.375</u>
	<b><u>9.031</u></b>	<b><u>-2.367</u></b>

## Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2023

in euro's x 1.000

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	13.645	13.183
Vergoedingen	319	238
Overheidsontvangsten	7	
Overige bedrijfsontvangsten	102	26
Ontvangen interest	0	1.426
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>14.073</b>	<b>14.873</b>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-1.452	-1.411
Onderhoudsuitgaven	-4.625	-2.630
Overige bedrijfsuitgaven	-2.080	-1.544
Betaalde interest	-2.546	-2.406
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-9	-9
Verhuurderheffing	0	-378
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-44	-53
Vennootschapsbelasting	-739	297
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>-11.495</b>	<b>-8.135</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>2.578</b>	<b>6.738</b>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.823	3.536
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.294	626
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	-38
Verkoopontvangsten grond	0	6.254
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>6.117</b>	<b>10.378</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	0	-1.488
Verbeteruitgaven	-1.946	-723
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop	-2.060	-3.114
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.025	-896
Investerings overig	-22	-76
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-5.053</b>	<b>-6.297</b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	7	0
Verstrekken interne lening	0	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<u>7</u>	<u>0</u>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>1.071</b>	<b>-28.005</b>
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen	-10.500	-8.486
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-10.500</b>	<b>-8.486</b>
<b>TOENAME LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b><u>-6.851</u></b>	<b><u>2.333</u></b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	10.111	7.778
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.260	10.111
	<u>-6.851</u>	<u>2.333</u>

## 5 Ondertekening van de jaarrekening

### Opmaken van de jaarrekening

Raad van Bestuur:  
Tiel, 28 mei 2024

was getekend:  
**T.J. van Dalen**  
*Directeur-bestuurder*

### Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:  
Tiel, 28 mei 2024

was getekend:  
C.H.J. van der Luijt  
*Voorzitter*

was getekend:  
H.H. Bröring  
*Lid*

was getekend:  
J. de Leeuw  
*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

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting KleurrijkWonen te Tiel gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden 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.

## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing 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 € 43,3 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 € 2,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2,2 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 109.000 en 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 begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 financiële 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 financiële 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 voornaamste risicofactoren 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. 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 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
<p>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.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>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 "Kernpunten in onze controle".</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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;</li> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>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.</p>
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
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig</li> </ul>

<p>verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>
--	---

#### *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. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- ▶ 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. 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 wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

### 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
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 2.232 miljoen wat neerkomt op 90% van het balanstotaal van Stichting KleurrijkWonen.</p> <p>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 als toegelicht in de waarderingsgrondslagen van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2023. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b></p>

<p>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.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. 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.</p>	<p>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.</p> <p><b>Controle output</b></p> <p>De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de toelichting van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>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.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario;</li> <li>▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> </ul>



<p>woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p> <p>Zoals toegelicht in de paragraaf aanvullende toelichting basisvariant in de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze nieuwe bepalingwijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.</p>	<p>► De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</p> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>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.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarderen gehanteerd'. Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in de aanvullende toelichting basisvariant bij de 'vastgoedbeleggingen' op blz. 121 van deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd . Tevens is daarbij verwezen naar de op pagina 120 in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2023 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op. 29 maart 2024.</p>
---	--

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### C. 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 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

### D. 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.

### E. 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 fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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, 28 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA

---

Kleurrijk  Wonen