

Jaarrapport 2024

Samen de volgende stap zetten



Versie 1.0

Lelystad, 2 juni 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1	Onze ambitie: Kwalitatieve groei van Lelystad 4
1.1	Missie 4
1.2	Visie 4
1.3	Ambitie 4
1.4	Externe ontwikkelingen 5
1.5	Environment, Social en Governance 8
1.6	Doelgroepen 10
2	Voortgang focusdoelen 11
2.1	Verbeteren van de klantbeleving 11
2.2	Vergroten van de kans op woongeluk 15
2.3	Verbeteren van woongenot 19
2.4	Wonen in Lelystad aantrekkelijker maken 28
3	Organisatie en samenwerking met partners 35
3.1	Voortgang focusdoelen 35
3.2	Samenwerking met partners 41
4	Wat verwachten we van de toekomst? 43
5	Verslag van de directeur-bestuurder 45
5.1	Algemene informatie 45
5.2	Ontwikkelingen in 2024 45
5.3	Verwachtingen voor 2025 46
5.4	Financiële informatie 48
5.5	Ontwikkeling van de marktwaarde 51
5.6	Ontwikkeling van de beleidswaarde 52
5.7	Verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde 53
5.8	Risicomanagement 54
5.9	Beoordelingen Autoriteit woningcorporaties (Aw) 58
5.10	Beoordelingen Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 58
5.11	Verklaring van het bestuur 59
6	Verslag van de Raad van Commissarissen 60
6.1	Besturen en toezichhouden 60
6.2	Verslag vanuit de toezichhoudende rol 61
6.3	Verslag vanuit werkgeversrol 65
6.4	Verslag vanuit klankbordfunctie 66
6.5	Over de Raad van Commissarissen 67
6.6	Tot slot 68

7	Jaarrekening	72
7.1	Kengetallen.....	72
7.2	Balans per 31 december (voor resultaatbestemming)	74
7.3	Winst-en-verliesrekening	76
7.4	Kasstroomoverzicht	77
7.5	Totaalresultaat.....	78
7.6	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	79
7.7	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	81
7.8	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	87
7.9	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	90
7.10	Toelichting op de balans	91
7.11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	109
7.12	Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht 119	
7.13	Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	120
7.14	Splitsing DAEB en niet-DAEB	121
7.15	Overige gegevens	131

De hoofdstukken 1 tot en met 5 vormen samen het bestuursverslag.
Het volkshuisvestelijk verslag is onderdeel van het bestuursverslag.
De paragrafen 7.2 tot en met 7.14 vormen samen de jaarrekening.

Voorwoord

We zien veel conflicten in de wereld. De hedendaagse leiders lijken verschillen uit te vergroten en kiezen bewust voor escalatie, met alle schadelijke gevolgen van dien. Wij geloven juist in de kracht van verbinding. Samen kunnen we zorgen voor een gemeenschap waarin plaats is voor iedereen, een echte 'samen'leving. Wij verbinden ons aan dat doel door het huisvesten van mensen met een laag inkomen of andere moeilijkheden om aan een woning te komen. Vanuit hun thuis kunnen zij hun leven vormgeven in de samenleving. Daar staan we voor en daarvoor blijven we ons inzetten.

Klant

We hebben dagelijks contact met een groot aantal huurders. Hun ervaring met onze dienstverlening en hun mening over hun huis bepaalt hoe tevreden zij zijn met hun thuis. We werken al enkele jaren aan het verhogen van de klanttevredenheid. We maakten daarin ook in 2024 weer stappen. Zo steeg de algehele klanttevredenheid gemeten door KWH van 7,6 naar 7,8.

Mens

We zijn zichtbaar en herkenbaar aanwezig in de wijken. Als we signalen krijgen van overlast, pakken we dit snel en adequaat op. Dit leidt tot een stijgende tevredenheid van onze huurders. We houden goed zicht op kwetsbare mensen die een woning van ons huren. Ons incassobeleid is gericht op het voorkomen van huurschulden. Dit maken we ook tastbaar. Zo hebben we geen incassoconsulent meer, maar een adviseur huurbetaling.

Woning

Een goed onderhouden en duurzame woning is belangrijk voor onze huurders voor hun woongenot en de betaalbaarheid. Het vormt ook de basis voor onze eigen toekomst. We gaven bijna € 34 miljoen uit aan het onderhouden van woningen en nog eens bijna € 10 miljoen aan het verbeteren van de kwaliteit ervan vooral op het gebied van duurzaamheid.

Het vergroten van de duurzaamheid van woningen draagt bij aan een beter milieu. We voeren daarnaast pilotprojecten uit met het gebruik van circulaire en natuurlijke materialen en we doen ervaring op met het aardgasloos maken van bestaande woningen.

Stad & Wijk

We leveren een bijdrage aan het verkleinen van de woningnood. Soms voelt dat als dweilen met de kraan open. Het aantal woningzoekenden groeit veel sneller dan het woningaanbod. Lelystad is populair onder Lelystedelingen en mensen van elders. Samen met de gemeente Lelystad werken we aan het vinden van nieuwbouwlocaties. We hebben 211 nieuwbouwwoningen en één ontmoetingsruimte opgeleverd. We kochten in 2024 vier woningen aan en verkochten er één. Tot slot transformeerden we één bedrijfsruimte naar twee appartementen. Onze woningvoorraad groeide daardoor met 216 eenheden.

Samen

We blijven dichtbij de huurder, juist ook in deze onzekere tijden. We kunnen dat niet alleen. We zoeken de samenwerking met huurders en woningzoekenden, Huurdersvereniging Ons Belang (HVOB), de gemeente Lelystad, zorg- en welzijnsorganisaties en bedrijven. Samen maken we Lelystad. Dat levert mooie resultaten op.

Veel leesplezier

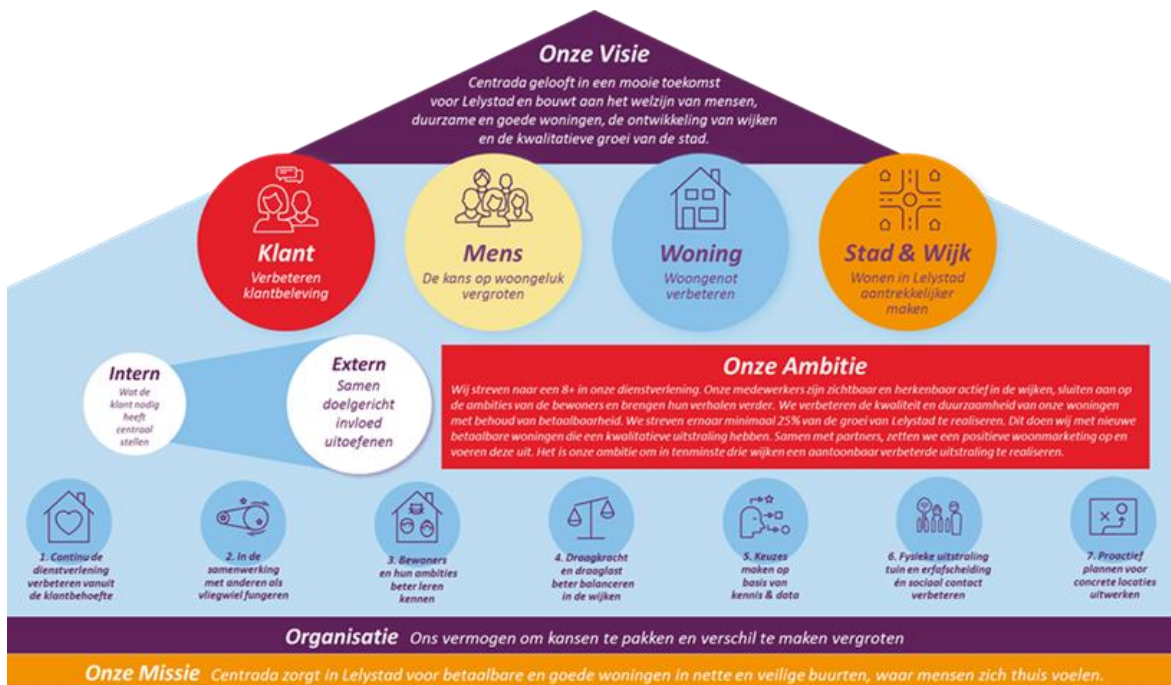
We zijn op tal van vlakken actief. In dit jaarrapport geven we een bloemlezing van voorbeelden waar we het verschil maken. Die koppelen we aan de thema's uit ons ondernemingsplan, zodat de voortgang duidelijk is. Dit hebben we samen met andere onderwerpen verder uitgewerkt in het jaarrapport. Veel leesplezier!

Lelystad, 2 juni 2025

Martine Visser
Directeur-bestuurder Centrada

1 Onze ambitie: Kwalitatieve groei van Lelystad

In dit hoofdstuk beschrijven we waar Centrada voor staat en waarop u ons kunt aanspreken. We kijken naar de invloed van externe ontwikkelingen op onze organisatie en op de dingen die we doen. Ook beschrijven we voor wie we ons elke dag inzetten: onze doelgroepen.



1.1 Missie

Centrada zorgt in Lelystad voor betaalbare en goede woningen in nette en veilige buurten, waar mensen zich thuis voelen.

1.2 Visie

We geloven in een mooie toekomst voor Lelystad. We bouwen aan het welzijn van mensen, duurzame en goede woningen, de ontwikkeling van wijken en de kwalitatieve groei van de stad.

1.3 Ambitie

Onze ambitie staat in ons ondernemingsplan 'Samenwerken aan wonen in een aantrekkelijk Lelystad'. 2024 was het derde uitvoeringsjaar van dit ondernemingsplan.

Vanuit die ambitie streven we naar een 8+ voor onze dienstverlening. Medewerkers zijn zichtbaar en herkenbaar actief in de wijken. Ze sluiten aan op wat bewoners willen en brengen hun verhalen verder. We verbeteren de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen, maar zorgen ook dat ze betaalbaar blijven.

We willen minimaal 25% van de groei van Lelystad realiseren. Hiervoor bouwen we nieuwe betaalbare woningen met een kwalitatieve uitstraling. Samen met partners zetten we een positieve woonmarketing op en voeren deze uit. We realiseren in minstens drie wijken een aantoonbaar verbeterde uitstraling.

1.4 Externe ontwikkelingen

Ontwikkeling op de woningmarkt

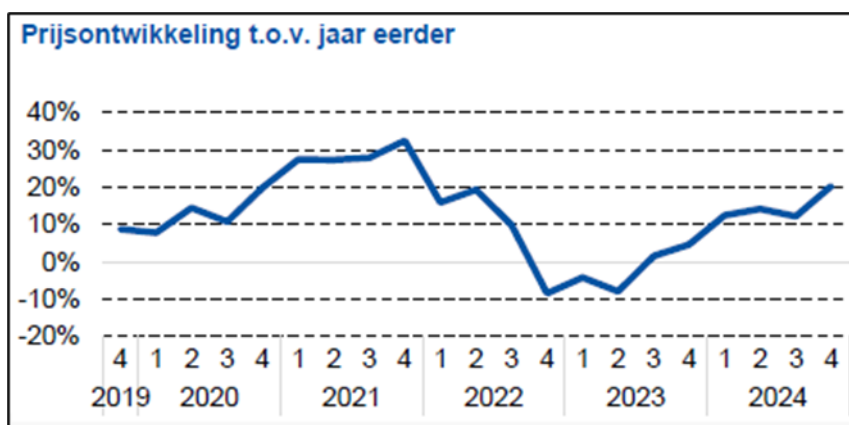
De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt halen we grotendeels uit de NVM-rapportages. De NVM is verantwoordelijk voor circa 70% van alle verkooptransacties. Dit geeft dan ook een representatief beeld van de algemene marktontwikkelingen.

Landelijk beeld

De eerste helft van 2024 leek opnieuw een uitdagend jaar te worden voor de woningmarkt. Vergelijkbaar met de hectische situatie in 2021. Toen domineerden forse prijsstijgingen, overbiedingen, hoge vraag en beperkt aanbod. Dit maakte de markt extreem competitief en moeilijk voor woningzoekers. Inmiddels maakte de markt een lichte omslag. De NVM ziet een toename van het woningaanbod. Dit leidde tot meer transacties en daarmee meer kansen voor kopers. Daarnaast wordt verwacht dat de hypotheekrente in 2025 verder daalt. Dit kan de leencapaciteit vergroten en mogelijk opnieuw tot prijsstijgingen leiden. Tegelijkertijd zien makelaars dat de vraag naar woningen licht afneemt. Als het aanbod in 2025 op het huidige niveau blijft, biedt dit extra kansen voor mensen die een koopwoning zoeken. Door de combinatie van een ruimer aanbod en een stabielere markt.

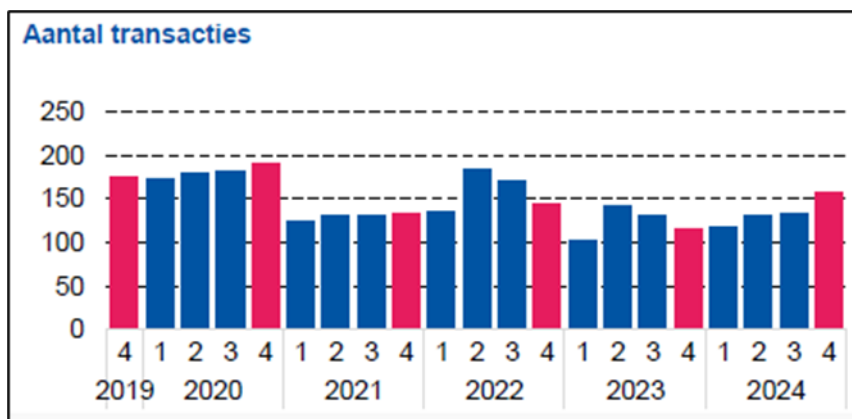
Beeld van Lelystad

Na een forse daling in 2022 stegen in 2023 de verkoopprijzen in Lelystad weer. Deze stijging ging door in 2024, met een gemiddelde verkoopprijs van € 445.000 in het vierde kwartaal van 2024. Dit is ruim 20% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2023. Een sterke prijsontwikkeling.



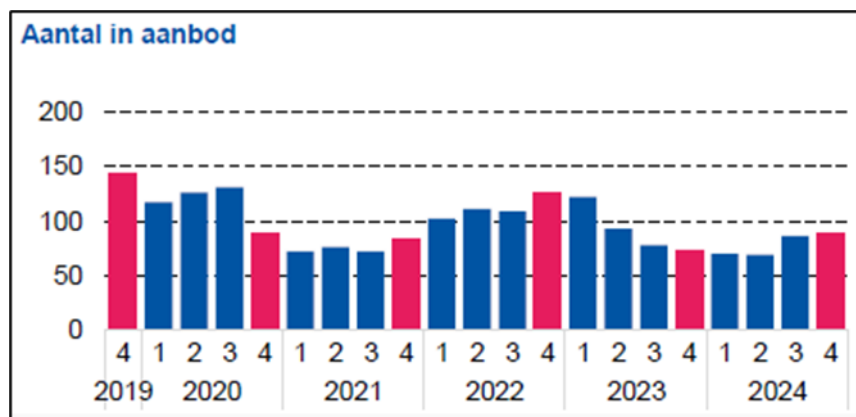
Ontwikkeling transactieprijs gemeente Lelystad (bron: NVM)

In 2024 werden in Lelystad 541 woningen verkocht. Een stijging van bijna 9% vergeleken met 2023 (497 verkochte huizen). Deze toename is vergelijkbaar met de landelijke trend en wordt toegeschreven aan een groter woningaanbod en een daling van de hypotheekrente.



Aantal transacties gemeente Lelystad per kwartaal (bron: NVM)

Het aantal te koop staande woningen in Lelystad steeg licht in 2024. Aan het einde van 2024 had een potentiële koper gemiddeld 1,7 keuzemogelijkheden (volgens de krapte-indicator). Deze waarde is gelijk met eind 2023. Dat wijst erop dat de vraag naar koopwoningen nog wat is toegenomen en de concurrentie tussen kopers hoog blijft.



Aantal te koop staande woningen per einde kwartaal gemeente Lelystad (bron: NVM)

Ontwikkeling ingeschreven woningzoekenden

De eerdergenoemde combinatie van een ruimer aanbod koopwoningen en een markt met meer ruimte voor potentiële kopers kan positief zijn voor de woningzoekenden van Centrada. Omdat mogelijk meer woningzoekenden een huis kunnen kopen, kan dit de druk op de huurwoningmarkt verminderen.

Dit merken we nu nog niet. Het aantal ingeschreven woningzoekenden steeg namelijk weer, zoals verwacht. Er staan 21.455 woningzoekende ingeschreven. Vorig jaar waren dit er 19.615. Van alle woningzoekenden is ruim 1/3^{de} actief op zoek naar een woning. Een woningzoekende is actief als hij in de afgelopen 12 maanden minimaal één keer reageert op een woningadvertentie.

Marktontwikkelingen in de bouw

De bouwmarkt blijft gespannen. Dat geldt ook voor de bouwrijzen. Gelukkig zien we dat de enorme stijging tijdens de Covid-19 periode en het begin van de oorlog in Oekraïne, nu niet meer aan de orde is. Tekort aan bouwvakkers, stapeling van ambities en nog steeds volop opdrachten maakt het voor de bouwbedrijven mogelijk om kritisch te zijn waarvoor zij willen inschrijven. Met de in de Woontop opgenomen ambitie van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar zal de krapte in de bouwsector wel blijven. Met de daarbij behorende gevaren van prijsstijgingen en stagnaties. Dit zien we vooral bij nieuwbouwwoningen. Deze worden steeds duurder om te bouwen. Samen met de hogere rente zorgt dit ervoor dat nieuwbouwoopwoningen voor veel mensen onbetaalbaar zijn. Ook voor de nieuwbouwpoging van Centrada waren de prijsstijgingen van invloed. Toch lukt het (met name dankzij de samenwerking met onze vaste bouwpartners) nog steeds om de nieuwbouwpoging binnen de gestelde financiële kaders te realiseren.

Duurzaamheid

Het verduurzamen van woningen blijft een belangrijk aandachtspunt. Het nieuwe kabinet houdt in het Hoofdlijnenakkoord vast aan het klimaatakkoord van Parijs. Maar we verwachten dat de ambities op korte en middellange termijn naar beneden worden bijgesteld. Mede door deze onzekerheid weten marktpartijen en consumenten niet goed waar ze aan toe zijn en zijn ze terughoudend om duurzaamheidsinvesteringen te doen. Een voorbeeld is het door de Eerste Kamer goedgekeurde besluit de salderingsregeling af te schaffen. Veel installatiebedrijven zien hun werkvoorraad drastisch verminderen.

Het is vaak in het nieuws: het niet op tijd krijgen van (bouw)aansluitingen door de nutsbedrijven. Ook wij hebben daarmee te maken. Zo krijgen we niet op tijd de nutsaansluiting voor de bouw van 107 appartementen van het project Spoordok, gelegen tussen het station en de Hanzeborg. Om toch te kunnen starten, besloten we met de gemeente en het bouwbedrijf om bij het eerste deel van de bouw grote accu's te gebruiken. De verwachting is dat dit soort capaciteitsproblemen voor nutsaansluitingen vaker gaan voorkomen. Het is van belang om daarop goed te anticiperen.

Verder lieten de grote energiebedrijven weten dat zij stoppen met het uitbreiden van het warmtenet in de bestaande wijken. Deze bedrijven zeggen dat de investering niet het beoogde rendement oplevert. Dit raakt ook Lelystad. In de routekaart van de gemeente om van het aardgas af te gaan, ging de gemeente ervan uit dat het centrum en Lelystad-Oost op den duur overgaan naar een warmtenet. Als dit scenario niet uitkomt, heeft dit ook voor ons gevolgen. Eén van onze duurzaamheidsscenario's is namelijk aansluiting op een warmtenet. De energiebedrijven en het kabinet zijn in gesprek om uit deze impasse te komen. De gemeente Lelystad doet nu onderzoek naar de mogelijkheid in te zetten op kleine warmtenetten met een koude-/warmteopvanginstallatie. Wij blijven investeren in zinvolle en veilige duurzaamheidsmaatregelen, zoals isolatie. En we doen kleinschalig ervaring op met verschillende technieken om bestaand bezit aardgasloos te maken. Bovendien hebben we een relatief nieuw bezit. De energieprestatie van onze woningen is beter dan het sectorgemiddelde.

Gelukkig zijn de energieprijzen iets gedaald vergeleken met vorig jaar. Al zijn ze nog fors hoger dan de prijzen die we uit het verleden kennen. Dit raakt zeker onze huurders. Meestal hebben zij minder te besteden dan gemiddeld en als de energielasten hoog zijn, merken huurders dat in hun besteedbare inkomen. We hebben gelukkig een duurzame woningvoorraad en zijn bezig die verder te verbeteren. Daarnaast willen we nog meer doen aan het beheersen van de energielasten van onze huurders. Daarom kregen dit jaar 635 woningen zonnepanelen. Inmiddels heeft 40% van onze woningen zonnepanelen. Dat is fors meer dan het landelijk gemiddelde (20%).

Wet- en regelgeving

Wet kwaliteitsborging bouw (Wkb)

De Wkb ging in op 1 januari 2024. Deze wet is onderdeel van de Omgevingswet en heeft tot doel de kwaliteit van de bouw te verbeteren en de positie van de opdrachtgever te versterken. Samen met onze aannemers zijn we al geruime tijd bezig met de voorbereidingen voor de overgang naar deze nieuwe wet. Dit zorgde tot op heden dan ook niet voor verrassingen.

Huisvestingswet

Gemeenten mogen meer eigen inwoners die een huis willen huren of een nieuwbouwhuis willen kopen in hun gemeente voorrang geven vergeleken met mensen van buiten de gemeente. Ook kunnen gemeenten voorrang geven aan bepaalde (cruciale) beroepsgroepen. In overleg met de gemeente Lelystad experimenteerden we de afgelopen twee jaren met voorrang voor leerkrachten. Dit was succesvol en we maken hier een permanente regeling van. Dit kon ook al zonder de Huisvestingswet, omdat de gemeente Lelystad de woonruimteverdeling aan Centrada overlaat.

Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur ging in op 1 juli 2024. Deze wet zorgt ervoor dat de bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment. Dit zorgt voor betere bescherming van huurders met een middeninkomen.

Vanaf 1 januari 2025 moeten verhuurders de puntentelling uit het woningwaarderingstelsel verplicht meesturen bij aanvang van het huurcontract. Hierbij is de woningwaardering ook gemoderniseerd. Gedurende het jaar werkten we aan het vaststellen van de tuinooppervlakten en is de waardering van onzelfstandige woningen aangepast. Ook is aansluiting gezocht bij de VERA-standaard voor ruimten en voorzieningen. Eind 2024 zijn alle wijzigingen verwerkt zodat we vanaf 1 januari 2025 voldoen aan de wettelijke eisen.

Actualisatie Governancecode woningcorporaties (GCW)

Per 1 januari 2025 gaat de herziene GCW in. Deze is compacter, minder gedetailleerd en toegankelijker gemaakt. Inhoudelijk zijn de wijzigingen beperkt.

Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) krijgt geregeld signalen en meldingen van (mogelijke) fraude door samenwerkingspartijen van woningcorporaties. Dit gaat voornamelijk over de bouwsector. Denk hierbij aan (onder)aannemers, ontwikkelaars, bouwers en installateurs. De rode draad in de signalen die de Aw recent kreeg, is fraude door het 'opplussen' van facturen.

Om woningcorporaties hiervan bewust te maken, bracht de Aw de Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024 uit. Daarin staat ook een aantal concrete casussen. Wij bespraken deze handreiking, onder andere in relatie tot onze frauderisicoanalyse. De conclusie is dat we al veel maatregelen hebben getroffen om processen met grote financiële effecten te beheersen (zoals projecten, onderhoud, inkoop, treasury en betalingsverkeer).

1.5 Environment, Social en Governance

Met ons beleid realiseren we onze strategische doelen en actiepunten op het gebied van Environment, Social en Governance. De missie en visie leiden naar concrete strategische speerpunten met als richting: CO₂-neutraliteit in 2050, circulair (ver)bouwen en een circulaire bedrijfsvoering in 2050, een klimaatadaptieve woonomgeving met aandacht voor biodiversiteit en sociale duurzaamheid in aanleveringsketens en bedrijfsvoering. In de richting van onze huurders zetten we ons dagelijks in om met passende huisvesting en leefomgeving bij te dragen aan woongeluk. Nu en in de toekomst.

Environment

Doelstelling

We vergroten ons aanbod door duurzame nieuwbouw.

Prestaties 2024

- We hebben 211 nieuwe appartementen opgeleverd (Hooghe Bomen).
- We hebben voor circa 1.450 woningen concrete locaties in beeld, die in de komende drie jaar tot ontwikkeling kunnen komen.

Doelstelling

We werken aan een reductie van de CO₂-uitstoot van onze woningen met minimaal 45% in 2026 vergeleken met het basisjaar 1990.

Prestaties 2024

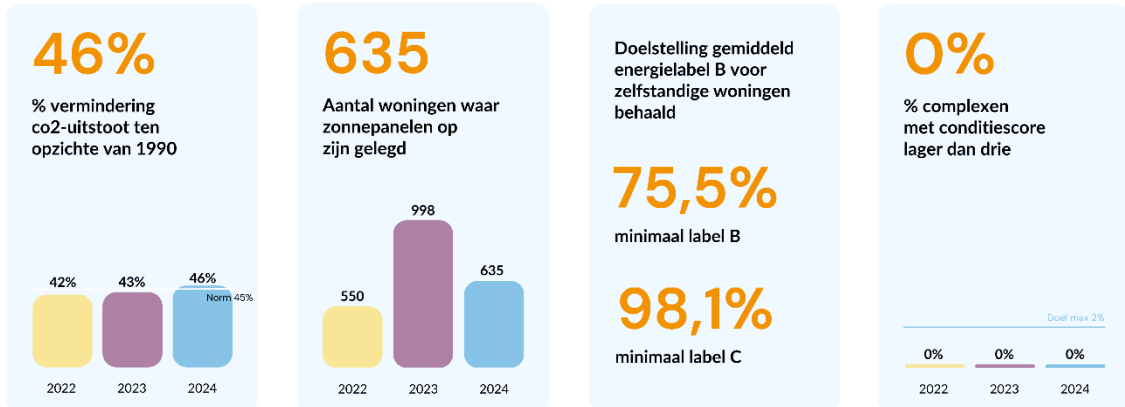
- De CO₂-uitstoot is eind 2024 met 46% gereduceerd vergeleken met het basisjaar 1990. Daarmee lopen we dus voor op de doelen.

Doelstelling

We vergroten veiligheid, comfort en duurzaamheid van onze woningen.

Prestaties 2024

- 635 woningen kregen zonnepanelen. Bijna 40% van onze woningen heeft nu zonnepanelen.
- We hebben ervaring opgedaan met circulariteit:
 - in nieuwbouwcomplex Coninxpoort kregen 11 woningen circulaire keukens;
 - haalbaarheidsonderzoek pilotproject houtbouw hebben we uitgevoerd;
 - we zijn gestart met in beeld brengen van de materialen die we gebruiken voor materialencirculariteit.
- We zijn gestart met het voorbereiden van vijf pilotprojecten waarin woningen en appartementen van het aardgas afgaan.
- Gemiddeld energielabel van ons bezit is:
 - A of hoger: 50,6% (2023: 37,2%)
 - B of hoger: 75,5% (2023: 67,7%)
 - C of hoger: 98,1% (2023: 97,6%)
- 99 huurders kregen een aanbod voor het opplussen van de woning, om de woning daarmee meer geschikt te maken voor senioren. 66 huurders hadden interesse in één of meer aanpassingen.
- 280 huurders kregen een aanbod voor een elektrische kookaansluiting. 68 huurders maakten hier gebruik van.
- 658 huurders kregen een aanbod voor zonwering. 118 huurders maakten hier gebruik van.
- Conditieniveau: alle complexen hebben een conditiescore van minimaal 3 conform de NEN 2767 standaard. Dit betekent dat al onze woningen voor onderhoud een voldoende scoren conform landelijke standaarden.



Social

Doelstelling

We streven naar gemiddeld een 8+ voor de klantwaardering. Daarbij gaat het om wat de klant echt wil en nodig heeft.

Prestaties 2024

- Onze klanten gaven ons gemiddeld een 7,8 ten opzichte van een 7,6 in 2023.
- De waardering voor het reparatieproces steeg van een 8,0 naar een 8,3.
- Het aantal woningen met resterende opleverpunten bij mutatie is teruggebracht van 50% naar 40%.
- We blijven werken aan een grotere gastvrijheid en meer persoonlijk contact in de gesprekken.

Doelstellingen

- We helpen mensen om een gezonde basis te vinden op het gebied van financiën, huishouden en sociaal contact.
- We bieden een prettig thuis als stevige basis om dromen en ambities waar te kunnen maken en een zinvolle en actieve bijdrage te leveren aan hun omgeving.

Prestaties 2024

- Voor 20 uitstromers, die voorheen in een instelling woonden, zorgden we voor een zachte landing voor, tijdens en na het krijgen van eigen zelfstandige huurwoning.
- Vanuit Housing First plaatsten we opnieuw 2 dakloze huishoudens, die gelijk een eigen huurwoning kregen in plaats van een plek in een opvang, waarbij ze van zorgpartijen zorg thuis kregen.
- We hebben 107 statushouders gehuisvest. De taakstelling was 184. Daarmee haalden we niet de doelstelling, vooral omdat er veel alleenstaande statushouders huisvesting nodig hadden en Centrada vooral een groot aanbod heeft in eengezinswoningen.
- We hebben onderzocht of alle groepen woningzoekenden een vergelijkbare kans maken op de woningen die we adverteren voor verhuur. Daaruit bleek, dat vooral 1- en 2-persoons huishoudens met een secundair inkomen minder kans hadden op een woning. Door de woningen anders over de doelgroepen te verdelen, is de verdeling evenrediger geworden.

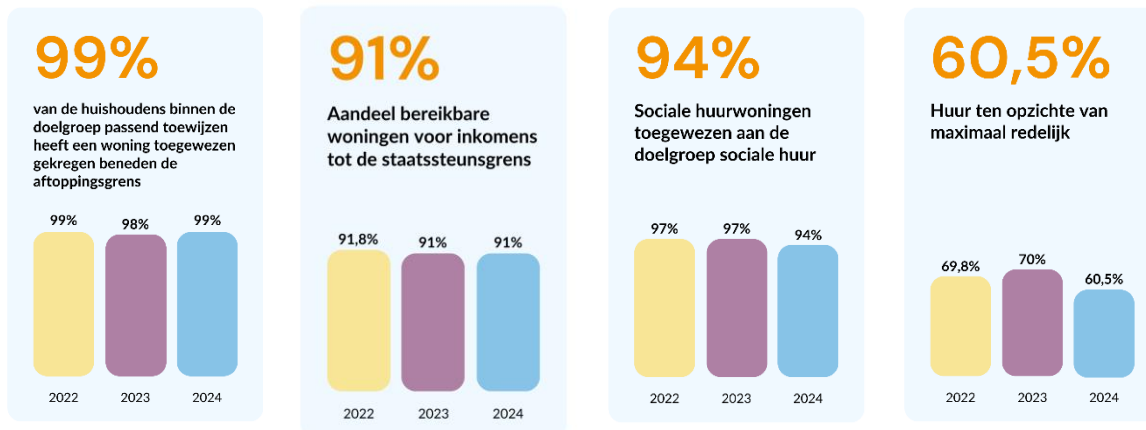
Doelstellingen

- We houden wonen betaalbaar voor onze doelgroep.
- We bieden veel woningzoekenden een betaalbare woning in Lelystad.
- We zorgen ervoor dat bij verbeteringen van de woning, zoals verduurzamen, de woonlasten voor de huurder minimaal gelijk blijven en zo mogelijk dalen.
- We faciliteren buurtinitiatieven die de wijk groener, schoner en gezelliger maken, waarmee we de sociale cohesie en leefbaarheid bevorderen.

Prestaties 2024

- We verhuurden 739 woningen, waarvan 181 op basis van urgentie.
- 89% van de huishoudens die uit een instelling uitstromen naar een zelfstandige woning blijft 2 jaar vanaf start huurcontract zonder huurschuld en overlastmelding.

- 25 huurders kregen een eenmalige inkomensafhankelijke huurverlaging, omdat zij te duur woonden vergeleken met hun inkomen.
- 99% van de huishoudens binnen de doelgroep passend toewijzen kreeg een woning beneden de voor hen geldende aftoppingsgrens.
- 91% van de woningen is bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot de grens passend toewijzen.
- 94% van de sociale huurwoningen is toegewezen aan de doelgroep sociale huur.



Governance

Voor een toelichting op het onderdeel governance verwijzen we naar hoofdstuk 6.

1.6 Doelgroepen

We spannen ons in Lelystad in voor mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk een woning kunnen vinden. Hierbij gaat het om het huisvesten van:

- De door de Rijksoverheid gedefinieerde doelgroep: de zogenaamde staatssteungroep. Dit zijn huishoudens die niet genoeg inkomen hebben om zelf een woning te vinden. Als maximale inkomensgrens geldt hiervoor de in de Woningwet genoemde staatssteunsgrens van € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2024).
- Huishoudens met een middeninkomen (tot € 71.550, prijspeil 2024), voor zover zij door hun bestedingsruimte of door het ontbreken van geschikt aanbod binnen Lelystad geen alternatieven hebben.

Binnen deze doelgroepen hebben we speciale aandacht voor huishoudens/personen met bijzondere woonbehoeften. Denk aan jongeren en ouderen, ex-psychiatrische patiënten en dak- en thuislozen die met hulp, begeleiding en/of zorg in principe zelfstandig kunnen wonen. Bij het huisvesten van deze doelgroepen werken we samen met instellingen die professionele hulp, begeleiding en/of zorg bieden.

2 Voortgang focusdoelen

Centrada zorgt in Lelystad voor betaalbare en goede woningen in nette en veilige buurten, waar mensen zich thuis voelen. Wat we hiervoor doen, staat in dit hoofdstuk. We gebruiken hiervoor de hoofdthema's uit ons ondernemingsplan: Klant, Mens, Woning en Stad & Wijk. We vertaalden de doelen uit ons ondernemingsplan naar focusdoelen voor 2024. Ieder thema kent een beperkt aantal focusdoelen.

2.1 Verbeteren van de klantbeleving



Een huurder die tevreden is over onze dienstverlening. Daar gaan we voor. We hebben dagelijks honderden contacten met onze huurders. En we voeren ook nog eens heel veel werkzaamheden in en rond de woning uit. Allemaal momenten waar de huurder ons tegenkomt. We streven naar gemiddeld een 8+ voor de klantreizen die horen bij de certificering door het Kennis- en Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Maar naast de werkzaamheden die we dagelijks uitvoeren, voeren we ook nog veel andere werkzaamheden uit. Daarbij kregen onderstaande drie focusdoelen extra aandacht:

1. Minimaal 90% terugbelverzoeken/mails/brieven worden uiterlijk de tweede werkdag na binnenkomst afgehandeld.
2. Maximaal 2.000 gelijktijdig openstaande orders voor dagelijks onderhoud.
3. Maximaal 40% woningen met opleverpunten na mutatie.

Focusdoel 1: minimaal 90% terugbelverzoeken/mails/brieven worden uiterlijk de tweede werkdag na binnenkomst afgehandeld

De klanttevredenheid voor contact ging in 2024 omhoog van een 7,6 naar een 7,8. Hiervoor namen we verschillende maatregelen. Eén daarvan gaat over het afhandelen van contactverzoeken. Daarom stelden we onszelf als focusdoel dat we op alle vragen via telefoon, mail en post binnen twee werkdagen na binnenkomst een eerste inhoudelijke reactie te geven. We toetsen dit door per team bij te houden hoeveel procent van de contactverzoeken binnen deze termijn is afgehandeld. De norm die we hanteren is 90%. In 2024 is het bijna alle teams gelukt om terugbelverzoeken binnen de norm van twee werkdagen af te handelen. Gemiddeld is de score voor de hele organisatie 83%.

Voor de tijdige afhandeling van mails en brieven ligt het beeld genuanceerder. De teams Klantenservice en Dagelijks Onderhoud behandelen jaarlijks veruit de meeste mails en brieven (57%). Het team Dagelijks Onderhoud scoort 89% en team Klantenservice scoort een zeer hoog percentage van 98% voor het tijdig afhandelen hiervan.

Voor de hele organisatie geldt dat we 81% van de brieven en mails binnen twee werkdagen na binnenkomst afhandelen. Voor volledige afhandeling van een verzoek, hanteren we een termijn van 10 dagen. Daarbij zien we dat 96% van de mails en brieven binnen deze termijn is afgehandeld.

De focus op deze doelstelling leverde dit jaar een mooi resultaat van 83% (terugbelverzoeken) en 81% (mails en brieven) voor de hele organisatie. Een aantal teams haalde de doelstelling ruimschoots. Voor een aantal teams verwachten we dat de wekelijkse controle in 2025 zal leiden tot het behalen van het resultaat.

Focusdoel 2: maximaal 2.000 gelijktijdig openstaande orders voor dagelijks onderhoud

De klant goed en snel helpen, dat is wat we doen. Dat doen we onder andere door een onderhoudsvraag snel op te lossen nadat die door de klant is gemeld. Dit jaar maakten we daar een mooie verbetering in. Zo is het aantal openstaande opdrachtbonnen van 3.300 naar 2.030 teruggebracht. Dat was ook ons doel. Sturen op de voortgang van een openstaande opdrachtbon vinden wij belangrijk. Een huurder is meer tevreden als wij de onderhoudsklacht snel oplossen. Daarnaast willen wij een tijdige facturatie, zodat wij goed overzicht hebben over onze financiële uitgaven.

Het reparatieproces is een ingewikkeld proces. De omvang van het uit te voeren onderhoud is vaak klein, maar er zijn wel heel veel overdrachts- en communicatiemomenten. Allemaal momenten waar het mis kan gaan. Om dit proces te verbeteren, pakken we meer de regie en nemen we elke week de voortgang van de reparaties door met onze onderhoudspartners. We praten met hen over wat er beter kan. We hebben een SMS-berichtenservice ingevoerd: de huurder krijgt een dag voor de afspraak een herinnering. De huurder stelt dit zeer op prijs. Daarnaast selecteerden we twee nieuwe onderhoudspartijen.

Deze aanpassingen zorgen nu al voor verbeteringen. Onze huurders geven het reparatieproces een 8,3. In 2023 was dit nog een 8,0. Dat is een mooie groei waar we trots op zijn. Deze groei willen we voortzetten naar 2025. Helaas zijn er ook nog zo'n 4% van de huurders die ons een onvoldoende geeft. Door leveringsproblemen en personeelstekort lukt het de onderhoudspartijen niet altijd om reparaties snel af te handelen. We zien ook dat andere zaken een rol spelen bij de ontevredenheid van de huurder. Bijvoorbeeld als een huurder een nieuw keukenblok wil, maar dat niet krijgt.

Focusdoel 3: maximaal 40% woningen met opleverpunten na mutatie

Met veel woningzoekenden is de kans klein dat je snel een woning krijgt. En als je de woning dan hebt, wil je graag dat deze goed is, zonder onderhoudsgebreken. Dat willen wij ook. In de tijd tussen het vertrek van de ene huurder en de komst van de nieuwe huurder verbeteren wij de woning. Soms grote en soms kleine werkzaamheden. Dat is erg afhankelijk of de vertrekkende huurder veel aan de woning heeft veranderd of de woning slecht heeft onderhouden. We proberen de woning aan de nieuwe huurder op een goed kwaliteitsniveau op te leveren. Soms heeft de nieuwe huurder toch nog een vraag over de oplevering. Ons doel was dat maximaal 40% van de woningen nog opleverpunten mag hebben, terwijl dat in 2023 nog 50% was. Dat doel hebben we gehaald.

Vervolgopdrachtbonnen zijn om verschillende redenen nodig, zo blijkt uit onze analyse. Soms is de woning niet goed geïnspecteerd of waren er onzichtbare gebreken. Daarnaast speelt nog dat de huurder andere wensen en verwachtingen heeft over de opleverstaat van de woning dan onze standaardkwaliteit. Het is zoeken naar een balans in hoeverre we de huurder daarin alsnog tegemoetkomen of dat we uitleggen dat dit volgens onze normen is.

Resultaten KWH-huurlabel

We streven naar gemiddeld een 8+ voor de klantreizen die horen bij de certificering door KWH. In de onderstaande tabel staan de resultaten, zowel het eindcijfer per onderdeel als het percentage voldoende (6+). De gemiddelde KWH-score steeg in 2024 licht.

Onderdeel	2023*		T1 2024		t/m T2 2024		t/m T3 2024**		Landelijk gemiddelde
	Score	6+ (%)	Score	6+ (%)	Score	6+ (%)	Score	6+ (%)	
Algemene waardering ***	7,1	85	Niet bepaald		6,9	85	7,0	84	7,1
Nieuwe huurders	7,4	87	7,7	91	7,7	90	7,6	88	7,8
Vertrokken huurders	8,0	92	8,6	100	8,1	94	8,1	93	7,9
Reparaties	8,0	91	8,3	95	8,3	95	8,3	96	8,2
Onderhoud	7,5	89	7,8	93	7,7	93	7,6	93	7,4
Totaal	7,6		8,2		7,8		7,8		7,8

* deze scores wijken voor een aantal onderdelen licht af van de scores in het jaarverslag van 2023 ('Vertrokken huurder 8,1 (94%)', 'Reparaties 7,9 (91%)' en 'Onderhoud 7,6 (91%)'). Bij het opmaken van het jaarverslag waren de uiteindelijke resultaten voor 2023 nog niet beschikbaar.

** definitieve resultaten 2024 volgens KWH datum export 17 februari 2025.

*** de algemene waardering betreft het onderdeel beoordeling corporatie

De algemene waardering nam in 2024 licht af. We bleven daarmee iets onder het landelijk gemiddelde, omdat landelijk een vergelijkbare daling te zien was van een 7,2 naar een 7,1. De gemiddelde score voor de klantreis 'vertrokken huurder' steeg licht en lag met een score van 8,1 boven het landelijk gemiddelde. De gemiddelde scores stegen in 2024 met name voor de klantreizen 'nieuwe huurders' en 'reparaties'. Ook de gemiddelde score voor 'onderhoud' steeg licht.

Landelijk was een stijging op het onderdeel 'reparaties' te zien van een 7,9 naar een 8,2. KWH beoordeelt sinds 2024 alleen afgeronde reparaties. Dit heeft waarschijnlijk een positief effect op het cijfer. Onze focus op het snel, duidelijk en in één keer goed uitvoeren van reparaties draagt hier naar verwachting ook aan bij. Alle onderdelen van de klantreis 'reparaties', zowel het melden als het uitvoeren, laten een hogere klanttevredenheid zien. In 2025 werken we aan verdere verbetering van de omschrijving en de status van reparatieverzoeken. Huurders geven regelmatig aan dat reparaties nog niet zijn afgerond, terwijl ze dat administratief wel lijken te zijn. Op het moment dat huurders bij de controlevraag aangeven dat de reparatie niet is afgerond kunnen we hierop gericht actie ondernemen.

Overige doelen

Persoonlijk contact en goede bereikbaarheid

Bereikbaarheid

Onze huurders en woningzoekenden vinden het belangrijk dat wij goed bereikbaar zijn. Daarom zorgen wij ervoor dat onze klanten aan de telefoon niet langer dan 30 seconden in de wacht hoeven te staan. Ook vinden onze klanten het fijn om persoonlijk contact te hebben. Om ervoor te zorgen dat zij zich welkom voelen als zij naar kantoor komen, worden zij ontvangen door een gastvrouw en staat de koffie altijd klaar. Wij willen graag dat onze klanten het contact met ons als prettig ervaren. Dat doen we vooral door naar ze te luisteren, goed door te vragen en ze verder te helpen met hun vraag. Voor onze bereikbaarheid zetten we diverse kanalen in. Naast de telefoon en het bezoeken van ons kantoor, kunnen zij ook contact opnemen via de Webchat, Whatsapp en Facebook. Steeds meer klanten gebruiken de digitale kanalen. Toch zien we dat de meesten ons nog gewoon bellen. En als tweede optie gaat de voorkeur van de klant uit naar een bezoek aan ons kantoor.

Telefonisch contact

Alle telefoontjes van onze klanten komen binnen bij het team Klantenservice. Het jaardoel was om minimaal 85% van alle klantvragen direct zelf af te handelen. Dat doel is bijna gehaald en komt uit op 84%. Om te zorgen dat Klantenservice zoveel mogelijk direct zelf kan afhandelen, is het belangrijk dat collega's in de backoffice Klantenservice voorziet van actuele informatie.

Dit jaar beantwoordden we 66.452 telefoontjes (2023: 64.487). De gemiddelde responstijd (de snelheid van aannemen inkomend gesprek) was 23 seconden. Dit is iets langzamer dan in 2023 (21 seconden), maar lager dan de norm van 30 seconden. Een gemiddeld telefoongesprek duurde 3

minuten en 50 seconden. Dit is iets korter dan 2023 (circa 4 minuten). De norm is 3 minuten en 30 seconden.

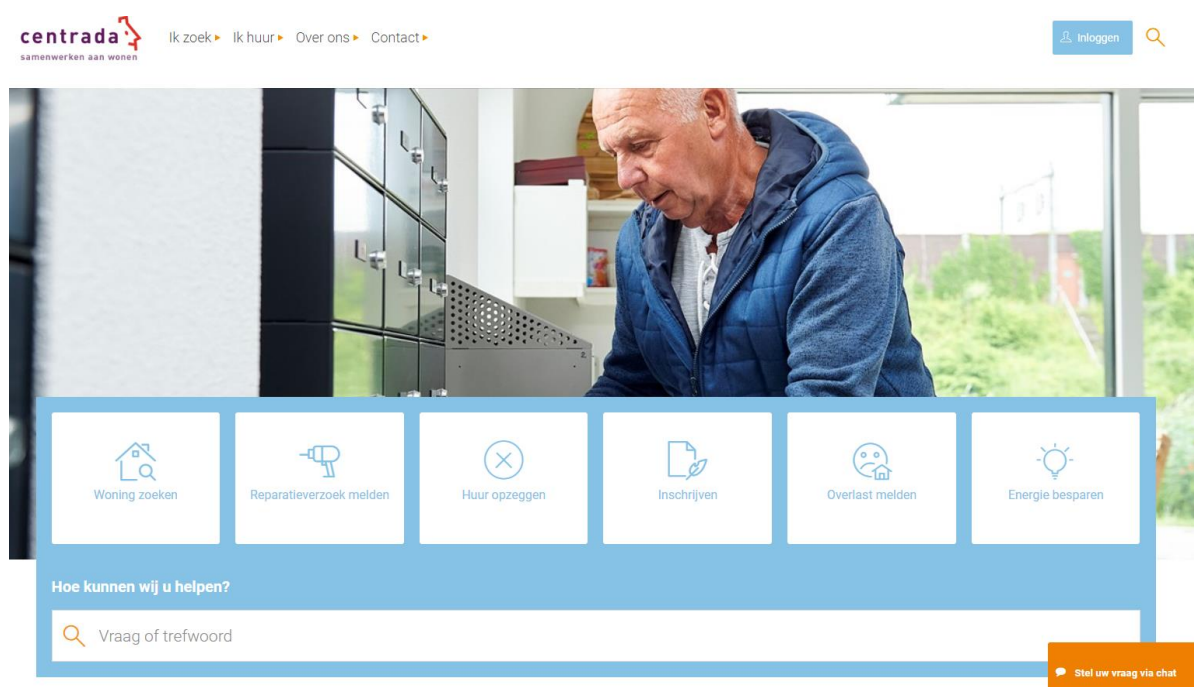
De wat langere gespreksduur komt omdat wij meer tijd nemen voor een gesprek als we merken dat de klant dat op prijs stelt. We merken dat sommige klanten meer persoonlijke aandacht willen door gewoon even een luisterend oor te zijn. Dit wordt erg gewaardeerd. Dit zien wij ook terug in ons klanttevredenheidscijfer. Voor het contact met de medewerker Klantenservice, de behulpzaamheid, het gemak van melden reparatieverzoek en weten waar ze aan toen zijn, krijgt Klantenservice gemiddeld een 8,4.

Persoonlijk contact

De voordeur van ons kantoor staat de hele dag open. In de ochtend is de bezoeker welkom zonder afspraak, in de middag werken we op afspraak. Persoonlijk contact (telefonisch of in een persoonlijk gesprek) blijft belangrijk. Hierin blijven we investeren, ondanks een goede website en digitale communicatiekanalen. We nemen de tijd voor onze huurders en het persoonlijk contact stellen zij zeer op prijs. We sluiten af met een persoonlijke noot en sturen soms nog een kaartje na om iemand sterkte te wensen bij een moeilijke privésituatie. Mede hierdoor houden we een hoge klanttevredenheid.

Digitaal contact

De website wordt veel bekeken. In 2024 bezochten 170.623 gebruikers onze website. Daarnaast bekeken 187.736 gebruikers ons woningaanbod. De pagina 'Woning zoeken', met ons woningaanbod, wordt net als voorgaande jaren veruit het meest bezocht.



Het gebruik van Webchat en Whatsapp blijft elk jaar ongeveer gelijk. In 2024 gebruikten gemiddeld 95 klanten per week deze kanalen. Facebook zetten we in als communicatiekanaal en gebruiken we voornamelijk voor aankondigingen en vacatures. We hebben 2.531 volgers op Facebook (2023: 2.383).

Jubilerende huurders

We verrasten negen jubilerende huurders met een persoonlijk bezoek van onze medewerkers. Samen vierden we dat zij 50 jaar hun woning van ons huren.

2.2 Vergroten van de kans op woongeluk



Onze strategische doelstelling uit het ondernemingsplan voor het programma Mens is dat we zichtbaar en herkenbaar actief zijn in de wijken. Daarnaast sluiten we aan op de mogelijkheden en ambities van de bewoners. Dit doel kwantificeren we daarom bewust niet. Wel brengen we de verhalen van de bewoners verder.

In 2024 kregen de volgende focusdoelen aandacht:

1. Minimaal 60% melders is tevreden over het oppakken overlastmelding, specifiek voor het serieus nemen van de klacht en een tijdige terugkoppeling (gegeven cijfer is 6 of hoger).
2. Minimaal 75% van de huishoudens die uit een instelling uitstromen naar een zelfstandige woning blijft 2 jaar zonder huurschuld en overlastmelding vanaf start huurcontract.

Focusdoel 1: minimaal 60% melders is tevreden over het oppakken overlastmelding, specifiek voor het serieus nemen van de klacht en een tijdige terugkoppeling (6 of hoger)

Bij overlastmeldingen is de klanttevredenheid altijd behoorlijk lager dan bij andere onderdelen van onze dienstverlening. Dat komt enerzijds omdat een ervaring van overlast op zichzelf negatief is. Terwijl andere dienstverlening, zoals een nieuwe woning betrekken, meestal een positieve gebeurtenis is. Anderzijds zijn overlastmeldingen ook moeilijker op te lossen. Overlast vindt plaats in het samenleven van mensen. Als corporatie hebben we daarin veel factoren niet in de hand. Toch zijn we ervan overtuigd dat de tevredenheid omhoog kan bij overlastmeldingen. We richten ons erop dat de klant zich echt serieus genomen voelt en dat we duidelijk zijn in wat we kunnen doen. Verder laten we de klant zien wat we doen voor een oplossing. Ook koppelen we ontwikkelingen snel aan de klant terug, zelfs als we niet het hele probleem kunnen oplossen.

Voor een toelichting op de cijfers bij dit onderdeel maken we ook gebruik van KWH. Zij verrichten metingen op dit onderwerp en leveren deze per kwartaal aan. De toelichting zoals hieronder vermeld gaat over januari tot en met december 2024.

In 2024 zijn 51 overlastdossiers afgerond. Daarbij werd voor de genoemde onderdelen gemiddeld een ruime voldoende gegeven door de huurders:

- In het algemeen geeft 63% aan tevreden te zijn met de afhandeling van de overlastmelding.
- Het onderwerp van de overlastmeldingen is zeer verschillend. Het grootste deel van de meldingen gaat over geluidsoverlast (39%), burenruzie (16%) en tuinonderhoud (10%).
- Bij de reactiesnelheid geeft 76% van de huurders een 6 of hoger (gemiddeld een 6,9 ten opzichte van een 5,9 in 2023).
- Voor het serieus nemen van de klacht geeft 78% een 6 of hoger (gemiddeld een 6,9 ten opzichte van een 6,2 in 2023).
- En voor de inzet om het probleem op te lossen geeft 69% een 6 of hoger (gemiddeld 6,4 ten opzichte van een 6,3 in 2023).

Dit is voor alle kengetallen een verbetering ten opzichte van de cijfers uit 2023.

Bij overlastmeldingen besteden we nu vooraf meer aandacht aan het uitleggen van de procedure en het vastleggen van een dossier richting de melder. Deze aanpak en een verbeterde communicatie bleek in de praktijk effectief. De doorlooptijd van een dossier konden wij hierdoor in de regel terugbrengen tot maximaal drie maanden. En wij hebben met de gewijzigde aanpak een hogere tevredenheid bij de afhandeling van overlastzaken gerealiseerd.

Woonfraude

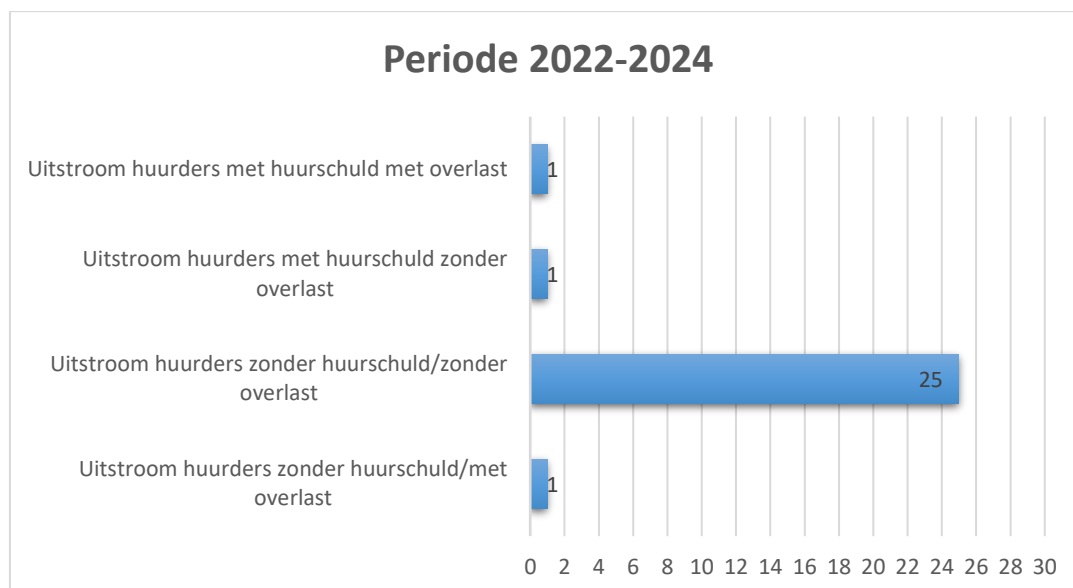
De bewonersconsulenten gaven in 2024 veel aandacht aan het thema woonfraude, waarmee we bedoelen onderhuur of het onrechtmatig verkrijgen of gebruiken van een woning.

Er zijn 93 woonfraudemeldingen gedaan en daarvan zijn er 50 afgesloten. De overige 43 dossiers zijn nog in behandeling. Van de 50 afgesloten meldingen resulteerden er 14 in huuropzeggingen zonder juridische procedure. De overige 36 woonfraudemeldingen zijn op een andere manier afgehandeld (bijvoorbeeld geen sprake van woonfraude of deelopzegging). Bij zes situaties is een juridisch traject opgestart door de advocaat. Hiervan is één procedure op basis van een aangetroffen hennepplantage.

Focusdoel 2: minimaal 75% van de huishoudens die uit een instelling uitstromen naar een zelfstandige woning blijft 2 jaar zonder huurschuld en overlastmelding vanaf start huurcontract

Om huishoudens die uitstromen uit een instelling naar een zelfstandige woning een zachte landing te geven, organiseren we samen met de zorginstellingen uitstroomtafels. Daarbij bespreken we minimaal een half jaar voor de beoogde uitstroom al de specifieke situatie van de uitstromers en de verwachtingen over en weer. Regelmatig evalueren we met betrokken partijen om het proces te optimaliseren. In dit kader werken we samen in een werkgroep met de gemeente Lelystad en de betrokken zorginstaties, die zijn genoemd in het samenwerkingsconvenant. Uitstroomdossiers vragen om meer maatwerk en nauwkeurigheid. Hier ligt intern de focus op.

In onderstaande tabel ziet u het verlooptraject van 2 jaar. Voor 2024 gaat het om de groep cliënten die in 2022 zijn uitgestroomd en dus bij Centrada huurders zijn geworden. De uitstroomgroep laat de onderstaande resultaten zien. De doelstelling is bij deze groep bereikt. Van deze groep heeft namelijk 89% geen huurschuld en geen overlast veroorzaakt.



Instroom aandachtsgroepen

Statushouders tussen 16-29 jaar

We organiseerden een pilot met het Regionaal Opleidingencentrum (ROC) voor een groep anderstalige statushouders tussen de 16-29 jaar om hen meer kennis te geven over wonen in Nederland. Dit was een succes. Er kwamen in 2024 drie groepen bij ons op bezoek die meerdere workshops volgden. De Nederlandse taal was hierin een belangrijk leerdoel. Ook maakten zij kennis met de woningcorporatie. Daarnaast leerden zij verschillende vaardigheden rondom het zoeken van een woning en het zijn van een goede huurder.

Housing First

Housing First gaat om het huisvesten van een zeer specifieke doelgroep die niet zomaar overal kan wonen. Het is een samenwerking tussen de gemeente, GGD, Kwintes en Centrada. Het gaat om mensen die dakloos zijn (of dreigen te raken), vaak gecombineerd met psychische problematiek en verslaving. In 2024 konden we opnieuw twee personen via deze regeling plaatsen.

Overige doelen/activiteiten

Voortzetting aanwezigheid in de wijk

In 2024 waren weer veel collega's zichtbaar in de wijk om het verschil te maken voor onze huurders. Gebiedsbeheerders die actief zijn bij de aanpak van tuinen en het plaatsen van erfafscheidingen of bij het opruimen van straten en complexen samen met bewoners. Dit zorgt voor een nette en betere uitstraling in de wijken.

Huismeesters houden spreekuren, doen rondes in complexen en organiseren activiteiten voor bewoners om elkaar te ontmoeten. Dit zorgt voor meer verbinding omdat burens meer contact hebben met elkaar.

In de complexen waar huismeesters zijn, hangt duidelijke informatie wat huurders kunnen verwachten qua dienstverlening. Dit zorgt voor meer duidelijkheid.

Bewonersconsulenten zijn zichtbaar aanwezig bij spreekuren in de wijken en werken daarin samen met partners in de wijk. Dit leidt tot een gezamenlijke aanpak, bijvoorbeeld bij overlast zodat dit sneller stopt. En het zorgt ook voor het doorverwijzen van huurders naar zorgorganisaties. Zodat er sneller hulp of een luisterend oor geboden wordt.

Actieve deelname Buurthub

In 2024 is de Buurthub verder geprofessionaliseerd. Deze ontmoetingsplek in Atolplaza is afgelopen jaar verder uitgebreid met veel activiteiten voor en door bewoners, om elkaar te ontmoeten en te verbinden. Daarnaast werden de maandelijkse lunches voor professionals druk bezocht en is dit een platform waaruit steeds meer activiteiten voortkomen.

Vanuit de Buurthub is er ook een online community. Professionals delen daar regelmatig kennis over allerlei relevante onderwerpen over wonen, zorg en werk.

In 2024 is verder een begin gemaakt met het lerend netwerk vanuit de Buurthub. Daarin zijn verschillende partners vertegenwoordigd zoals de gemeente, het werkbedrijf, Welzijn Lelystad en Centrada. De intentie is een uniforme manier te ontwikkelen om casuïstiek van huurders verder te brengen. En daarmee huurders in hun kracht te brengen. Dit wordt vervolgd in 2025.

Intensieve persoonlijke aanpak van huurachterstand gericht op preventie

We gaan verder met onze intensieve persoonlijke aanpak gericht op preventie van huurachterstanden. We geloven namelijk dat dit de enige manier is om een toekomstbestendige oplossing te realiseren.

In 2024 pasten we onze manier van werken meerdere keren aan. Dat geldt ook voor de belscripts die we inzetten bij het als we met de huurder bellen. Dat doen we omdat de huurder gewend raakt aan het incassoproces en daardoor een afwachtende houding aanneemt.

We zijn ook een pilot gestart met het inzetten van een ervaringsdeskundige. Wanneer we meerdere keren contact hebben gezocht zonder resultaat (telefoon wordt niet opgenomen en de deur wordt niet opengedaan), Mochten meerdere bezoeken door Centrada geen contact hebben opgeleverd, dan is het een mogelijkheid om de ervaringsdeskundige in te zetten. In de eerste plaats om contact te krijgen en vertrouwen te winnen.

Klanttevredenheid huurincasso

KWH meet sinds mei 2023 voor ons de klanttevredenheid huurincasso. Er zijn dus nog geen vergelijkingscijfers zoals bij andere onderdelen. Over heel 2024 geven de huurders een 7,6.

Alle huurders met een betalingsprobleem krijgen de enquête. Daarbij maakt het niet uit of het betalingsprobleem wel of niet is opgelost. Het meest tevreden zijn de huurders over het meedenken door de medewerker; het minst over het op zijn of haar gemak stellen van de huurder. Communicatie is hier het grootste aandachtspunt om tot een goed resultaat te komen. En het kan ook gebeuren dat we niet kunnen helpen in een bepaalde situatie.

Kengetallen huurincasso: vorderingen zittende/vertrokken huurders en afboekingen

	2024	2023	Norm
Vorderingen op zittende huurders	€ 483.132	€ 428.700	€ 350.000
Aantal aangezegde ontruiming door huurachterstand	29	34	Niet bepaald
Aantal ontruiming door huurachterstand	7	5	6
Vorderingen op vertrokken huurders	€ 227.640	€ 176.827	Niet bepaald
Totaalsaldo oninbare vorderingen	€ 197.631	€ 58.359	€ 220.000
Afboeking huur oninbaar	€ 13.863	-/- € 5.216	€ 50.000
Afboeking mutatiekosten oninbaar	€ 139.189	€ 58.891	€ 120.000
Afboeking proceskosten oninbaar	€ 44.579	€ 4.684	€ 50.000

Structurele inzet casemanagement

In de afgelopen anderhalf jaar experimenteerden we met verschillende partijen met de doorbraakmethode. Hierbij wordt gezocht naar doorbraken in de regels om mensen te helpen, die veel problemen tegelijk hebben, waardoor hulp complex is. Bij de evaluatie bleek dat de regelgeving vaak niet het probleem is, maar wel onder andere de vraag wie de regie voert, of alle benodigde informatie is opgehaald en of alle reguliere opties, inclusief uitzonderingsclausules goed benut zijn. Daarom is ervoor gekozen een andere aanpak te kiezen, waarbij we met elkaar een lerend netwerk creëren. Het doel is dat alle partijen die zijn aangesloten en samenwerken op dezelfde manier een proces doorlopen qua casuïstiek-bespreking. Het uiteindelijke doel hiervan is dat bewoners die nu tussen wal en schip dreigen te vallen, sneller en beter geholpen worden.

Centrada Doet

Tijdens Centrada Doet laten we jaarlijks zien dat we meer zijn dan alleen een verhuurder. Het is een dag waarop we met de hele organisatie iets doen voor of met bewoners. Dit jaar knapten medewerkers met groene vingers de voortuinen op van zo'n 25 jongerenwoningen. Met als doel om de woonomgeving van alle bewoners in de buurt te verbeteren. Ook gingen we op de koffie bij meer dan 100 huurders van onze seniorencomplexen. Wat we tijdens deze gesprekken ophaalden, is geanalyseerd en omgezet in concrete afspraken en acties. Denk aan een evaluatiemoment met de schoonmaakbedrijven, de afspraak dat huismeesterposten herkenbaar zijn en een aanbieding voor zonwering voor de bewoners van de wooncomplexen Leyackers en Meierij.

2.3 Verbeteren van woongenot



Woongenot begint met de basis: het zorgen voor een goede woning. Dat wil zeggen: het behouden van een goede woningkwaliteit waar huurders tevreden over zijn tegen een acceptabel kostenniveau.

Onderhouden van woningen met aandacht voor uitstraling en klanttevredenheid

Een goed onderhouden woning met een goede energieprestatie, dat is wat we willen. We horen het onze huurder vaak zeggen: 'Mijn woning is mijn thuis'. Dat is mooi en daar willen wij graag een bijdrage aan leveren. Maar dat gaat niet vanzelf, daar moet veel voor gebeuren. We zorgen voor een goed onderhouden woning waar onze huurder naar tevredenheid woont. Onze woningen voldoen minimaal aan conditieniveau 3 (NEN 2767) en daarvoor voeren we onderhoudswerkzaamheden uit. Dat doen we via dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud.

Jaarlijks verbeteren we woningen via planmatig onderhoud en waar dat nodig is verduurzamen we deze woningen. Via dagelijks onderhoud verhelpen we kleine onderhoudsgebreken en knappen we de woningen voor de nieuwe huurder op nadat deze door de oude huurder is opgezegd. Via dagelijks onderhoud vernieuwen we badkamers, keukens en toiletten. Dat doen we bij mutatie en wanneer de huurder erom vraagt en de badkamer, keuken of toilet qua leeftijd er inderdaad ook aan toe is. .

Kortom, we onderhouden onze woningen goed. In 2024 gaven we bijna € 34 miljoen uit aan het onderhouden van woningen en nog eens bijna € 10 miljoen aan het verbeteren van de kwaliteit van die woningen vooral op het gebied van duurzaamheid. Binnen onze inzet voor een kwalitatief goede en duurzame woning, gaven we extra aandacht aan de onderstaande drie focusdoelen:

1. Inzicht in effecten techniek en gedrag op energielasten huurder bruikbaar voor nieuwe energetische maatregelen en verwerkt in alle verhuuradvertenties.
2. Minimaal een 7,7 voor de uitvoering van planmatig onderhoud.
3. De start van het realiseren van een theoretisch model over communicatieve, technische en financiële haalbaarheid aardgasloze varianten getoetst in de praktijk, dat we in de periode 2024-2026 willen opbouwen.

Focusdoel 1: inzicht in effecten techniek en gedrag op energielasten huurder bruikbaar voor nieuwe energetische maatregelen en verwerkt in alle verhuuradvertenties

Zowel bij nieuwbouw als bij het verduurzamen van onze woningen passen wij nieuwe energetische maatregelen toe. Dat varieert van extra isolatie, aansluiting op een collectief warmtenet of het all-electric maken van de woning. Belangrijk daarbij is om te weten wat dit doet met de energielasten. Ook het gedrag van de huurder is belangrijk bij de hoogte van het energieverbruik. Daarom zijn we gestart met het monitoren van werkelijk energieverbruik in complexen waar deze werkzaamheden zijn uitgevoerd. We weten inmiddels goed wat de resultaten hiervan zijn en nemen dit ook mee in de verhuuradvertenties van te verhuren woningen. Daarnaast informeren wij de nieuwe huurders over het energieverbruik en wat zij zelf kunnen doen om een lager energieverbruik te krijgen.

Focusdoel 2: minimaal een 7,7 voor de uitvoering van planmatig onderhoud

Via planmatig onderhoud verbeterden we afgelopen jaar zo'n 2.400 woningen. We vinden het belangrijk dat de huurders tevreden zijn over het uitgevoerde onderhoud en de dienstverlening daaromheen. De huurders beoordeelden hun tevredenheid over het planmatig onderhoud met een 7,8. Dat is hoger dan we als doel hadden gesteld en daar zijn we erg blij mee. Bij de start van de werkzaamheden per project maakten we goede afspraken over het te verwachten kwaliteitsniveau.

Dit bespreken we bij iedere bouwvergadering. Daarnaast is gestart met nieuwe software. We kunnen hierdoor de oplevering en het mogelijke vervolgwerk veel beter in beeld brengen en vastleggen. De huurders en de onderhoudspartijen weten daardoor beter waar ze aan toe zijn en wat ze kunnen verwachten. Om de kwaliteit te borgen en mogelijk te verbeteren, leveren we op projectniveau de anonieme resultaten over de tevredenheid aan bij de uitvoerende partijen. Op basis van de open antwoorden optimaliseren we waar nodig het proces.

Focusdoel 3: theoretisch model over communicatieve, technische en financiële haalbaarheid aardgasloze varianten getoetst in de praktijk (2024-2026)

Op termijn moeten de woningen af van aardgas als verwarmingsbron. We verdeelden onze woningportefeuille in drie aardgasloze varianten: een collectief warmtenet, een klein/lokaal warmtenet en een all-electric variant. Om praktijkervaring op te doen over de werking, implementatie en communicatie met de huurders zijn we gestart met drie pilots. Deze lopen door tot en met 2026. Inmiddels zijn de voorbereidingen afgerond en hebben we voor twee projecten ingekocht. De uitvoering hiervan start begin 2025. De derde variant (het collectief warmtenet) loopt iets achter op schema. De voorbereiding met aanbieder Vattenfall duurde langer. Dit kwam onder andere door het landelijk beleid van Vattenfall, die afgelopen jaar terughoudender geworden is met het uitbreiden van het warmtenet in een bestaande omgeving vanwege onzekerheid over landelijke wetgeving.

Wat voerden we aan planmatig onderhoud uit?

Een deel van het onderhoud en de woningverbetering pakken we planmatig aan, zoals het onderhoud aan installaties en de buitenkant van de woning. Bij 2.600 woningen was planmatig onderhoud gepland. Bij ruim 2.400 woningen voerden we planmatig onderhoud uit. Het ging meestal om schilderwerk aan de buitenkant van de woning.

De totale kosten bedroegen € 16,8 miljoen. Dit komt neer op 85% van de begroting. Vergeleken met de begroting gaven we € 2,7 miljoen minder uit. Dit komt door het later starten van de hieronder genoemde drie projecten (€ 1,7 miljoen) en het maken van verantwoorde scherpe keuzes in de planuitwerking, waarmee geld bespaard werd, bij een aantal andere projecten (€ 1,0 miljoen).

Drie projecten (Zandbank, Botter MGW en Plantage/Hofstede) startten later dan gepland en lopen door in 2025. De voorbereiding van deze projecten vroeg meer tijd. Voor de Zandbank geldt dat er samen met de afdeling Welstand van de gemeente meer tijd nodig was om tot een definitief plan te komen.

Wat voerden we aan niet-planmatig onderhoud uit?

Dit type onderhoud bestaat vooral uit reparatie- en mutatieonderhoud en het vervangen van badkamers, keukens en toiletten. De totale kosten voor het niet-planmatig onderhoud bedroegen € 13,9 miljoen (exclusief doorbelastingen aan huurders). Begroot was € 11,0 miljoen. Dit komt neer op een overschrijding van € 2,9 miljoen. In 2023 betrof de overschrijding circa € 2,5 miljoen. Het budget voor 2024 is toen alleen aangepast met de standaard indexering. Het budget voor 2025 is op basis van de inhoudelijke analyse van de eerdere overschrijdingen naar boven bijgesteld.

Circa € 2,1 miljoen van de overschrijding komt door het reparatieonderhoud. Zo ontvingen we 3,5% meer reparatieverzoeken dan begroot, samen goed voor circa € 270.000. Er is een inhaalslag gemaakt in het terugbrengen van het aantal structureel openstaande opdrachtbonnen van 3300 naar 2000. Dit betekende een extra facturatie van circa € 350.000. Daarnaast zien we dat de prijsstijgingen niet in lijn zijn met de indexatiecijfers. Het gaat om een bedrag van circa € 400.000. De kosten per opdracht namen toe op zowel materiaal als arbeidsloon. En het wordt steeds moeilijker kwalitatief goede en betrouwbare partijen te vinden voor de uitvoering van de werkzaamheden. Dit vertaalt zich in stijgende prijzen op de markt.

Daarnaast zijn 88 grotere onvoorziene werkzaamheden uitgevoerd. Het gaat om diverse installatie-, straat-, dak- en gevelwerkzaamheden, samen goed voor € 722.000. Er is voor € 207.000 ten onrechte geboekt op reparatieonderhoud. Daarvan had € 73.000 ten laste van het onderhoudsabonnement moeten komen en € 134.000 ten laste van het mutatieonderhoud. En als laatste speelt dat in de eerste periode van 2024 werkzaamheden zijn uitgevoerd waarvan de orders in de laatste periode van 2023 zijn aangemaakt. Het gaat om circa € 150.000.

Bij mutatieonderhoud, waar het vervangen van badkamers, keukens en toilet een onderdeel van is, betreft de overschrijding circa € 900.000. Het aantal huuropzeggingen van 548 bleef nagenoeg gelijk aan 2023. Wel zien we een stijging van 10% (20 woningen meer) met zeer omvangrijke mutatiekosten vergeleken met vorig jaar. Dat zijn woningen waar we bovengemiddeld veel onderhoud moeten uitvoeren. Het gaat om een bedrag van € 370.000. Daarnaast is er voor circa € 530.000 aan extra kosten gemaakt voor vervanging van badkamers, keukens en toilet welke eind 2023 zijn gegund maar in 2024 zijn uitgevoerd. Daarmee zijn in 2024 bij 700 woningen een badkamer, keuken of toilet (of een combinatie daarvan) vervangen.

Het aantal huurders dat het onderhoudsabonnement gebruikt, steeg naar 6.270 (2023: 5.602). Zij betalen maandelijks € 5,25. Daarvoor verzorgen wij de kleine reparaties aan de binnenkant van de woning. Normaal gesproken moet de huurder dit zelf doen. De huurders zijn erg blij met deze dienstverlening.

Onderhoudsbeleid

Onze woningen verkeren in goede staat. Het onderhoud van onze woningen vormt een aanzienlijk deel van onze uitgaven. Daarom willen we dit efficiënt beheren: niet te vroeg, maar ook niet te laat. We hanteren het conditieniveau 3 van NEN 2767 als uitgangspunt voor ons beleid. Om de juiste onderhoudsbeslissingen te nemen, inspecteren we jaarlijks 15% van onze wooncomplexen. Tijdens deze inspecties beoordelen we of de woningen in goede staat verkeren en of de onderhoudsplanning nog accuraat is.

Vergroten veiligheid, comfort, circulariteit en duurzaamheid

Vocht en schimmel

Vocht of schimmel in de woning is niet fijn en ook ongezond. We zien een toename aan meldingen. Voor een groot deel komt dit door bewonersgedrag, zoals een te lage temperatuur in de woning en onvoldoende ventileren. Door de stijgende energierekening wordt er minder verwarmd en minder geventileerd. Inmiddels zijn we gestart met een veel uitgebreidere campagne hoe men vocht en schimmel in de woning kan voorkomen. Zo is er een aparte pagina op de website met belangrijke informatie. Ook maakten we brochures over hoe men vocht en schimmel in de woning kan voorkomen. De medewerkers delen deze brochures actief uit aan onze huurders.

Brandveiligheid

Bij alle woningen waar 70-plussers wonen, bieden we voor 2025 een elektrische kookaansluiting aan. Het gaat om 1.400 tot 2.000 woningen. Het aanbrengen van zo'n aansluiting is niet verplicht. We vragen de instemming van de huurder. Voor dit jaar was het doel dat 280 huurders een aanbod kregen om over te stappen op elektrisch koken. Dit is gelukt. Van deze 280 huurders maakten 68 huurders gebruik van het aanbod. Deze zijn allemaal gerealiseerd. In totaal zijn in de afgelopen jaren 394 woningen voorzien van een elektrische kookaansluiting.

Opplussen

Door het 'opplussen' van woningen kunnen oudere huurders langer in hun woning blijven wonen. Voor dit jaar was het doel dat 99 huurders een aanbieding kregen voor een 'oppluspakket', waarin bijvoorbeeld de mogelijkheid zat drempels weg te halen en beugels te plaatsen in badkamer en toilet. Dit is gelukt. 66 huurders namen één of meer aanpassingen vanuit het 'oppluspakket' af. Bij alle 66 woningen zijn de werkzaamheden afgerond.

Zonwering

De zomers worden steeds warmer en daardoor wordt het ook warmer in de woning. Daarom bieden we de komende jaren een groep huurders de mogelijkheid om zonwering te laten plaatsen. Dit speelt meer bij appartementen dan bij eengezinswoningen. Voor dit jaar was het doel dat 658 huurders een aanbod kregen voor het aanbrengen van zonwering. Dat is gelukt. 118 huurders meldden zich aan. De huurder betaalt voor de zonwering een kostendekkende bijdrage. Dit verrekenen we via de servicekosten.

Houtbouw

In 2024 onderzochten we de haalbaarheid van een pilotproject in houtbouw. Dat bleek mogelijk op een locatie in de Atolwijk. In 2025 start daar de bouw van acht woningen.

Circulariteit

Bij de nieuwbouw van complex de Coninxpoort (96 woningen) kregen 11 woningen circulaire keukens. Dit is minder dan de 14 die we als doel hadden. Dat komt doordat wij deze circulaire keukens alleen plaatsten bij één type woning met een verwachte hoge mutatiegraad. Bij deze woningen doen we ervaring op met deze keukens, die gecompartmenteerd zijn opgebouwd en daardoor makkelijk in delen te vervangen. We bestuderen of deze keukens inderdaad leiden tot minder materiaalverspilling. Wat opvalt is dat deze keukens aanzienlijk duurder zijn dan de standaardkeukens die we in de andere appartementen plaatsen. In dit concept nemen we aan dat deze extra aanschafkosten worden gecompenseerd in de exploitatiefase van 40 jaar. Of dit ook echt zo uitpakt, monitoren we aan de hand van de jaarlijkse onderhouds- en herstelkosten.

Daarnaast zijn we gestart met het in beeld brengen van de materialen die we gebruiken. Bij nieuwbouw en onderhoud verbruiken we veel materiaal. We vernieuwen en er komen materialen vrij. Er is een plan van aanpak opgezet om meer structuur te geven aan onze circulaire doelstellingen. Zo maken we vanuit een materialen-waaiër duurzamere keuzes als het gaat om materialencirculariteit. Welke materialen gebruiken we wel en niet? Te denken valt aan LCA (life-cycle-analyse), MKI (milieu-kosten-indicator), CO₂-consequenties van de diverse materialen, losmaakbaarheid enzovoort.

Met name de CO₂-consequenties van de toegepaste materialen zijn interessant voor ons doel om te komen tot CO₂-neutraliteit in 2050. Tot op heden rapporteren we alleen de CO₂-consequenties van onze energetische maatregelen, die alleen gaat over de vermindering in gebruik van fossiele energie. Mogelijke CO₂-reductiewinst uit toepassing van materialen lieten we tot op heden buiten beschouwing.

Om te monitoren wat de (project)effecten op het gebied van materiaalgerelateerd CO₂-gebruik zijn, leggen we deze gegevens vast in BCI Gebouw. In dit softwarepakket verwerken we gerealiseerde projecten en stellen we toekomstscenario's op, zoals we ook voor energetische duurzaamheid doen (scenario's aardgasloos). We gaan in 2025 bij een aantal reguliere onderhoudsprojecten een pilot draaien.

Duurzaamheid

Een groot deel van onze investeringsuitgave gaat over het verduurzamen van onze woningen. In de begroting was hiervoor € 13,6 miljoen opgenomen. We realiseerden € 9,1 miljoen. Dit komt neer op 67% van de begroting. De onderschrijdingen ontstaan met name door alternatieve keuzes die we maakten bij de planuitwerking (€ 0,8 miljoen), gedeeltelijke verschuiving van uitvoering naar 2025 (€ 2,5 miljoen) en minder deelname aan de projecten voor zonnepanelen, zonwering, opplussen en elektrisch koken (€ 1,2 miljoen). Voor dit investeringsbedrag voerden we bij 1.350 woningen duurzaamheidsmaatregelen uit op het gebied van onder andere isolatie, ventilatie, installaties en zonnepanelen. Het doel was 1.700 woningen.

Het complex De Buizerd kreeg een nieuw ketelhuis mét hybride warmtepompen. De verwachting is dat met deze installatie een reductie van 85% gehaald wordt op het aardgasverbruik. De CO₂-uitstoot neemt in dit complex naar verwachting met 43% af.

Zonnepanelen

Bij 635 woningen legden we zonnepanelen op het dak; het doel was 689 woningen. Circa 3.750 woningen binnen ons bezit hebben nu zonnepanelen. Dat is bijna 40% van onze woningportefeuille, een mooi resultaat. Daarmee scoren we hoger dan de sector (die komt uit op 20%).

Begin 2024 pasten we ons beleid op het gebied van zonnepanelen aan. Voorheen plaatsten we gratis zes tot negen zonnepanelen op eengezinswoningen. De zonnepanelen op nieuwbouwwoningen verwerkten we direct al in de huurprijs voor €1,50 per paneel per maand, behalve wanneer de zonnepanelen in het kader van het bouwbesluit nodig waren.

In het nieuwe beleid vragen we een vergoeding van € 3 per maand per paneel. Dit geldt voor bestaande en nieuwbouw woningen (met uitzondering van de "bouwbesluit"-zonnepanelen), zowel grondgebonden eengezinswoningen als meergezinswoningen. Dit doen we omdat we voor een grote financiële duurzaamheidsopgave staan. Daarnaast zien we dat huurders een financieel voordeel

hebben als zij zonnepanelen hebben. Gezien het besluit door de overheid dat saldering vanaf 2027 niet meer mogelijk is, verwachten we dat de vraag naar zonnepanelen afneemt.

Naast bovengenoemde investeringen is een groot aantal energielabels herijkt. Dit leidt tot een verbetering van 2.036 labelstappen. In onderstaande tabel is de energieprestatie van de woningen met een energielabel opgedeeld in labels.

Label	31-12-2024		31-12-2023	
	woningen	%	woningen	%
A++++	77	1%	77	1%
A+++	252	3%	252	3%
A++	105	1%	22	0%
A+	485	5%	341	4%
A	3.870	41%	2.773	30%
B	2.357	25%	2.838	30%
C	2.149	23%	2.787	30%
D	147	2%	186	2%
E	29	0%	36	0%
F	0		0	
G	0		0	
	<u>9.471</u>		<u>9.312</u>	

Sinds 2022 volgen we meerdere prestatie-indicatoren binnen het thema duurzaamheid. Een heel belangrijke indicator is het gemiddelde CO₂-gebruik van onze woningen. De landelijke afspraak voor het te behalen CO₂-reductiepercentage in 2030 is 55%. Vergeleken met 1990 hebben we nu een vermindering van 46% binnen ons vastgoed gehaald, waarmee we mooi op weg zijn naar het halen van de landelijke doelstelling.

Transitievisie warmte

De gemeente Lelystad heeft in 2023 haar ambtelijke capaciteit voor de transitievisie warmte uitgebreid en aangepast op de projecten. Dit zijn projecten die vanuit de op te stellen wijkuitvoeringsplannen (WUP) over heel Lelystad uitgerold moeten worden.

Vanuit de Volgorde der Wijken ligt de eerste focus om van het aardgas af te gaan op Lelystad-Oost. We trekken samen met de gemeente op in het voorbereiden en opdoen van noodzakelijke kennis.

We zijn gestart met het voorbereiden van vijf pilotprojecten waarin woningen en appartementen van het aardgas afgaan. Hierbij besteden we veel aandacht aan de communicatie met bewoners en het creëren van draagvlak. We rondde de voorbereidingen (van drie projecten) af in 2024. In 2025 gaan we de overige twee projecten voorbereiden en de eerste drie uitvoeren.

In twee van deze pilotprojecten werken we samen met onder andere Vattenfall. In een appartementencomplex met alleen huurders en in eengezinswoningen hieromheen (met zowel huurders als kopers) realiseren we aansluitingen op het collectieve warmtenet van Vattenfall. In twee andere complexen realiseren we een lokaal warmtenet. Dit is bijvoorbeeld een bodembron voor warmte direct aan of onder een appartementencomplex of nabij een aantal eengezinswoningen. Tot slot realiseren we twee aardgasloze oplossingen voor individuele eengezinswoningen.

Kengetallen verhuur en woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Het aantal ingeschreven woningzoekenden steeg naar 21.455 (2023: 19.615). Deze stijging ligt in lijn met voorgaande jaren. We zien de druk steeds meer toenemen op het vinden van woonruimte. De regulier woningzoekende vindt een woning op basis van inschrijfduur. Daarnaast worden lotingwoningen aangeboden aan spoedzoekers. Ook bieden we met voorrang woonruimte aan, onder meer aan leraren, statushouders, doorstromers, mensen met een urgentieverklaring en mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen.

Urgenties

We kennen in bijzondere situaties urgentie toe. Dit gaat om de volgende groepen:

- Urgenten op basis van het urgentiereglement. Dit zijn woningzoekenden die op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen voorrang krijgen. De voorwaarden hiervoor staan in het 'Urgentiereglement Centrada' dat is te vinden op de website.
- Statushouders, die in het kader van de aan de gemeente Lelystad opgedragen taakstelling woonruimte nodig hebben. Dit kan ook in het kader van uitstroom/gezinshereniging zijn.
- Stadsurgenten: dit zijn bewoners van te slopen of te renoveren woningen in Lelystad die niet kunnen of willen terugkeren naar de eigen woning.
- Zorgurgenten: dit zijn toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg).
- Maatschappelijke urgenten: dit zijn cliënten van zorgorganisaties die uitstromen uit maatschappelijke instellingen en ex-gedetineerden.
- Doorstroom urgenten: dit zijn huurders van Centrada met een één- of tweepersoonshuishouden die wonen in een woning met minimaal drie slaapkamers. Zij kunnen met voorrang doorstromen naar een kleinere (meer passende) huurwoning.
- Lerarenurgenten: dit zijn leraren die in dienst komen van een school in Lelystad. Op verzoek van de gemeente Lelystad wijzen we deze met voorrang een woning toe.
- Overige urgenten: dit zijn urgente situaties die niet precies passen in een categorie uit het urgentiereglement of één van de hiervoor genoemde groepen. Een directiebesluit biedt dan de mogelijkheid om in schrijvende gevallen toch urgentie toe te kennen. Een dergelijk besluit wordt genomen door de directeur.

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de aantallen woningen die we aan deze groepen hebben toegewezen. We willen ook dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor reguliere woningzoekenden. Daarom spreken we al jaren in de prestatieafspraken met de gemeente Lelystad en huurdersbelangenorganisatie HVOB af, dat we gezamenlijk streven naar voldoende woningen, om naast het huisvesten van urgenten nog minstens 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden. In 2024 was 76% (2023: 69%) beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Dat dit doel dit jaar gelukt is, ligt dan ook vooral aan het hogere aantal nieuwbouwwoningen, waardoor meer woningen verhuurd konden worden.

Kengetallen woonruimteverdeling

	2024	2023
Aantal verhuurde woningen (exclusief woningruil)	739	519
Waarvan:		
Op basis van urgentiereglement	29	26
Statushouders	61	42
Stadsurgenten	-	-
Zorgurgenten	17	12
Uitstroom maatschappelijke instelling	20	19
Doorstroom urgenten	10	8
Lerarenurgenten	1	5
Urgentie overig (directiebesluit, doorstroom Lars/Lily)	43	42
Totaal aantal urgente verhuringen	181	154
Aantal woningen voor niet-urgenten	558	365
% beschikbaar voor reguliere woningzoekenden	76%	70%

Urgentiecommissie

Woningzoekenden kunnen bij een acute, zeer uitzonderlijke en dringende omstandigheid urgentie aanvragen op basis van het urgentiereglement. Onze urgentiecommissie beoordeelt elke twee weken de urgentieverzoeken.

De urgentiecommissie behandelde 85 urgentieverzoeken op basis van het urgentiereglement (2023: 71). Bij 28 aanvragen (2023: 42) werd de urgentie toegekend. In 14 (2023: 22) zeer schrijnende gevallen waarin het urgentiereglement niet voorzag, is dit via een directiebesluit gerealiseerd.

Daarnaast beoordeelde de onafhankelijke Geschillencommissie op verzoek van de aanvragers 18 afgewezen urgentieverzoeken (2023: 22). De Geschillencommissie wees bij 4 afwijzingen (2023: 4) alsnog urgentie toe. Het totaal aantal toegekende urgenties komt daarmee op 32 (2023: 46).

Type urgentie	2024	2023
Medisch	14	13
Sociaal	2	6
Financieel	2	3
Mantelzorg	1	2
Directiebesluit	14	22
Totaal	32	46

Taakstelling statushouders

In 2024 lag de taakstelling op het huisvesten van 166 statushouders. Vanuit 2023 hadden we nog een achterstand van 18 te huisvesten statushouders op 1 januari 2024. Daarmee kwam de taakstelling voor 2024 op 184 en dat was ongeveer gelijk aan de taakstelling in 2023. In totaal hebben we uiteindelijk 107 statushouders gehuisvest (in 61 woningen) en daarmee is de taakstelling niet gehaald. Het niet halen van de taakstelling over 2024 kent twee belangrijke oorzaken:

- Het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (COA) leverde voornamelijk te plaatsen kandidaten aan met een eenpersoonshuishouden.
- Er kwamen weinig geschikte woningen vrij voor de kandidaten.

Aanbod voor reguliere woningzoekenden

We adverteerden 558 woningen op de website. Deze verhuurden we via de verdeelmethodes loting (26%) en inschrijfduur (50%). Bij loting loten we tussen alle kandidaten op de kandidatenlijst. Het percentage loting (26%) komt nagenoeg overeen met de prestatieafspraken (25%). Bij inschrijfduur sorteren we de kandidatenlijst op basis van inschrijfduur. De woningzoekende met de langste inschrijfduur komt als eerste voor de woning in aanmerking. Daarnaast verhuurden we 181 woningen via directe bemiddeling (24%). Bij directe bemiddeling wordt een kandidaat met urgentie of andere voorrang rechtstreeks gekoppeld aan een woning en wordt de woning niet op de website geadverteerd.

Overige kengetallen woonruimteverdeling

	2024	2023	Norm
Mutatiegraad per periode (woningen)	6,0%	6,0%	
Aantal verhuringen (exclusief woningruil)	739	519	
% verhuringen op basis van inschrijfduur	50%	43%	50%
% verhuringen op basis van loting	26%	26%	25%
% verhuringen op basis van bemiddeling	24%	31%	25%
Zoekduur (exclusief urgenten) *	3,7	3,5	2,7
Inschrijfduur (exclusief urgenten) *	7,5	6,6	
Bemiddelingsduur urgente huishoudens	0,5	0,4	0,4
Staatssteun **	94-6%	97-3%	85-7,5-7,5%
Passend toewijzen	99%	98%	95%

* correctie cijfers 2023 vanwege eerdere onvolledige gegevens

** dit betreft % toewijzing aan huishoudens onder de staatssteungrens versus boven de staatssteungrens, die in 2024 lag op € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens

Doorstroom bevorderen

Het doel is om (vooral) senioren een passende gelijkvloerse woning te bieden en daarmee een grote eengezinswoning beschikbaar te krijgen. Hiermee brengen we enigszins beweging in de woningmarkt, omdat er een verhuisbeweging op gang komt van gemiddeld 3-4 verhuizingen.

Doorstroom 2024	Aantallen
Totaal woningen doorstroomproject	57
a. Waarvan met doorstroombel geadverteerd	46
b. Waarvan directe bemiddeling	11
Totaal gestarte verhuisketens	30
a. Waarvan afgerond	26
b. Waarvan nog actief	4

Eenmalige inkomensafhankelijke huurverlaging

In 2023 kregen huurders met een laag inkomen en hoge huur een eenmalige huurverlaging. Er werd gekeken naar het geregistreerd inkomen van 2021. Vervolgens konden huurders tot en met 30 december 2024 zelf deze eenmalige huurverlaging aanvragen als het inkomen na 2021 is gedaald. In 2024 zijn er nog 25 aanvragen toegekend.

Huurverhoging: bezwaren en geschillen

Op 1 juli 2024 zijn de huren aangepast conform ons huurbeleid. Hiertegen maakt 84 huurders bezwaar.

Afwikkeling huurbezwaren

Ingetrokken door huurder	: 7
Toegekend	: 36
Afgewezen	: 41
Doorgestuurd naar Huurcommissie	: 16

Onderzoeken en aanbieden woonvormen voor meerdere woningzoekenden

Om meer woonruimte te creëren, is in de prestatieafspraken opgenomen om het concept 'woningdelen' te onderzoeken. Hierover is overleg geweest met de gemeente en in 2024 zijn de voorbereidingen getroffen om een pilot te starten. De gemeente heeft de aanvragen voor een vergunning inmiddels mogelijk gemaakt voor Centrada. Daarnaast is gekeken naar de ervaring van andere woningcorporaties en is er een projectplan gemaakt voor 'vriendenwoningen'. Vervolgens brachten we de woningzoekenden (die tot de doelgroep van deze woningen horen) via mail op de hoogte van deze nieuwe woonvorm. Er is nu een lijst met geïnteresseerden en wij hopen begin 2025 de eerste vriendenwoning aan te bieden en te verhuren.

Kans op een woning per doelgroep

We willen dat de doelgroepen die een woning zoeken ongeveer evenveel kans maken op een woning. De vraag en het aanbod per doelgroep is daarom gedetailleerd in beeld gebracht. Vooral één- en tweepersoonshuishoudens van ongeveer 23 tot 30 jaar met een secundair inkomen (€ 27.726 - € 47.699 bij één persoon of € 37.626 - € 52.671 bij twee personen) komen moeilijk aan een woning. Vanaf juli werken we daarom met een aangepaste verdeling van het aanbod tussen de doelgroepen. De huurprijzen bij de eerste verhuring zijn hierop aangepast. Om zo een evenwichtiger verdeling te realiseren met een passende en betaalbare huurprijs per doelgroep.

De ontwikkeling van de vraag in relatie tot het aantal verhuringen per doelgroep monitoren we vanaf nu jaarlijks. Voor het eerst begin 2025.

Kader woonwagen- en standplaatsenbeleid

De gemeenteraad stelde in april het woonwagen- en standplaatsenbeleid vast. Dit is in nauwe samenwerking met ons opgesteld. Er is een groep woningzoekenden gevormd die namens de families van woonwagenbewoners als klankbord fungeren. Zij zijn gehoord over mogelijke locaties. Voor drie locaties is de gemeente inmiddels een initiatievenonderzoek gestart. Het doel is om in 2025 locaties vast te stellen.

Volgende stap in continu proces vastgoedsturing

Vastgoedsturing

Onze vastgoedportefeuille is niet alleen de grootste bron van inkomsten en uitgaven. Het is ook het belangrijkste middel om onze maatschappelijke doelen te halen. Het maken van de juiste keuzes binnen de vastgoedportefeuille is daarom heel belangrijk. Vastgoedsturing is een vast onderdeel in de jaarcyclus. Het doel is gedifferentieerde en integrale keuzes te maken voor de vastgoedportefeuille.

Complexmonitoring

In onze complexmonitoring staan gegevens over woongenot, uitstraling, duurzaamheid en financiële waarde. Deze informatie gebruiken we om op eenheidsniveau de prestaties van complexen te visualiseren. Zo kunnen we complexen onderling vergelijken. Er zijn in totaal 209 complexen bestaande uit homogene (type) woningen per wijk en buurt. We analyseren en bespreken deze gegevens. Zien we grote afwijkingen? Dan nemen we die mee naar de complexsessies waar we dieper ingaan op de afwijkingen. In 2024 ging het om zeven complexen. Dit jaar hebben we de kwaliteit van de data in de vastgoedmonitor geëvalueerd en de systematiek voor het verkrijgen van scores besproken.

Complexsessies

Opvallende waarden die uit de complexmonitoring komen, bespreken we tijdens de complexsessies, waarin we jaarlijks multidisciplinair naar enkele specifieke complexen kijken om keuzes op maat te maken. Hierbij kijken we naar het technisch, financieel, verhuur- en leefbaarheidsoogpunt. Ook maken we keuzes waardoor een complex weer beter presteert. Op het niveau van individuele complexen maken we integrale afwegingen die in lijn zijn met onze strategische doelen. Ook bespreken we de complexen waar in 2025 planmatig onderhoud op de planning staat. Dit zorgt voor extra voorbereidingstijd in 2024. Zo laten we projecten beter aansluiten bij wat er nodig is. Daarnaast hielden we themasessies, waarin we specifieke beleidsaspecten voor het hel bezit onder de loep namen. Daarin kwamen onderwerpen als duurzaamheid en circulariteit en het portefeuilleplan aan bod. Hierbij keken we integraal naar aandachtspunten voor het beleid en verzamelden we feedback om betere besluitvorming mogelijk te maken. Uiteindelijk droegen de complex- en themasessies ook bij aan een verdere verfijning van het jaarplan voor 2024 en 2025.

2.4 Wonen in Lelystad aantrekkelijker maken



Met circa 10.000 woningen zijn we veruit de grootste corporatie in Lelystad. In bijna alle wijken staan woningen van ons. Lelystad is voor Centrada belangrijk en Centrada is voor Lelystad belangrijk. Daarom willen we het wonen in Lelystad aantrekkelijker maken. Dat doen we door woningen te bouwen en te verbeteren. We hebben immers ruim 21.000 woningzoekenden. Maar we werken ook graag aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken. Voor de bouw van woningen hebben we bouwlocaties nodig. Voor het verbeteren van de leefbaarheid in wijken werken we samen met gemeente en maatschappelijke partners aan onder andere de uitstraling van tuinen en erfafscheidingen, de actieve inzet van bewoners voor hun buurt en hun buurtgenoten en het aanpakken van overlast en onveiligheid.

Dat vertaalden we naar drie focusdoelen:

1. Voor de komende drie jaar hebben we locaties voor de bouw van 900 woningen in beeld.
2. We realiseren definitieve wijkuitvoeringsplannen voor Zuiderzeewijk en Atolwijk, met heldere focus en draagvlak van betrokkenen.
3. Minimaal 1.000 tuinen (met focus op Lelystad-Oost) zijn aangepakt, die na afloop bij de schouw voor minimaal 90% een score B of hoger krijgen in Apptimize.

Focusdoel 1: voor de komende drie jaar hebben we locaties voor de bouw van 900 woningen in beeld

Elke twee weken overleggen we met de gemeente over de nieuwbouwlocaties op de middellange en langere termijn. Dit met als doel het bouwen van gemiddeld 250 tot 300 woningen per jaar. Op dit moment hebben we bruto voor circa 1.450 woningen concrete locaties in beeld. Die kunnen in de komende drie jaar tot ontwikkeling komen. We verwachten dat vanuit deze groslijst er voldoende locaties zijn om netto tot realisatie van 250 tot 300 woningen per jaar te komen in de periode 2025-2027. Daarmee bereiken we ons gestelde doel. De verwachting is dat we circa 600 woningen opleveren in de periode 2028-2030 en circa 4.000 woningen in de 10 jaar daarna. Het merendeel daarvan komt in de uitbreidlocatie Zuiderhage. Dit gaat over het nieuwste stadsdeel van Lelystad waar ongeveer 14.500 woningen komen. Daarvan is 1/3e deel sociale huur.



Onthulling naam van het nieuwe stadsdeel Zuiderhage

Start en opgeleverde nieuwbouw

Voor nieuwbouw hadden we € 34,7 miljoen begroot. We realiseerden in totaal € 38,5 miljoen. Dit komt neer op 111% van de begroting. Het verschil (hogere realisatie) ontstaat met name door verschuivingen van realisatie van 2023 naar 2024 (Hooghe Bomen) en door de grondaankoop in 2024 voor projecten die we in 2025 gaan bouwen (Stationskwartier en Groot Nooten). In 2024 zijn 211 woningen en één maatschappelijke ruimte (ontmoetingsruimte voor de bewoners) opgeleverd, allemaal gelegen in gebied Hooghe Bomen. Dit is volgens begroting, maar was nog best spannend om te halen. Door een zeer nat voorjaar was er een flinke vertraging ontstaan. Met de oplevering van deze woningen ronden we ook de gebiedsontwikkeling af. In totaal realiseerden we hier 303 woningen. We kijken terug op een goed verlopen traject.

We zijn in 2024 gestart met de bouw van 177 woningen, 70 eengezinswoningen Groot Nooten en 107 meergezinswoningen Spoordok. De bouw van 78 meergezinswoningen Quadrata is gestart op 23 januari 2025. Deze bouw was met drie maanden vertraagd omdat de gemeente te laat de leidingen in de kavel had verwijderd. De bouw van de hiervoor genoemde 177 woningen is wel lager dan de 450 begrote woningen. Dit kwam met name door langdurige processen bij een aantal projecten om met de gemeente tot overeenstemming te komen omtrent de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

In voorbereiding zijn circa 470 woningen. Het gaat om de locaties Binnendijk met 90 woningen, ROC met 110 woningen, Akker met 100 woningen en SGL met 170 woningen.



Overzicht van de oplevering van drie appartementencomplexen



Viering het hoogste punt Espelbach, 43 appartementen.



Oplevering van Wijdenburg, 29 appartementen



Viering hoogste punt Coninxpoort, 96 appartementen



Start bouw 70 meergezinswoningen Groot Nooten in wijk Warande





Start bouw 107 appartementen Spoordok nabij het station

Focusdoel 2: We realiseren definitieve wijkuitvoeringsplannen voor Zuiderzeewijk en Atolwijk met heldere focus en draagvlak van betrokkenen

Het doel om voor minimaal twee wijken in Lelystad-Oost, namelijk Atolwijk en Zuiderzeewijk een gezamenlijke wijkaanpak met partners te hebben, is niet gehaald. De vertraging komt vooral doordat de eerste helft van 2024 in het teken stond van het opzetten van de governancestructuur voor Samen Lelystad-Oost. Daarom zijn de plannen om te komen tot een integrale wijkaanpak on hold gezet. Wel is eind 2024 een startnotitie opgeleverd en hebben de partners in de stuurgroep Wonen & Werk ingestemd met het opstellen van een projectplan voor de gezamenlijke wijkaanpak. Dit staat ook in de uitvoeringsplannen van het programma Samen Lelystad-Oost en in de prestatieafspraken. In het laatste kwartaal van 2024 is dit onderwerp weer opgepakt en is de startnotitie vastgesteld. In 2024 zijn wel de Centrada wijkvisies van de Zuiderzeewijk en de Waterwijk vastgesteld. Voor de Boswijk en Atolwijk waren deze al klaar. Daarmee beschikken wij voor alle vier de wijken in Lelystad-Oost over een Centrada wijkvisie. Deze brengen wij in 2025 in als input voor de gezamenlijke wijkaanpak.

Focusdoel 3: minimaal 1.000 tuinen (met focus op Lelystad-Oost) zijn aangepakt, die na afloop bij de schouw voor minimaal 90% een score B of hoger krijgen in Apptimize

In 2024 was het doel om minimaal 1.000 tuinen projectmatig aan te pakken met als doelstelling een score B of hoger. Na elk project schouwen we de staat van de tuinen en classificeren die in een score van A (nieuwbouwkwaliteit), B (voldoende), C (onvoldoende) tot D (zeer slecht). De resultaten van de schouw registreren we in het programma Apptimize. Daarnaast was er een lijst van (in eerste instantie) 130 tuinen die op basis van sociale meldingen is samengesteld. Deze 130 tuinen zijn verspreid over Lelystad en daarvoor is ook de doelstelling een score B of hoger. De lijst werd gaande het jaar uitgebreid tot 150.

Tijdens de projecten leerden we dat het goed is de projecten op te knippen in deelprojecten. Zo krijgen we eerder inzicht in data om te kunnen bijsturen. Daarnaast zijn er vaste tijden in de agenda's gepland om te schouwen zodat onze data up-to-date is.

Resultaten 2024:

- Projectmatig aangepakte tuinen (lijst van 1.000): deze lijst is uitgebreid naar 1.076 tuinen waarvan er 990 naar score B zijn gebracht.
- Individueel aangepakte tuinen (lijst van tuinen die zijn gemeld): 150 tuinen geschouwd en op minimaal score B gebracht.

In totaal zijn er dus 1.140 tuinen aangepakt en gebracht naar een score B of hoger. De tuinen die niet naar score B zijn gebracht, staan op de meldingslijst. Deze worden in 2025 opnieuw aangepakt.

Uitvoering Volkshuisvestingsfonds loopt volgens planning

De aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds (VHF) is gedaan met de kennis en het prijspeil van het moment van aanvragen (2021). Inmiddels weten we beter waar kansen liggen voor herontwikkeling en hebben we te maken met het huidige (hogere) prijspeil. We deden daarom een wijzigingsverzoek voor het verantwoorden van de subsidieaanvraag. Eind 2024 ging het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) akkoord met dit wijzigingsverzoek. Begin 2025 verwachten we de beschikking van de gemeente. Op basis daarvan kunnen wij dan gebruikmaken van subsidie voor sloop en nieuwbouw en/of het aankopen van woningen. Vooruitlopend deden wij nader onderzoek naar bewonersparticipatie en de stappen die nodig zijn om een eventueel herontwikkelingstraject uit te voeren.

Het eerste pilotproject voor het VHF in de Wold is in 2024 afgerond. Hierbij zijn 118 Centrada woningen en 9 particuliere woningen planmatig onderhouden en verduurzaamd met behulp van VHF-subsidie. Aan dit project was een sociaal plan gekoppeld, waarbij we bewoners waar nodig hielpen bij het krijgen van ondersteuning, zoals financiële of huishoudelijke hulp. Om met de bewoners in contact te blijven, organiseerden we samen met Welzijn en de gemeente keukentafelgesprekken en koffieochtenden. Hierbij vroegen we bewoners naar hoe het met hen zelf ging, hoe zij de woning ervaren en hoe ze de wijk ervaren. Ook de HVOB, de Wijkraad Boswijk, de Kluswinkel en de aannemer waren betrokken.

Het tweede pilotproject in de Zandbank startte later dan gepland door vertraging in de vergunningverlening. Eind 2024 is het project opgestart. De huis-aan-huisgesprekken begonnen al eerder. Dit project voor planmatig onderhoud en verduurzaming van 70 sociale huurwoningen en 105 particuliere woningen loopt de komende jaren nog. Particuliere woningeigenaren kunnen bij de gemeente een beroep doen op de subsidieregeling voor het VHF. In dit project trekken we samen op met de gemeente, Welzijn, de Kluswinkel en de aannemer.

Op basis van de Centrada-wijkvisie Waterwijk en de positieve ervaringen uit de Wold is besloten om in de Waterwijk een vergelijkbare aanpak toe te passen. We gebruiken de fysieke aanpak van tuinen en erfafscheidingen daarbij als hefboom voor de verbetering van de sociale verbinding en betrokkenheid van bewoners. Het projectplan was eind 2024 klaar. Bij dit project zijn in de opstart de gemeente en Welzijn betrokken. Op een later moment betrekken we mogelijk ook andere maatschappelijke organisaties.

Kernboodschappen per doelgroep structureel uitdragen

In 2024 werkten we verder aan het vergroten van de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de positieve bijdrage die wij leveren aan het wonen in Lelystad. Via kanalen zoals het Centrada Woonmagazine, nieuwsbrieven, sociale media en de website dragen wij onze kernboodschappen uit. Daarnaast brachten we geregeld persberichten uit en beantwoordden we actuele vragen van de lokale media en vaktijdschriften, wat tot zeer geregelde publicaties heeft geleid. Onze communicatie was gericht op stakeholders, huurders en woningzoekenden, inclusief middeninkomens.

3 Organisatie en samenwerking met partners

3.1 Voortgang focusdoelen

Focusdoel 1: minimaal 80% van de medewerkers ervaart dat we nog steeds in ontwikkeling zijn op de 5 thema's van het organisatie-ontwikkeltraject

Om stappen te zetten naar een 8+ organisatie gingen we ook in 2024 verder aan de slag met de management- en organisatieontwikkeling. Hierbij stonden centraal:

- Resultaatgericht sturen en leiderschapontwikkeling.
- Eigenaarschap en verantwoordelijkheid nemen.
- Processen en samenwerking meer stroomlijnen en structureren.
- Het goede gesprek voeren: zaken explicieter uitspreken.
- Met elkaar in verbinding blijven.

Tot aan de zomerperiode begeleidde Bureau Plateau ons hierbij. Er waren voor alle teams trainingen over het geven van feedback/feedforward. Daarnaast waren er specifieke trainingdagen voor de Gideonsbende, een groep van ambassadeurs van medewerkers uit alle geledingen van de organisatie, en voor het MT+ in creatief werken. In juni 2024 sloten we deze periode af met een dag voor de hele organisatie, om terug én vooruit te kijken. Tijdens deze dag is gestemd over welk thema als eerste een verdiepingsslag verdient. Uitkomst was het onderwerp 'informatie uitwisselen'. Met dat onderwerp is een werkgroep aan de slag gegaan.

In diverse overleggen (zoals stuurgroepen, teamoverleggen, managementoverleg, in plannings- en voortgangsgesprekken) besteden we regelmatig aandacht aan de resultaten van de focusdoelen. De afwijkingen worden besproken en we sturen bij waar nodig. Voor 2025 zijn de jaarplannen en focusdoelen bepaald en gecommuniceerd naar alle medewerkers. Hiermee maakten wij in 2024 een belangrijke stap als het gaat om resultaatgericht werken.

Wij zien dat het organisatie-ontwikkeltraject leeft binnen de organisatie. De kunst is om het levend te houden. Dit doen we door er regelmatig over te communiceren en de verbinding te laten zien van organisatieontwikkeldoelen en activiteiten in de organisatie. Om de voortgang op thema's en wat opvalt vanuit de organisatie te bespreken, was er zowel tussen Gideonsbende en MT+ als binnen het MT+ hierover geregeld overleg. Om te onderzoeken waar nog aandacht en behoefte naar is binnen de organisatie krijgt het traject ook een belangrijke plaats binnen het medewerkersonderzoek in 2025.

Focusdoel 2a: informatievoorziening | project vervanging DMS - selectie leverancier en start implementatie

Voor al onze werkprocessen werken we met documenten, zoals correspondentie met klanten en contracten. Deze documenten moeten worden gegenereerd, opgeslagen en weer opgezocht kunnen worden. Daarvoor gebruiken we sinds een jaar of tien het documentmanagementsysteem Corsa. In 2024 gingen we op zoek naar een vervanger. We beschreven welke documenten we creëren en opslaan in de belangrijkste klantprocessen. Verder maakte een kernteam uit de organisatie een voorselectie van mogelijke applicaties. De applicaties die hierin zijn geselecteerd, toetsten we aan een selectieleidraad. Dit is gebeurd door een groot aantal collega's, zodat diverse gezichtspunten van gebruikers zijn meegewogen. Na dit proces kwamen we tot de selectie van het programma Digioffice, waarvoor we eind 2024 een overeenkomst tekenden. De daadwerkelijke implementatie duurt een groot deel van 2025.

Focusdoel 2b: informatievoorziening | project verbetering Datakwaliteit

We gebruiken data in al onze werkprocessen. Ook zijn data van belang voor de keuzes die we maken in ons beleid. De kwaliteit van data is daarmee verbonden aan de kwaliteit van ons werk. We stelden een nieuwe aanpak voor de verbetering van datakwaliteit vast. De essentie hiervan is dat er nu voor alle data een eigenaar is. Een tekort aan kwaliteit van data wordt meestal opgemerkt door een gebruiker. Dat is meestal niet de eigenaar. Deze gebruiker gaat samen met de eigenaar en met hulp van deskundige collega's aan de slag om processen zo in te richten, dat we data voortaan wel goed vastleggen. Daarna start een project om de kwaliteit van bestaande vastleggingen te verbeteren.

In 2024 hebben we één verbeterproject volgens deze aanpak afgerond en geëvalueerd. Een tweede project is gestart. Onze ervaringen met de aanpak zijn positief.

Focusdoel 3: minimaal een 8,2 voor tevredenheid medewerkers

In 2023 implementeerden we het vernieuwde inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers. In 2024 kregen medewerkers die vanaf 1 januari 2023 bij Centrada kwamen werken een vragenlijst. Doel was om feedback te krijgen over hoe nieuwe medewerkers de inwerkperiode hebben ervaren. Gemiddeld gaven de medewerkers een 8,5 voor de inwerkperiode. Daarnaast was er ruimte voor suggesties en verbeteringen. Verbeterpunten gingen over meer aandacht in de scholing in de systemen van Centrada en meer aandacht voor mensen die buiten werken. Op basis van deze opmerkingen is het inwerkprogramma nog verder aangescherpt.

Met de meeste medewerkers is in de plannings- en voortgangsgesprekken aandacht besteed aan de bijdrage die zij leveren aan de resultaten van het team, de mate van ervaren autonomie en mogelijkheden om zich via opleiding/cursus verder te ontwikkelen. In sommige teams worden deze onderwerpen wel besproken, maar tijdens een andere gelegenheid zoals bijvoorbeeld het teamoverleg. In 2025 werken we aan een nieuw format om meer uniformiteit van gesprekken te bevorderen.

Eind 2024 zijn alle medewerkers uitgenodigd voor een vitaliteitsonderzoek. Om niet te veel acties tegelijk te hebben, is in overleg met de OR ervoor gekozen om het medewerkersonderzoek te verplaatsen naar begin 2025. Dit stond gepland voor eind 2024.

Mentaal en fysiek gezonde medewerkers maken het verschil binnen een organisatie. Daarom is eind 2024 een preventief medisch onderzoek aangeboden aan alle medewerkers. In totaal deden 79 medewerkers hieraan mee. Begin 2025 krijgen wij een totaalrapportage. Aan de hand daarvan stellen we een vitaliteitsactiviteitenkalender voor 2025 samen. Eén van de activiteiten voor 2025 is een training verzuimbegeleiding voor leidinggevendenden.

Overige doelen

Actief verbeteren van onze processen

We brachten dit jaar structuur aan in het bewaken van de voortgang van het verhuur- en mutatieproces. Binnen team Verhuur bespreken ze nu elke twee weken de leegstandslijst. Ook het rapport einddatum-eindinspectie wordt besproken. En maandelijks wordt de voortgang besproken in het mutatieoverleg met de verhuurconsulenten en mutatieopzichters.

De standaardbrieven die de afdeling Verhuur gebruikt, zijn dit jaar volledig up-to-date gemaakt. Ook is gestart met het actualiseren van de standaardbrieven van team Leefbaarheid en Participatie. Het doel was om dit in 2024 af te ronden. Dit is nog niet gelukt. Wel zit er voortgang in de afronding en is gestart met de standaardbrieven van team Incasso en cluster Vastgoed. Het doel en de verwachting is om dit alles in de het eerste halfjaar van 2025 af te ronden.

Daarnaast zijn de processen huisbewaarderschap, medehuurderschap en woningruil dit jaar opnieuw beoordeeld en vastgesteld. Ook zijn deze nieuw vastgestelde processen in nieuwe brochures en formulieren vormgegeven en gepubliceerd.

We zijn gestart met het verder optimaliseren en digitaliseren van de P&O-processen in het personeelsinformatiesysteem (Visma). Als eerste voerden we een nulmeting uit. De nulmeting laat ons de sterke en zwakke punten binnen de huidige inrichting van Visma zien. Zo werd duidelijk of deze voldoet aan onze huidige en toekomstige eisen. De uitkomst van de nulmeting is vervolgens vastgelegd in een plan van aanpak mét een prioriteitenlijst. Het optimalisatieproject voeren we verspreid over 2025 uit. Onderdeel daarvan is ook het onder de loep nemen van de belangrijkste P&O-processen.

CO₂-registratie en mobiliteit

Op grond van de Wet werkgebonden personenmobiliteit (WP) zijn wij vanaf juli 2024 verplicht om de CO₂-uitstoot van alle reizen van werknemers te registreren en te rapporteren. Daarom pasten we de declaratiemodule in ons personeelsinformatiesysteem aan. Nu kunnen wij voor het (woon)-werkverkeer per reis registreren welk type voertuig en brandstof is gebruikt. Voor onze bedrijfswagen/-bussen gebruiken wij een rit-registratiesysteem die zo is ingericht dat wij voldoen aan de rapportageplicht.

Verder intensiveren en verbreden samenwerking partners

De gemeente is één van de belangrijkste partners waarmee wij intensief samenwerken. Door onze lange historie in de stad kennen wij vaak de achtergrond van projecten en afspraken. En we beschikken over relevante data en kennis. Deze brengen we in waar nodig.

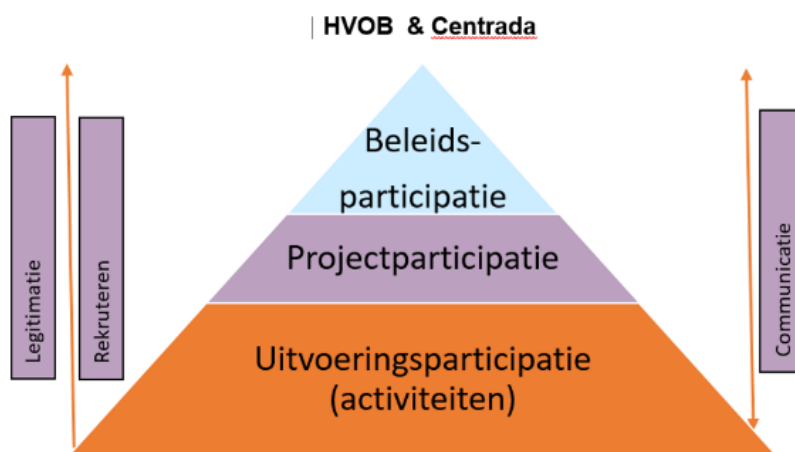
Daar waar de gemeente een beroep op ons deed om mee te denken en werken aan projecten of beleid leverden wij onze bijdrage. Zo dachten we bijvoorbeeld mee over de inrichting en aansluiting van het openbaar gebied rondom onze woningen en over het startplan van het Volkshuisvestingsfonds. En leverden we input en data voor de woonzorganalyse ter voorbereiding op de woonzorgvisie die de gemeente opstelt.

Ook in het netwerk van maatschappelijke organisaties leveren we zoveel mogelijk onze bijdrage. We namen deel aan de buurtschouwen en maakten samen met gemeente, welzijn en het bewonerscomité Zuiderzeewijk plannen over opruimacties en zwerfafval, waarbij leerlingen van het Porteuim zijn betrokken. Structureel maken we onderdeel uit van het programmateam van Samen Lelystad-Oost en zijn we daarin een partner op wonen in de breedste zin.

Huurdersbetrokkenheid en -participatie

Het doel was om in 2024 een beeld te vormen van welke nieuwe vormen van huurdersbetrokkenheid en -participatie passen bij de HVOB en bij ons. Dit resultaat is nog niet bereikt. We deden eerst een stapje terug. Intern bespraken we de kaders waarbinnen we vorm willen geven aan huurdersparticipatie. Er lijkt ruimte om de participatie en betrokkenheid van huurders te optimaliseren door ons vooral te richten op:

- Het versterken van de verbinding tussen de drie verschillende niveaus van participatie: beleid, projecten en activiteiten.



- Het borgen van participatie in beleid en werkprocessen.

We doen dit in 2025 in overleg met de HVOB.

Formatie

Op 31 december 2024 waren 119 medewerkers in dienst op 110,1 formatieplaatsen. Dit is exclusief ingehuurd personeel. Hiervan is 48% man en 52% vrouw. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers is 48 jaar. In 2024 traden 24 medewerkers in dienst en gingen 11 medewerkers uit dienst. Daarvan gingen 2 met pensioen.

Kengetallen ziekteverzuim

Het verzuimpercentage steeg met 0,28% vergeleken met 2023. Dit kwam door een aantal langdurige ziektegevallen. Het aandeel van het langdurig verzuim (meer dan 42 dagen) steeg naar 82% (2023: 65%). De meldingsfrequentie is gedaald met 0,54.

	2024	2023	Norm
Verzuimpercentage*	6,11	5,83	5,00
Meldingsfrequentie	1,17	1,71	1,00

* aantal verzuimde werkdagen als percentage van het aantal beschikbare werkdagen per jaar

Governance en compliance

Integriteit

We besteedden aandacht aan de Handreiking Fraude en Integriteit woningcorporaties 2024 van de Aw. De signalen van (mogelijke) fraude door samenwerkingspartijen van woningcorporaties nemen we serieus. Aan de hand van de concrete voorbeelden in de handreiking beoordeelden we onze beheersmaatregelen. We doen al veel om processen met grote financiële effecten te beheersen (zoals projecten, onderhoud, inkoop, treasury en betalingsverkeer). In 2025 gaan we de samenwerking met twee nieuwe partijen in het dagelijks onderhoud op dit onderdeel gedetailleerder beoordelen.

Aedes benchmark

De Aedes benchmark is een instrument waarmee we inzicht krijgen in onze eigen prestaties in vergelijking met die van collega-corporaties. Hierdoor leren we van anderen en verbeteren we onze eigen prestaties. De resultaten van de benchmark 2024 (over boekjaar 2023) staan hieronder.

	Centrada		Sector			
	B	2024	2023	2022	2021	
Prestatieveld Huurdersoordeel	B	2024				
Nieuwe huurders	C	7,2	7,8	7,0	7,2	7,4
Huurders met reparatieverzoek	A	8,1	7,9	7,5	7,3	7,4
Vertrokken huurders	C	7,4	7,4	7,6	7,8	7,9
Prestatieveld Bedrijfslasten	B	2024				
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten		€ 1.090	€ 1.018	€ 979	€ 963	€ 1.013
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	B	2024				
Geharmoniseerde instandhoudingskosten *	A	€ 3.791	€ 4.301	€ 2.339	€ 2.092	€ 1.909
Ervaren woningkwaliteit	C	6,8	6,9	7	7,1	6,9
Technische woningkwaliteit (EP2)	A	164,1	176,8	175,7	177,4	177,8
Prestatieveld Duurzaamheid	A	2024				
Primair fossiel energieverbruik (EP2) (kWh/m2)	A	164,1	176,8	175,7	177,4	177,8
CO2-uitstoot werkelijk gasverbruik per m2 (kg/m2)	A	15,3	16,6	16,4	17,4	16,6
Isolatieprestatie (afstand tot doelstelling Standaard) (kWh/m2)	B	38,4	35,2	42,3	43,5	45,2
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid		2024		2023	2022	2021
Ontwikkeling voorraad (DAEB)		1,10%	0,40%	0,50%	4,80%	2,20%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)		-5,80%	1,50%	-3,90%	11,50%	-0,40%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod		89,50%	81,80%	92,50%	95,60%	91,60%
Deelscore beschikbaarheid	C					
Huurprijs (DAEB)		€ 600	€ 577	€ 612	€ 598	€ 601
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)		60,50%	62,50%	70,00%	69,80%	70,40%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)		-2,00%	-0,10%	2,40%	-0,50%	2,80%
Deelscore betaalbaarheid	B					
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens **		73,60%	71,90%	78,60%	76,30%	74,00%
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)		74,00%	82,70%	77,90%	92,60%	77,10%

* De geharmoniseerde instandhoudingskosten betreffen het vijfjarig gemiddelde.

** Tot de liberalisatiegrens.

Huurdersoordeel scoort op de onderdelen 'Nieuwe huurders' en 'Huurders met reparatieverzoek' beter dan in de vorige benchmark. Op het onderdeel 'Vertrokken huurders' scoren we iets slechter. Onze totaalscore voor *Huurdersoordeel* komt weer op een B uit. De gegevens voor de Aedes benchmark zijn door KWH gemeten over de periode september 2023 tot en met augustus 2024. Hierdoor kunnen er verschillen zijn met andere KWH-cijfers in dit jaarverslag.

De *Bedrijfslasten* stegen met € 111 per verhuureenheid (11,3%). De bedrijfslasten liggen boven het sectorgemiddelde, maar het verschil blijft binnen de marges.

De totaalscore voor *Onderhoud & verbetering* is een B. De instandhoudingskosten stegen omdat de reguliere onderhoudskosten hoger waren dan het jaar ervoor. De kosten liggen nog wel lager dan het sectorgemiddelde.

De door bewoners ervaren woningkwaliteit is iets afgenomen en ligt net onder de gemiddelde score in de sector. Dit komt doordat de benchmarkresultaten voor het onderdeel *Onderhoud & verbetering* gecorrigeerd worden voor bouwjaar en woningtype. Met name deze kenmerken beïnvloeden de deelscores. De waarde van dit onderdeel valt voor Centrada in de klassegrenzen voor score C.

Op het onderdeel *Duurzaamheid* blijven we bovengemiddeld presteren. De energielabelwaarde is beter dan de vorige benchmark en ook beter dan de gemiddelde score in de sector. Ook de CO₂-uitstoot is gunstiger dan het gemiddelde. De isolatieprestatie is een indicator voor de kwaliteit van de gebouwschil (isolatie en ventilatie). De score op dit onderdeel geeft aan dat we iets verder van de standaard af zitten dan gemiddeld in de sector.

Voor het prestatieveld *Beschikbaarheid en betaalbaarheid* worden alleen deelscores voor de verschillende indicatoren gegeven. De meest opvallende ontwikkelingen:

- De voorraad DAEB-bezit is met 1,1% toegenomen.
- De voorraad met een huur tot de hoge aftoppingsgrens daalde met 5,8%.
- Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod: bij ons is sprake van een daling van 92,5% naar 89,5%.
- Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de grens van passend toewijzen: er is sprake van een daling van 78,6% naar 73,6%.
- Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB): dit is weer verslechterd. Dit geeft aan dat de prijsopbouw van de DAEB-voorraad minder goed aansluit bij de omvang van de doelgroep voor passend toewijzen wonend in een huurwoning in Lelystad. Oftewel: er zijn te weinig sociale huurwoningen in Lelystad. Dit zien we ook terug in de oplopende zoekduur.

Informatie en automatisering

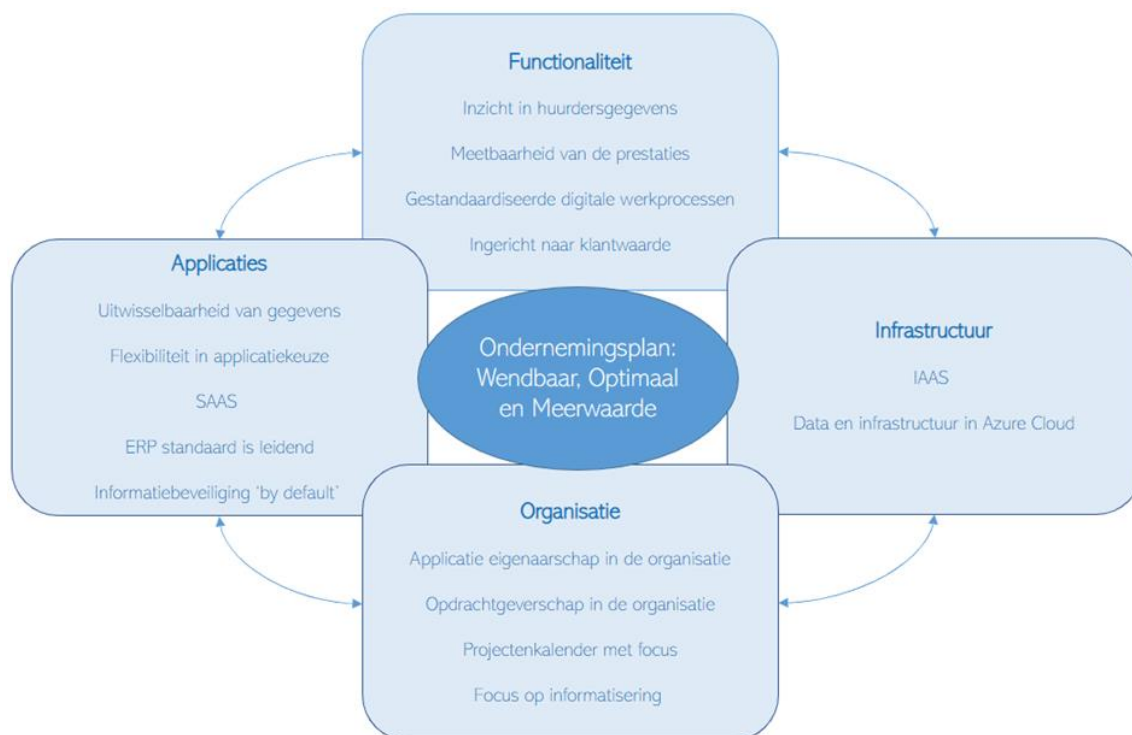
Visie, strategie, beleid en organisatie

Dit is onze visie op informatisering en automatisering:

“Een wendbaar landschap van informatisering en automatisering dat Centrada optimaal in staat stelt de grootste meerwaarde te leveren voor haar huurders en de stad.

- Wendbaar door te werken met standaarden.
- Optimaal door processen meetbaar te maken.
- Meerwaarde door de focus te leggen op wat medewerkers kunnen toevoegen.”

Deze visie zien we terug in het beleid rond applicaties, functionaliteit, infrastructuur en organisatie.



Projecten

We hadden twee grote projecten onderhanden. Daarover kon u lezen bij de realisatie van de focusdoelen. Maar we doen én deden meer:

We besteden gericht aandacht aan informatiebeveiliging. Samen met onze leveranciers nemen we passende maatregelen om de toegang tot onze applicaties en de data die we daarin opslaan te reguleren. Daarmee maken we het digitale indringers zo moeilijk mogelijk. Dit biedt helaas geen waarborg tegen een succesvolle cyberaanval. Daarom stelden we ook een calamiteitenplan vast. Daarin staat onder meer dat we bij een calamiteit een crisisteam vormen. Dit crisisteam kwam ook echt samen. Gelukkig niet omdat er een calamiteit was, maar om te bespreken welke stappen we zetten bij een calamiteit en wat ieders rol in zo'n situatie is.

Daarnaast wilden we het beleid hoe we omgaan met gewenste wijzigingen in de ICT-infrastructuur actualiseren. Door personele wisselingen en de aandacht die uitging naar andere projecten, is dit nog niet gelukt.

Fiscaliteit

We hebben een goede samenwerking met de Belastingdienst. Bij mogelijke geschilpunten stemmen we dit actief af met de Belastingdienst. Met onze fiscale strategie optimaliseren we de betaling van belasting, maar blijven we wel binnen de wettelijke mogelijkheden.

Vennootschapsbelasting

We hebben de aangiften vennootschapsbelasting ingediend en afgerekend tot en met 2023. De Belastingdienst legde definitieve aanslagen op tot en met 2020. Voor de jaren 2021 tot en met 2023 kregen we nog geen definitieve aanslagen.

We ontvingen en betaalden de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting over 2024. In de voorlopige aanslag benaderen we het definitieve belastingbedrag zo goed mogelijk om heffing van belastingrente te voorkomen. Mede daarom volgen we in de aangiften zo veel mogelijk standpunten die zijn afgestemd met de Belastingdienst. We betaalden over 2024 al € 5.391.000 aan vennootschapsbelasting. Op basis van onze inschatting moeten we over 2024 nog € 252.000 ontvangen.

Als we een verschil van inzicht hebben met de Belastingdienst, brengen we dat in via een bezwaar tegen de definitieve aanslag. Zo behouden we onze rechten. We dienden bezwaren in tegen de

definitieve aanslagen 2018 tot en met 2020. Al deze bezwaren zijn nog bij de Belastingdienst in behandeling.

De bezwaren die zijn of worden ingediend, richten zich op:

- de afzonderlijke afschrijving van zonnepanelen (vanaf 2018);
- de rechtmatigheid van de rente-afgreepbeperking op basis van ATAD (vanaf 2019);
- de wijze van vrijval van een voorziening voor groot onderhoud (vanaf 2021).

Als het bezwaar rond de voorziening groot onderhoud in ons voordeel wordt afgehandeld, dan krijgen we € 9,5 miljoen terug. Dit bedrag staat als een onzekere belastingvordering in de jaarrekening. Daarnaast kennen we een voorziening latente belastingverplichtingen voor hetzelfde onderwerp van € 8,4 miljoen. De gesaldeerde waarde van de onzekere belastingpositie in de balans is daarmee een vordering van € 1,1 miljoen.

Op de lange termijn stabiliseert de te betalen vennootschapsbelasting zich op een jaarlijks bedrag van ongeveer € 9 miljoen. Hierbij houden we rekening met een tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8% en een beperking van de renteaftrek (ATAD) tot 24,5% van de EBITDA.

Verhuurderheffing

We doen mee met een collectieve bezwaarprocedure tegen de verhuurderheffing over de jaren 2019 tot en met 2022. De belastinginspecteur wees de bezwaren af, waarna we beroep aantekenden bij de rechtbank. Dit beroep is afgewezen. Het hoger beroep is in voorbereiding.

Omzetbelasting

Er werd een nieuw btw-besluit voor de verhuur van onroerend goed van kracht. In de vorige versie van het besluit stond dat de btw-behandeling van servicekosten bij de verhuur van woningen het btw-regime van de verhuur volgt. In de praktijk betekende dit dat over de opbrengst van servicekosten geen btw werd afgedragen en dat er ook geen voorheffing kon worden teruggevorderd.

Vanaf 2024 worden servicekosten onder bepaalde voorwaarden beschouwd als een zelfstandige prestatie, waardoor ze btw-belast zijn. Ook de voorheffing kan nu worden teruggevorderd. In de praktijk zijn de financiële gevolgen van de nieuwe regeling daardoor gering.

De Belastingdienst beschouwt 2024 als een overgangsjaar. Dat betekent dat de nieuwe regeling vanaf 2025 toegepast wordt. Wij zochten intensieve afstemming met de Belastingdienst over de uitvoeringsdetails van deze regeling. We hebben een akkoord bereikt met de Belastingdienst. Op basis hiervan voeren we het nieuwe btw-besluit vanaf 2025 uit.

3.2 Samenwerking met partners

Bij een groot deel van de projecten werken we samen met anderen. Dit is vooral bij de projecten binnen de programma's Mens en Stad & Wijk. Hierbij kunnen we niet zonder de medewerking en ondersteuning van een breed scala aan maatschappelijke en zorgorganisaties.

Gemeente Lelystad

De gemeente Lelystad is een belangrijke partner in vrijwel alle projecten die gaan over de ontwikkeling van de stad en de wijken. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is er regelmatig contact binnen het fysieke en sociale domein.

Er was drie keer een bestuurlijk overleg Wonen, waarbij ook huurdersbelangenorganisatie HVOB aanwezig was en twee keer met alleen de gemeente. Hier is onder andere gesproken over:

- voortgang nieuwbouwlocaties;
- prestatieafspraken (voortgang lopende afspraken en nieuwe jaarschijf 2025);
- rapportage woonruimteverdeling 2023;
- realisatie taakstelling statushouders;
- regels woonruimteverdeling;
- handhaving illegale kamerverhuur.

Daarnaast was er vier keer een bestuurlijk overleg Wonen, Zorg en Sociaal Domein. Hier is onder andere gesproken over:

- uitstroom van cliënten vanuit zorginstellingen;
- pilot Housing First;
- armoedebeleid en schuldhulpverlening;
- woonzorgvisie van de gemeente.

Ook was er twee keer een bestuurlijk overleg rond energietransitie, duurzaamheid en openbare ruimte.

HVOB/huurders

De HVOB leverde ook in 2024 weer een grote bijdrage aan het behartigen van de belangen van de huurders. In zowel de reguliere overleggen met Centrada als het bestuurlijk overleg met de gemeente vroegen ze vaak aandacht voor het optimaliseren en nakomen van de prestatieafspraken, meer nieuwbouwwoningen en de energietransitie.

Een ander speerpunt van het bestuur was om te investeren in het aanbrengen van nieuwe leden. En dat is gelukt: er is een nieuw enthousiast en betrokken lid toegetreden tot het bestuur.

De HVOB gaf onder andere adviezen over het huurprijsbeleid voor de komende jaren, de actualisatie van de regels voor de woonruimteverdeling, het portefeuilleplan en de begroting. Daarnaast werd aandacht besteed aan het vergroten van de bewonersparticipatie.

De door HVOB georganiseerde jaarlijkse conferentie werd ook dit keer druk bezocht. Het thema *energietransitie* (en wat dit betekent voor de huurders) stond centraal. Met een uitgebreid programma vol relevante sprekers was de organisatie weer zeer professioneel uitgevoerd. De bezoekers waren erg enthousiast.

De bemiddeling van de HVOB bij de afhandeling van klachten wordt erg gewaardeerd. Het standpunt van de HVOB is daarbij altijd kritisch en opbouwend, strevend naar een win-win situatie voor alle partijen en vooral duidelijkheid.

We kijken weer met volle tevredenheid terug op de professionele en prettige samenwerking met de HVOB.

Geschillencommissie

In 2024 zijn 23 bezwaarschriften ingediend (gelijk aan 2023), waarbij 5 bezwaren gegrond zijn verklaard. 18 bezwaren zijn ongegrond verklaard. Van de 5 bezwaren die gegrond zijn verklaard, vallen 4 onder afwijzing urgentie en 1 onder overige regels woonruimteverdeling. De samenwerking en afstemming met de Geschillencommissie verloopt naar tevredenheid.

4 Wat verwachten we van de toekomst?

Onze verwachting vertaalden we in het thema van de begroting 2025: 'Klaar voor een uitdagende toekomst'. De samenleving verandert. We zetten mooie stappen om aansluiting te houden bij de veranderende vraag naar onze dienstverlening. We blijven ons daarin ook de komende jaren ontwikkelen. Verder zien we dat we landelijk erkend worden als een belangrijke speler om de problemen op de woningmarkt te lijf te gaan. Dat vraagt om grote investeringen. Vooralsnog kunnen we die investeringen dragen. We zijn klaar voor de uitdagingen in de toekomst.

Klaar voor een uitdagende toekomst

Wij zijn onlosmakelijk verbonden met Lelystad en geloven in een mooie toekomst voor de stad. Daarbij hebben we een langetermijnbelang om Lelystad nog aantrekkelijker te maken voor (huidige en toekomstige) bewoners. Bij alles wat we doen, handelen we vanuit het perspectief van de stad én onze huurders.

In ons ondernemingsplan 2022-2026 staan onze ambities:

- Verbeteren van de klantbeleving.
- Vergroten van de kans op woongeluk.
- Verbeteren van het woongenot.
- Wonen in Lelystad aantrekkelijker maken.

We vertaalden deze ambities naar focusdoelen voor 2025. Over die doelen leggen we, net als afgelopen jaar, verantwoording af.

De focusdoelen zijn stuk voor stuk doelen waarbij de praktijk weerbarstiger is dan de theorie. Juist als het gaat om basale dingen is het lastig om een structurele verandering in werkwijze te realiseren. Dit ervaren we in de organisatie vooral als die verandering ingrijpt in het dagelijks werk. Maar dit is wel nodig om de basis in onze organisatie te versterken en om de uitdagingen die op ons afkomen ook in de toekomst aan te kunnen.

Uitdagingen zijn er genoeg. De druk op de woningmarkt neemt nog steeds toe. We willen graag snel veel nieuwe woningen bouwen. Maar het blijft hard werken om op tijd locaties te krijgen en het tempo in de planontwikkeling te houden. De verduurzamingsopgave is fors en daarbij zijn er nog veel onzekerheden. Financieel wordt het intussen steeds spannender om de gevraagde maatschappelijke opgaven te realiseren binnen de normen van onze toezichhouders. De veranderingen en verharding in de samenleving vragen steeds meer van onze mensen. Tegelijkertijd bieden technologische ontwikkelingen ook kansen om het werk in de toekomst slimmer en efficiënter te organiseren.

Alles bij elkaar wordt het steeds belangrijker om de 'basis op orde' te hebben. Daarmee bedoelen we dat onze interne processen logisch en duidelijk zijn en goed worden ondersteund door de systemen. Zo zorgen we dat we de juiste informatie op het juiste moment beschikbaar hebben om het goede gesprek te kunnen voeren met onze stakeholders en klanten. Ook helpt die basis om voldoende tijd en aandacht te besteden aan de zaken die uit de rails lopen of juist een kans bieden om onze doelen sneller te halen. Onze ambities zijn vooral extern gericht, maar het fundament om deze ambities te realiseren ligt bij het op orde hebben van onze organisatie. En het blijven ontwikkelen van de mensen die bij ons werken.

We doen het samen

Bij alles wat we doen, zijn onze medewerkers de cruciale factor. We ervaren bij onze medewerkers een enorme betrokkenheid bij de huurders. Als organisatie zijn wij in de positie om een constante, positieve kracht te zijn voor de stad en onze (huidige en toekomstige) huurders. Daarbij zoeken we de samenwerking met partijen die met dezelfde hartstocht aan Lelystad werken. Wij fungeren daarbij graag als vliegwiel, maar kunnen het niet alléén. De gemeente Lelystad, zorg- en welzijnspartijen, Huurdersvereniging Ons Belang (HVOB) en bewoners spelen een belangrijke rol. Vanuit onze rol zoeken wij actief de samenwerking én vragen onze partners ons te betrekken bij de opgaven waarvoor zij primair verantwoordelijk zijn.

Financiële kaders

Dit alles is natuurlijk alleen mogelijk binnen de randvoorwaarde dat de organisatie financieel gezond blijft. Wij zijn financieel solide. Maar de druk op onze middelen neemt toe. Dit zien we vooral terug in het meerjarenperspectief, waarbij we met onze rentedekkingsgraad (ICR) net boven de vereiste 1,4 blijven. We kiezen ervoor om financieel scherp aan de wind te zeilen. Zo leveren wij een zo groot mogelijke bijdrage aan het wonen in Lelystad. Dit maakt het noodzakelijk om goed in control te blijven en nauwgezet de vinger aan de pols te houden wat betreft financiën. Dat doen we dan ook.

5 Verslag van de directeur-bestuurder

5.1 Algemene informatie

Woonstichting Centrada heeft als enige doel om werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De stichting heeft een wettelijke toelating voor de Metropoolregio Amsterdam, maar werkt feitelijk alleen binnen de gemeente Lelystad.

Centrada wordt bestuurd door een bestuur. De Raad van Commissarissen (RvC) stelt het aantal leden daarvan vast. In 2024 was er – net als eerdere jaren – een eenhoofdig bestuur. De interne organisatie bestaat uit twee lijnclusters (Wonen en Vastgoed), een stafcluster (Financiën & Informatisering) en de staffuncties Facilitair, Business Controlling, Personeel & Organisatie en Strategie & Communicatie.

Centrada is geen onderdeel van een groep en heeft zelf ook geen deelnemingen.

Centrada bezit en beheert 10.365 (2023: 10.149) verhuurbare eenheden, voornamelijk woningen. Een kleiner deel van het bezit bestaat uit parkeervoorzieningen, bedrijfspanden, zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed. Het bezit is voor 92% ondergebracht in Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). De overige 8% is ondergebracht in niet-DAEB. Hiervoor bestaat binnen de stichting een administratieve scheiding. Al het bezit is binnen Centrada ondergebracht. Het grootste deel van het bezit in de niet-DAEB tak heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. We hebben beleid om de niet-DAEB tak te laten krimpen naar 5% van het bezit. Op basis van dit beleid verhuren we ook daadwerkelijk woningen tegen een middenhuur. Daarmee bedienen we huishoudens met een middeninkomen.

5.2 Ontwikkelingen in 2024

We werken op basis van ons ondernemingsplan 'Samenwerken aan wonen in een aantrekkelijk Lelystad'. Uit die titel blijkt dat we samen met onze maatschappelijke partners vormgeven aan Centrada. We zijn alleen actief in Lelystad en zijn zeer betrokken bij de ontwikkeling van de stad. Dat blijkt ook uit de vier pijlers waarop we ons ondernemingsplan bouwden:

- Klant: verbeteren van de klantbeleving.
- Mens: vergroten van de kans op woongeluk.
- Woning: verbeteren van het woongenot.
- Stad & Wijk: wonen in Lelystad aantrekkelijk maken en houden.

In hoofdstuk 2 beschrijven we wat we voor elke pijler deden en welke resultaten we behaalden. We zien op elke pijler een mooie ontwikkeling richting de hoofddoelen uit het ondernemingsplan.

We zijn op veel terreinen actief. We willen een goede verhuurder zijn voor onze huurders. We stimuleren maatschappelijke participatie in het belang van het welzijn van onze huurders. We werken aan een fijne en veilige leefomgeving. We beheren bestaand vastgoed, gericht op een passend en duurzaam aanbod. We vergroten ons woningaanbod om meer huishoudens een kans te bieden op een fijne woning. We werken mee aan een goed imago van Lelystad in alle wijken en buurten.

De veelheid aan aandachtsgebieden maakt het belangrijk om duidelijke doelen te stellen. Vanaf 2024 werken we met focusdoelen. Dat zorgde ervoor dat we een duidelijke versnelling zien in de realisatie van de hogere doelen van het ondernemingsplan. Daar gaan we ook in 2025 mee door.

5.3 Verwachtingen voor 2025

Pijlers uit het ondernemingsplan

De pijlers uit het ondernemingsplan geven richting en focus aan onze plannen voor 2025.

Klant

We streven in 2026 naar gemiddeld een 8+ voor de klantreizen die onderdeel zijn van de certificering door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). De afgelopen jaren zien we een duidelijke toename in de klantwaardering. Op veel klantreizen realiseren we al de 8+:

- Goede bereikbaarheid en persoonlijk contact.
- Snelheid van reageren en nakomen van afspraken.
- Duidelijk wat de klant mag verwachten.
- Vaker in één keer goed (en als dat niet lukt, duidelijk wat de klant mag verwachten).



In 2024 kozen we drie focusdoelen om de dienstverlening te optimaliseren. Deze zetten we voor 2025 in licht gewijzigde vorm voort. Het doel is dat de klantwaardering daarmee verder stijgt of minimaal stabiliseert. Het gaat hierbij om:

- Minimaal 90% van de terugbelverzoeken en mails/brieven handelen we uiterlijk de tweede werkdag na binnenkomst af.
- Maximaal 40% van de woningen heeft na mutatie opleverpunten.
- Van circa 22.000 orders op jaarbasis staan maximaal 2.300 orders tegelijk open. Dit betreft zowel externe partijen als onze eigen onderhoudsdienst.

Mens

Woongeluk ontstaat als mensen hun eigen leven vorm kunnen geven, passend bij hun ambities en in een omgeving waar ze zich prettig voelen. Denk daarbij aan het op orde hebben van de financiën en het hebben van sociale contacten. Maar ook een leefomgeving die veilig voelt, waar je geen overlast ervaart en die een frisse uitstraling heeft. Bij al deze aspecten van woongeluk hoort een corporatie die zichtbaar aanwezig is. Een corporatie die luistert naar en belangstelling toont voor mensen, hen in beweging brengt en hen op weg helpt. Vanuit dit gedachtegoed kiezen we voor focusdoelen gericht op deze onderwerpen:

- Aanpakken van woonfraude, waardoor 20 woningen extra beschikbaar komen voor onze doelgroep.
- Begeleiden van kwetsbare huishoudens, waardoor minimaal 70% hiervan de eerste twee jaar zonder huurschuld of overlastmelding blijft.
- Verbeteren van de uitstraling van tuinen/erfscheidingen. Dit focusdoel specificeren we bij Stad en Wijk.



Woning

De woning is het thuis van onze huurders. Dit is dan ook het hart van onze dienstverlening. Strategisch sturen we op het reduceren van de CO₂-uitstoot met minimaal 45% in 2026 vergeleken met 1990. Daarmee werken we aan een beter milieu en een lagere energierekening voor onze huurders. In 2026 hebben we ook de duurzaamheidsroute voor de lange termijn uitgewerkt. We blijven werken aan betaalbare huren en betaalbaar wonen. Het KWH-cijfer voor de ervaren kwaliteit van de woning ligt minimaal op het niveau van de Aedes benchmark, terwijl onze onderhoudskosten onder de benchmark liggen.



We zien dat we goed onderweg zijn met het realiseren van deze strategische doelen. De focusdoelen richten we op:

- Minder klachten over vocht en schimmel in de woning.
- Minimaal een 8,0 voor de uitvoering van planmatig onderhoud.
- Theoretisch model met betrekking tot communicatieve, technische en financiële haalbaarheid aardgasloze varianten getoetst in de praktijk.

Stad & Wijk

Onze strategische doelstellingen houden in dat we 25% van de groei van Lelystad realiseren met nieuwe betaalbare woningen met kwalitatieve uitstraling, gedifferentieerd voor de doelgroepen (primair, secundair en middeninkomens). Samen met partners realiseren we een positieve woonmarketing, waarmee we bewoners met draagkracht voor de stad aantrekken en behouden. We kennen de wijken en hebben benoemd welke beweging we willen maken in de samenstelling van het aanbod en het vergroten van de diversiteit. In minimaal drie wijken realiseren we een aantoonbaar verbeterde uitstraling.



We kiezen voor drie focusdoelen op de onderwerpen:

- Nieuwbouw: voor de komende drie jaar hebben we locaties voor de bouw van meer dan 900 woningen in onderzoek. Eind 2025 hebben we een handtekening voor locaties voor de bouw van 250 woningen. Ook zijn er dan minimaal 250 woningen opgeleverd of in aanbouw.
- Wijkaanpak: voor minimaal twee wijken in Lelystad-Oost ligt er een gezamenlijke wijkaanpak van de partners in Samen Lelystad-Oost, met heldere focus en draagvlak van betrokkenen.
- Tuinaanpak: we pakken minimaal 1.000 tuinen aan, waardoor minimaal 90% een score B of hoger heeft in onze meetmethode.

Begroting 2025

We vertaalden onze voornemens in de begroting.

De personeelsformatie groeit naar 119,6 fte (inclusief inhuur). Deze groei kent een aantal oorzaken.

- Het huidige team Participatie en Leefbaarheid splitsen we in twee teams: een team Sociaal Beheer en Leefbaarheid en een team Wijkbeheer en Participatie. Dat betekent één extra teamleider. Ook breiden we de formatie uit met een extra huismeester door de oplevering van de complexen in Hooghe Bomen.
- In het team Verhuur nemen we de tijdelijke functie van administratieve ondersteuning definitief op in de formatie. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor overige taken bij de verhuurconsulenten. We breiden de formatie bij team Verhuur uit met een extra verhuurconsulent. Dit is nodig voor de implementatie van het nieuwe DMS-systeem. En om meer capaciteit te hebben voor het stimuleren van doorstroom, de implementatie van het digitaal ondertekenen van huurcontracten en het checken van inkomensgegevens via de Belastingdienst. Ook vraagt het werven en huisvesten van studenten extra capaciteit.
- Staf Wonen is in 2024 uitgebreid met een adviseur Wonen. Deze uitbreiding was tijdelijk en is niet meer opgenomen in de formatie.
- Het team Dagelijks Onderhoud breiden we uit met een werkvoorbereider. Met de twee nieuwe onderhoudspartijen voor het dagelijks onderhoud en een andere werkwijze willen we een betere formulering van de opdracht en toewijzing van onderhoudspartijen bereiken. Dit komt ten goede aan het first-time fix percentage, waarmee de klant vaker in één keer geholpen wordt. De werkvoorbereider gaat hierop toezien.
- De taken van de data-analist zijn belegd bij de functioneel beheerders. Dit leidt tot een kleine uitbreiding van de formatie. Daarnaast is er een nieuwe functie van adviseur Informatievoorziening toegevoegd. De organisatie groeit en de interactie met huurders wordt complexer. Dit zorgt ervoor dat de eisen aan datakwaliteit en ontsluiting van relevante data voor het gebruik in processen rondom vastgoed en wonen steeds groter worden.

De financieringsstructuur verandert door het aantrekken van leningen. Deze zijn het gevolg van de investeringen in nieuwbouwwoningen en aflossingen op bestaande leningen. We starten het jaar met een begrote kaspositie van € 3 miljoen. De operationele kasstroom is € 8 miljoen positief. De investeringskasstroom leidt tot uitgaven van € 52 miljoen. De uitgaande financieringskasstroom, die bestaat uit reguliere aflossingen op langlopende schulden, bedraagt € 24 miljoen. We trekken voor

€ 67 miljoen aan nieuwe leningen aan, waardoor we het jaar afsluiten met een kaspositie van € 1 miljoen. Aan het eind van het jaar is de omvang van de leningportefeuille € 444 miljoen.

We verwachten een huuromzet van € 80 miljoen. Het bedrijfsresultaat (EBITDA) exclusief de waardeverandering van de vastgoedportefeuille is begroot op € 22 miljoen. Dit is voldoende om de rentelast van € 12 miljoen en de last uit vennootschapsbelasting van € 5 miljoen te dragen.

Centrada kent geen afzonderlijke budgetten voor onderzoek en ontwikkeling.

Voorjaarsnota 2025

Op 18 april 2025 werd in de Voorjaarsnota van de Rijksoverheid aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

Een huurbevrozing lijkt goed nieuws voor onze huurders, die over het algemeen een laag inkomen hebben. De jaarlijkse huurverhoging wordt juist voor hen normaal gesproken echter grotendeels gecompenseerd door de stijging van de huurtoeslag. Het netto-voordeel van de huurbevrozing blijft daardoor juist voor huurders met een laag inkomen beperkt. De maatregel schiet daarmee zijn doel voorbij.

De huurbevrozing heeft voor ons wel een structureel effect op de operationele kasstroom. Deze verslechtert door de lagere huuropbrengsten met circa € 3 miljoen in 2025, stijgend naar € 6 miljoen in 2026 en structureel € 8 miljoen vanaf 2027. De lagere huuropbrengsten hebben ook een significant effect op de markt- en beleidswaarde van het bezit.

Dit werkt door in de ratio's die we gebruiken voor het behoud van de financiële continuïteit. We overschrijden met name de minimumwaarde voor de rentedekkingsgraad, zoals die is opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW.

Dat maakt het noodzakelijk om in te grijpen. We onderzoeken welke ingrepen in verduurzaming, nieuwbouwinvesteringen, onderhoud en beheerlasten de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak, maar wel voldoende effect hebben om de (financiële) continuïteit te bewaken.

Onze huurders en woningzoekenden worden getroffen door deze noodzakelijke maatregelen. We vinden deze keuze van de Rijksoverheid daarom onbegrijpelijk. Huurders en woningzoekenden staan in de kou door deze overheidsmaatregel.

5.4 Financiële informatie

Netto resultaat

Het netto-resultaat over 2024 is € 121,7 miljoen positief (2023: € 35,4 miljoen positief). Het resultaat neemt toe met € 86,4 miljoen. Dat komt door de volgende oorzaken:

x € 1 miljoen	2024
Hogere huuropbrengsten	2,1
Lager tekort op servicekosten	0,1
Hogere lasten voor verhuur en beheer	-/- 0,6
Hogere lasten voor onderhoud	-/- 4,2
Hogere directe operationele lasten exploitatie bezit	-/- 0,5
Hogere verkoopresultaat	0,1
Lagere onrendabele investering in nieuwbouw en woningverbetering	17,5
Hogere stijging marktwaarde van het bezit (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	71,2
Hoger resultaat uit overige activiteiten	0,2
Lagere overige organisatiekosten	0,1
Hogere lasten leefbaarheid	-/- 0,2
Hogere rentelasten	-/- 1,2
Lagere lasten vennootschapsbelasting	1,7
Totaal	<u>86,4</u>

De behaalde huromzet over 2024 is € 73,8 miljoen. Dat € 2,1 miljoen meer dan in 2023. De in 2023 en 2024 opgeleverde nieuwbouwwoningen zorgen voor een stijging van € 0,8 miljoen. De som van de huurverhoging en de huurharmonisaties zorgt voor een stijging met € 1,2 miljoen. De huurderving daalde met € 0,1 miljoen.

Het tekort op servicekosten daalt door een daling van de niet-verrekenbare servicekosten.

De lasten voor verhuur en beheer stijgen door een hogere doorbelasting voor indirecte kosten.

De onderhoudslasten stijgen met € 4,2 miljoen door diverse oorzaken. We zien al meerdere jaren dat de onderhoudslasten sneller stijgen dan de inflatie. Dit is het gevolg van schaarste op de markt voor zowel arbeid als materialen. De kosten voor planmatig onderhoud waren € 3,2 miljoen hoger. De spreiding van projecten over de jaren leidt ertoe dat kosten van jaar tot jaar kunnen fluctueren. De kosten voor niet-planmatig onderhoud stegen met € 0,5 miljoen. Dit komt door zowel een stijging in het aantal onderhoudsopdrachten als een stijging in de kosten per onderhoudsopdracht. De doorbelasting voor indirecte kosten steeg met € 0,5 miljoen.

De stijging van de overige operationele lasten exploitatie is het gevolg van hogere lokale belastingen.

De stijging verkoopresultaat komt doordat we in 2024 één woning verkochten. In 2023 waren er geen verkopen.

De afname van de onrendabele investeringen houdt verband met de ontwikkelportefeuille voor nieuwbouw en woningverbetering. We verwerken verliezen op projecten in het bedrijfsresultaat als de investeringsbeslissing is genomen, dus als het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd. Dit moment ligt bij nieuwbouw ruim voor de start van de bouw. Daarna actualiseren we deze bedragen jaarlijks totdat het project is opgeleverd. Ook voor investeringen in woningverbetering geldt dat we het onrendabele deel van de investering in het resultaat verwerken als de investeringsbeslissing is genomen. Soms is dit in een ander jaar dan het jaar waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd. Dat betekent dat de post van jaar tot jaar fluctueert met de besluitvorming, en niet zozeer met werkelijke bouwactiviteiten.

We lichten de mutatie in de marktwaarde toe in paragraaf 5.5. De marktwaarde houdt geen verband met ons organisatiebeleid en is door ons niet te beïnvloeden. De waardering vindt plaats op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024. Aan deze waardestijging kunnen

derhalve geen conclusies worden verbonden voor de toekomstverwachting van Centrada. De via het resultaat verantwoorde marktwaardestijging was € 117,6 miljoen (2023: € 46,4 miljoen).

Het resultaat uit overige activiteiten stijgt door hogere opbrengsten en lagere toegerekende organisatiekosten.

De overige organisatiekosten dalen door een daling van de obligoheffing van het WSW met € 0,4 miljoen en een stijging van de toegerekende indirecte kosten met € 0,3 miljoen.

De toenemende inzet voor leefbaarheid vertaalt zich in hogere lasten.

De rentelasten stijgen door de toename van de leningportefeuille.

De lagere lasten voor vennootschapsbelasting vallen in vier delen uiteen:

- lagere acute last volgens aangifte (-/- € 0,2 miljoen);
- lagere acute last op basis van de onzekere belastingpositie (-/- € 0,4 miljoen);
- lagere meevallers uit voorgaande jaren (€ 0,1 miljoen);
- hogere vrijval van de voorzieningen voor latente belastingen (-/- € 1,2 miljoen).

We lichten dit nader toe in paragraaf 7.11.10.

Resultaat exclusief waardeveranderingen vastgoed

De waardeveranderingen van het vastgoed zijn afgeleid van de waardering tegen marktwaarde. Die waarde is vooral belangrijk bij verkoop of bij discontinuïteit van een corporatie. We gaan echter uit van financiële continuïteit en verkopen ook vrijwel geen woningen. Het is daarom interessant het financieel resultaat per jaar te vergelijken exclusief de waardeveranderingen van het vastgoed.

x € 1 miljoen	2024	2023
Huuropbrengsten	73,8	71,7
Kosten exploitatie vastgoedportefeuille	-/- 43,4	-/- 38,2
Exploitatie vastgoedportefeuille	30,4	33,5
Verkoop vastgoedportefeuille	0,1	0,0
Overige activiteiten	0,8	0,6
Overige organisatiekosten	-/- 4,0	-/- 4,1
Leefbaarheid	-/- 2,1	-/- 1,9
Financiële baten en lasten	-/- 11,5	-/- 10,3
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<i>13,7</i>	<i>17,8</i>
Belastingen	-/- 5,2	-/- 6,9
<i>Resultaat na belastingen</i>	<i>8,5</i>	<i>10,9</i>

Het resultaat na belastingen over 2024 valt € 2,4 miljoen lager uit dan vorig jaar.

Kasstroom

De operationele kasstroom is € 7,2 miljoen inkomend (2023: € 20,2 miljoen inkomend). De daling van de operationele kasstroom met € 13,0 miljoen kent meerdere grote oorzaken.

- De uitgaven voor onderhoud stijgen met € 8,9 miljoen. Deze stijging is groter dan de stijging van de onderhoudslasten in de exploitatierekening. Dit komt vooral doordat de facturen uit 2023 voor één leverancier pas in 2024 zijn betaald. Dit gaat om een bedrag van € 3,0 miljoen.
- De uitgaven voor vennootschapsbelasting stijgen met € 5,2 miljoen. In 2023 kregen we, door het indienen van aangiften over verstreken jaren, incidenteel diverse bedragen terug.
- De huurontvangsten stegen met € 2,3 miljoen door de groei van het woningbezit in 2023 en 2024, huurharmonisatie en de jaarlijkse huurverhoging.
- De betalingen aan werknemers stijgen met € 1,8 miljoen door de generieke salarisverhoging en een uitbreiding van de personeelsformatie.
- Overige oorzaken zorgen voor stijgende uitgaven met € 0,6 miljoen.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten is per saldo € 47,5 miljoen uitgaand (2023: € 46,1 miljoen uitgaand). De stijging van € 1,4 miljoen heeft vier grote oorzaken.

- De uitgaven voor woningverbetering stijgen met € 1,8 miljoen, vooral door enkele grote projecten voor het aanbrengen van zonnepanelen en isolatie.
- De nieuwbouwwitgaven dalen met € 0,5 miljoen. De realisatie van nieuwbouwprojecten blijft onveranderd groot.
- We kochten voor € 0,4 miljoen meer woningen aan dan in 2023.
- We verkochten voor het eerst in jaren een woning, voor € 0,3 miljoen.

Vanuit de financieringsactiviteiten trokken we vier leningen voor in totaal € 40,0 miljoen aan. De aflossingen op langlopende leningen bedroegen € 7,0 miljoen, zodat de financieringskasstroom per saldo € 33,0 miljoen inkomend bedroeg (2023: € 33,3 miljoen inkomend).

Per saldo namen de liquide middelen af met € 7,4 miljoen, van € 11,4 miljoen naar € 4,0 miljoen.

Ratio's

De realisatie naar de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW was als volgt:

Ratio	Norm Aw/WSW	Begroot 2024	Werkelijk 2024	OK	Werkelijk 2023
ICR DAEB	> 1,4	1,9	1,5		2,8
ICR niet-DAEB	> 1,8	3,3	4,1		5,5
Solvabiliteit DAEB (beleidswaarde)	> 30%	51%	65%		55%
Solvabiliteit niet-DAEB (beleidswaarde)	> 30%	66%	77%		64%
LTV DAEB (beleidswaarde)	< 70%	47%	35%		46%
LTV niet-DAEB (beleidswaarde)	< 70%	34%	21%		36%
Dekkingsratio DAEB (marktwaarde)	< 70%	22%	23%		23%
Dekkingsratio niet-DAEB (marktwaarde)	< 70%	14%	14%		16%
Onderpandsratio DAEB (marktwaarde)	< 70%	22%	26%		25%

We voldoen aan alle normen uit het kader. Ook de voornemens uit de meerjarenbegroting zijn haalbaar binnen het kader.

Het Ministerie van BZK maakt jaarlijks een berekening van een scenario waarin we alle financiële ruimte boven de minimale buffer in één keer zouden benutten. Hieruit volgt dat we een Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) hebben van € 149 miljoen voor nieuwbouw of € 115 miljoen voor renovaties (2023: € 88 miljoen voor nieuwbouw of € 61 miljoen voor renovaties). Gelet op de steeds hoger wordende en instabiele overheidslasten vinden we het niet verantwoord deze ruimte volledig te benutten. Daarmee kan namelijk de financiële continuïteit op het spel komen te staan.

5.5 Ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt blijft aantrekkelijk. Dit geldt zowel voor de markt voor eigenaar-bewoners als voor die van woningbeleggers. De stijging van de marktwaarde voor woningbeleggers is daarbij wel vooral het gevolg van de leegwaardestijging en de stijging van de WOZ-waarde. Dit zijn factoren die direct samenhangen met het uitponden van een woningportefeuille. We zien in de markt dat dit ook meer dan voorheen gebeurt. Dit is mede het gevolg van de invoering van de Wet Betaalbare Huur per 1 juli 2024. Als sociale verhuurder voldoen we aan de vereisten uit deze wet. Vooral commerciële woningbeleggers maken nu de keuze om de portefeuille versneld te verkopen. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 224 miljoen gestegen.

x € 1 miljoen	2024	2023
Marktwaarde begin jaar	1.661	1.583
Marktwaarde einde jaar	1.821	1.661

De mutaties in het bezit door nieuwbouw, aankoop en verkoop leiden tot een stijging van de marktwaarde met 3%, ofwel € 47 miljoen. De netto-groei van de marktwaarde na eliminatie van mutaties in het bezit is 7%, ofwel € 113 miljoen. Deze groei is in lijn met de gemiddelde stijging in Flevoland op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'.

De belangrijkste factoren voor de waardeverhoging zijn de volgende:

- De validatie van het waarderingshandboek 2023 leidt tot een daling van € 47 miljoen.
- De leegwaardeverhoging zorgt voor een toename met € 100 miljoen.
- De groei van zowel contract- als markthuren leidt tot een waardeverhoging van € 58 miljoen.
- De hogere WOZ-waarde zorgt ervoor dat de marktwaarde met € 31 miljoen stijgt.
- Een hogere disconteringsvoet, als gevolg van de afnemende aantrekkelijkheid van vastgoed voor beleggers, zorgt voor een daling van € 45 miljoen.

Daarnaast waren er nog verschillende kleinere factoren die de marktwaarde hebben beïnvloed.

De marktwaarde is gebaseerd op toekomstige kasstromen, die niet met zekerheid worden gerealiseerd. Daarom wordt het positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs van de complexen opgenomen in een herwaarderingsreserve als onderdeel van het eigen vermogen. Deze bedraagt € 1.179 miljoen (2023: € 1.060 miljoen).

5.6 Ontwikkeling van de beleidswaarde

In de berekening van de marktwaarde wordt verondersteld dat we ons gedragen als een vastgoedbelegger. Daarbij staat het maximaliseren van het financiële rendement van het vastgoed centraal. Wij staan echter voor de volkshuisvesting, waarbij het optimaliseren van de maatschappelijke waarde van het vastgoed ons doel is. Daarbij houden we wel rekening met financiën, maar dan als randvoorwaarde. De marktwaardeberekening passen we daarom op vijf onderdelen aan om te komen tot de beleidswaarde. Alleen deze vier onderdelen worden aangepast. Dat betekent dat de ontwikkeling van de marktwaarde van groot belang blijft voor de hoogte van de beleidswaarde.

De beleidswaarde is onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. In paragraaf 5.4 vergelijken we de realisatie met de normen uit dit kader.

Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder geldt dit voor de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Dit betreft de grootste schattingspost waar we een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Daarbij zoeken we in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting bij ons beleid en niet bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van ons beleid niet kan worden gerealiseerd.

Aw en WSW kunnen besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Eliminatie van uitpondscenario's. We hebben als doelstelling het bezit langdurig te exploiteren, zodat het behouden blijft voor de doelgroep. Om die reden worden alle uitpondscenario's uit de marktwaarde vervangen door scenario's voor doorexploiteren.
- Aanpassing van de huurverhogingsparameter. Bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaan aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op onze schatting van de nieuwe huur bij mutatie. Daarbij houden we ook rekening met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurderbelangenorganisatie HVOB over huurprijsstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurverhoging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde. Dit kan door onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet. Die is in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024' opgenomen disconteringsvoet. Sociale huurwoningen kennen een lager risicoprofiel dan commerciële huurwoningen. Dit is het gevolg van het inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). De disconteringsvoet in de beleidswaarde is daarom lager dan die in de marktwaarde.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten. Hiervoor gebruiken we een complexspecifieke norm, die gemiddeld uit komt op € 2.724 (2023: € 2.889).
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten. Hiervoor gebruiken we een norm van € 1.103 (2023: € 969).

5.7 Verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Het vastgoed waarden we in de jaarrekening op marktwaarde. Dit is een geconstrueerde waarde op basis van geharmoniseerde kasstroomparameters. Het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024' schrijft deze voor de hele sector voor. De waardering bij corporaties wordt daarmee onderling vergelijkbaar en vergelijkbaar met de waardering bij commerciële beleggers. Een corporatie gedraagt zich in de praktijk niet als een belegger. Daarom zal deze waarde niet worden gerealiseerd. Het deel dat we niet realiseren, komt bij ongewijzigd beleid tot uiting in het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Ultimo 2024 bedraagt dit verschil € 629 miljoen (2023: € 833 miljoen). Daarbij merken we op dat de wijze van berekenen van de beleidswaarde in 2024 is gewijzigd. De beleidswaarde 2024 is daarom niet zonder meer vergelijkbaar met die van 2023.

De afslagen op de marktwaarde naar de beleidswaarde kunnen we als volgt weergeven:

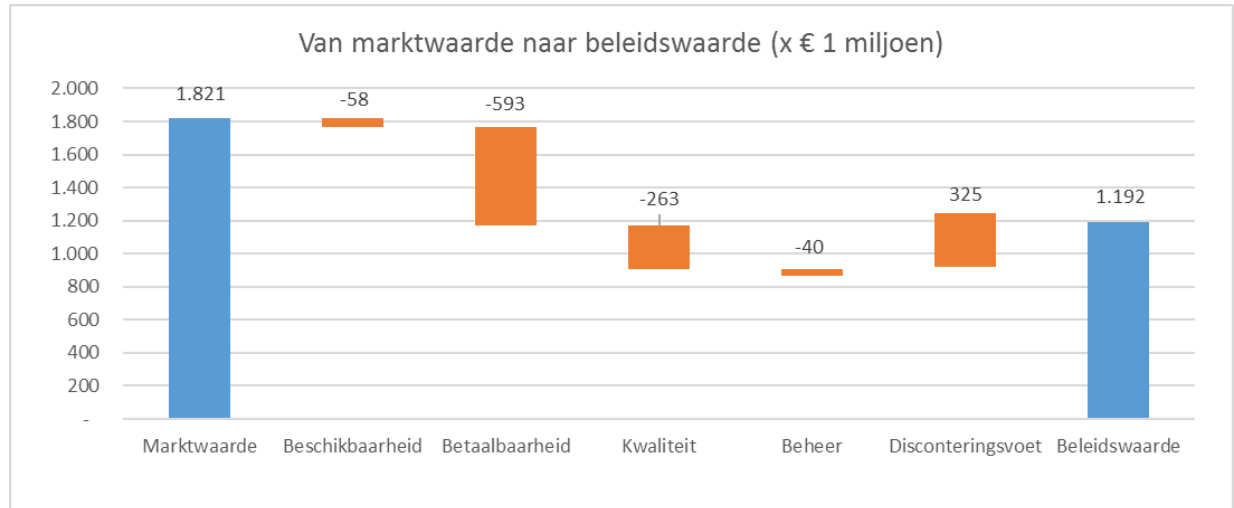
x € 1 miljoen	2024	2023
Marktwaarde verhuureenheden	1.821	1.661
Af/Bij: Beschikbaarheid	-/- 58	+ 286
Af: Betaalbaarheid	-/- 593	-/- 705
Af: Extra onderhoudslasten	-/- 263	-/- 380
Af: Extra beheerlasten	-/- 40	-/- 35
Bij: Aanpassing disconteringsvoet	+ 325	-
Beleidswaarde	1.192	828

We passen de marktwaarde op vijf punten aan naar de beleidswaarde.

- Beschikbaarheid. Omdat we inzetten op het langdurig verhuren van het bezit, verwijderen we de verkoopscenario's uit de marktwaarde. Daarnaast gaan we in de berekening van de marktwaarde uit van exploitatie gedurende 15 jaar met een eindwaarde, terwijl we de termijn in de berekening van de beleidswaarde stellen op 60 jaar zonder eindwaarde. Deze laatste aanpassing is in 2024 voor het eerst toegepast.
- Betaalbaarheid. Vanuit onze maatschappelijke doelstelling rekenen we lagere huren dan in de markt haalbaar is. Dit leidt tot een daling van de waarde van het vastgoed. Doordat onze huren sneller stijgen dan de markthuren, is deze aanpassing in 2024 groter dan in 2023.
- Onderhoudslasten. Onze onderhoudsnorm is hoger, omdat we een hogere woningstandaard hanteren dan een belegger. Bovendien houden we woningen lang in bezit en maken we daarom andere afwegingen voor onderhoud. De aanpassing in 2024 is gedaald ten opzichte van 2023. Dit houdt verband met een inhaaleffect. Wij hadden onze onderhoudstarieven in 2023 al bijgesteld aan de hand van de werkelijke marktontwikkeling, waar dit in het handboek pas in 2024 toegepast lijkt te zijn.
- Beheerlasten. Onze beheernorm is hoger, omdat we meer maatwerk leveren aan huurders. De aanpassing is vrijwel onveranderd gebleven.
- Disconteringsvoet. Onze woningportefeuille kent een lager risicoprofiel dan die van een belegger. Dat rechtvaardigt het toepassen van een lagere rendementseis, wat dan weer leidt tot een hogere waarde. Deze aanpassing is in 2024 voor het eerst toegepast.

De beleidswaarde is de uitkomst van bovenstaande stappen. Hier wordt de waarde van het bezit weergegeven op basis van langdurige exploitatie, sociale huren en de eigen onderhouds- en beheernorm.

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde is als volgt:

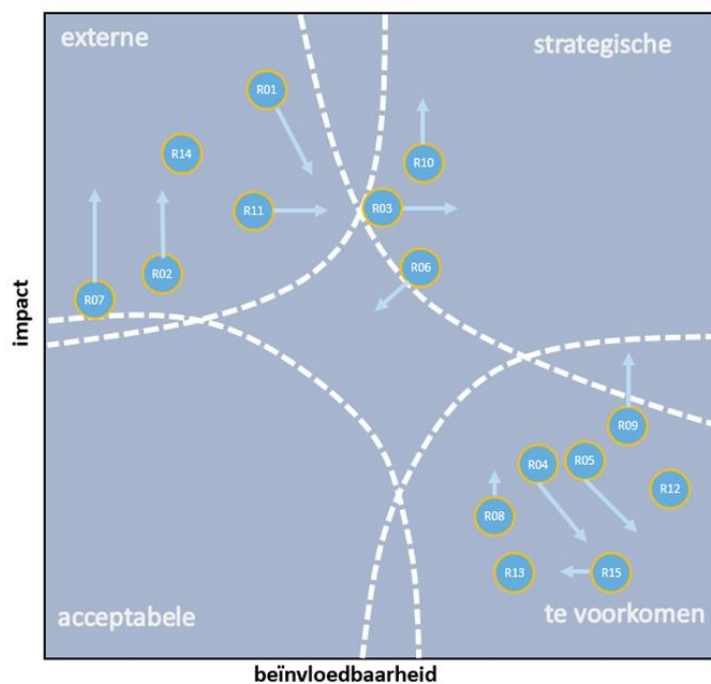


5.8 Risicomanagement

Het doel van risicomanagement is risico's te beheersen, kansen te realiseren en in relatie te brengen met de strategie voor de realisatie van de organisatiedoelstellingen. Risicomanagement houdt ons niet tegen in het nemen van risico's. Het stelt ons in staat om bewuster risico's te nemen.

Risicoprofiel

In 2024 actualiseerden we ons risicoprofiel; zie onderstaande afbeelding. De positie van de risico's in de matrix is beoordeeld. Verder is gekeken naar de richting waarin we verwachten dat ze zich ontwikkelen. De meest opvallende wijziging vergeleken met vorig jaar is dat we meer externe risico's zien.



In onderstaande tabel zijn de belangrijkste risico's verder uitgewerkt.

Extern				
Risicofactor	Maatregelen	Inschatting	Toelichting	
R01	Kosten van toenemende druk (politiek, economisch) op het sneller treffen van duurzaamheidsmaatregelen.	Scenario's doorrekenen. Ontwikkelingen volgen. Duurzaamheid combineren met natuurlijke momenten van investeren. Pilots uitvoeren.	Impact lager, beïnvloedbaarheid groter	Onvoldoende zekerheid over benodigde uitgaven. Mogelijkheden voor temporiseren. Pilots moeten meer inzicht geven.
R02	Ingrepen in huurinkomsten door de overheid.	Aannames op nul-scenario (begroting). Varianten doorrekenen met verdere ingrepen.	Impact groter	Zodra nieuwe maatregelen afgekondigd worden, kijken naar bijstelling investeringen en herijken afspraken over betaalbaarheid.
R07	Marktwaarde vastgoed daalt, recessie.	Scenario's doorrekenen.	Impact groter	Geen invloed op de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en onzekerheid over maatregelen overheid.
R11	Leefbaarheid gaat achteruit.	Begeleiden bewoners (zachte landing). Hulp bij onderhoud tuinen. Wijkvisies. Samen Lelystad-Oost.	Beïnvloedbaarheid groter	Met de individualisering en verharding van de maatschappij is het de vraag of deze maatregelen voldoende zijn.
R14	Flevoland/Lelystad is oplossing voor alle problemen.	Afspraken maken binnen regio. Onderwerp regelmatig op de agenda gemeente zetten. Streng blijven in toelatings-criterium lokale binding.	Impact groot	Hier is nog ruimte om te bouwen, waardoor stapeling van problemen kan optreden en een neerwaartse spiraal kan ontstaan.
Strategisch				
Risicofactor	Maatregelen	Inschatting	Toelichting	
R03	Vacatures kunnen niet tijdig ingevuld worden (kwantiteit, kwaliteit).	Interne doorstroming stimuleren. Strategische personeelsplanning. Langdurige samenwerking met ketenpartners (Vastgoed, ICT). Uitbreiden capaciteit P&O.	Beïnvloedbaarheid groter	Werving gaat wel moeizamer, maar vacatures worden nog steeds allemaal kwalitatief goed ingevuld.
R06	Moeizame samenwerking met gemeente en impact op beschikbaarheid / toewijzing nieuwbouwlocaties.	Bestuurlijk overleg. Prestatieafspraken. Andere belanghebbenden betrekken en samen optrekken. Contacten met de Raad gebruiken.	Impact en beïnvloedbaarheid lager	Afhankelijk van college-programma en samenstelling. We willen zelf graag regie houden op wat we willen en kunnen.
R10	Onvrede/maatschappelijke reactie op woningtekort.	Communicatie naar samenleving. Extra inzetten op doorstroom, friendswoningen en zo bestaande woningvoorraad beter benutten. Blijven inzetten op nieuwbouw. Zoekduur, inschrijfduur en slaagkans monitoren.	Impact groter	Wellicht op termijn keuzes maken op andere gebieden (bijvoorbeeld duurzaamheid, huisvesten statushouders en uitstromers).
Te voorkomen				
Risicofactor	Maatregelen	Inschatting	Toelichting	
R04	Schaarste bouwmaterialen, prijsstijgingen onderhoud en renovatie; leveranciersbinding	Centrada is een betrouwbare en constante partner.	Impact lager, beïnvloedbaarheid groter	Betrouwbaarheid en langdurige samenwerking werpen vruchten af.
R05	Beperkt aantal marktpartijen voor nieuwbouw	Centrada is een betrouwbare en constante partner.	Impact lager, beïnvloedbaarheid groter	Betrouwbaarheid en langdurige samenwerking hebben resultaat.
R08	Oplopen huurachterstanden en afboekingen; toenemende betalingsproblemen (energiecrisis)	Strak incassoproces. Sociaal verantwoord incasseren. Compensatie door overheid voor bewoners.	Impact groter	Huurachterstanden zijn afgelopen periode niet enorm opgelopen, maar dat kan veranderen door inflatie en/of nieuwe crises.

Te voorkomen				
Risicofactor	Maatregelen	Inschatting	Toelichting	
R09	Misbruik ICT-middelen	Awareness vergroten. Informatiebeveiliging up to date. Gedupliceerd datacentrum. Belangrijke info op papier. Uitval simuleren.	Impact groter	Het is een risico, beheersing is nog voldoende; restrisico wordt geaccepteerd. Crisisorganisatie testen.
R12	Omvang organisatie Centrada	Strategische personeelsplanning.	Impact beperkt, beïnvloedbaarheid groot	Organisatie moet klaar zijn om de opgave te kunnen realiseren, zowel kwantitatief als kwalitatief
R13	Zorgvraag en -aanbod	Ontwikkelingen volgen.	Impact beperkt, beïnvloedbaarheid groot	Toenemende vraag naar zorgvastgoed sluit niet aan op de beschikbaarheid van passende woningen.
R15	Keyman risk	Strategische personeelsplanning.	Impact beperkt, beïnvloedbaarheid groot	Veel medewerkers van wie de kennis en ervaring niet gedubbeld wordt.

Frauderisico's

Jaarlijks voeren we een fraude-risicoanalyse uit. We constateerden dat het bestaande model niet meer aansloot op onze behoeften. Daarom is een nieuw, beter werkbaar model opgezet. Uitgangspunt voor dit model is de eerder vastgestelde definitie voor fraude: opzettelijke misleiding om onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen.

Het voorkomen van frauderisico's is een vast onderdeel van onze processen. Deze processen kwamen in samenwerking met de betreffende teams tot stand. Regelmatig toetsen we de processen op actualiteit en werken ze bij waar nodig. De beheersmaatregelen rond frauderisico's zijn daar integraal onderdeel van.

Omdat frauderisico's onderdeel zijn van de processen zijn ze beperkt zichtbaar. Dit geldt met name voor het bestuur en de RvC, die primair verantwoordelijk zijn voor het voorkomen en tijdig detecteren van fraude. Deze frauderisicoanalyse is dan ook bedoeld om inzicht te geven in de mate waarin we in control zijn met betrekking tot fraudepreventie op onze processen.

In de risicoanalyse kijken we naar wat netto de grootste frauderisico's zijn. Eerst wordt gekeken naar de kans dat een risico zich voordoet. De kans dat een risico tot een frauderisico leidt, is onder andere afhankelijk van de factoren druk, gelegenheid en rationalisatie. Vervolgens is gekeken wat het effect is als het risico zich voordoet (impact). Dit is vooral financiële schade, maar kan ook imagoschade zijn. Hoe groter de kans en hoe groter de impact: hoe groter het frauderisico.

In onderstaande matrix zijn de netto frauderisico's uitgezet naar kans en impact.

hoog			
Kans	5. Verwerken urgentieaanvraag 6. Vaststellen/doorvoeren huurprijzen 7. Wijzigen contactgegevens 13. Dagelijks onderhoud 24. Beheer inventaris en voorraden	3. Leegstand 8. Betaling incl incasso 18. Aantrekken financiering 20. Beheren crediteuren 21. Verwerken betalingen	1. Management override 4. Woningtoewijzing 11. Projecten 12. Planmatig onderhoud 16. Inkopen
	14. Verlonen medewerkers 15. Uit dienst treden medewerkers 19. Ontvangen contante betaling/Beheer kasgeld	9. Aankopen eenheden 10. Verkopen eenheden 17. Selecteren en beoordelen leveranciers 22. Verwerken facturen 23. Verwerken memoriaal boekingen	2. Besluitvorming 25. Beheer netwerk
	laag	laag	Impact
			hoog

De analyse van het frauderisico laat zien dat we al veel maatregelen treffen om processen met grote financiële effecten te beheersen (zoals projecten, onderhoud, inkoop, treasury en betalingsverkeer).

De matrix laat zien dat de beheersmaatregelen op de processen op orde zijn. De belangrijkste processen zijn actueel en de beheersmaatregelen werken zoals ze bedoeld zijn. De interne controles lieten nog geen grote misstanden zien.

De werking van de beheersmaatregelen van processen met een hoog netto frauderisico monitoren we extra door interne controles.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste netto frauderisico's inclusief de voornaamste beheersmaatregelen. Omdat we werken met maatschappelijk kapitaal (geld van huurders, schaarste van woningen) willen we deze risico's vermijden.

Proces	Frauderisico	Beheersmaatregelen
Management override	Doorbreken van de beheersmaatregelen (AO/IB) door de leiding.	Transparantie. Tegenkracht organiseren. Toezicht door RvC. Bedrijfscultuur. Onafhankelijke controller. Klokkenluidersregeling.
Woningtoewijzing	Onjuiste toewijzing van woningen waardoor kans op onrechtmatige bewoning vergroot wordt.	Regels woonruimteverdeling. Verantwoording van toewijzingen op website. Dossier per huurder voor verantwoording toewijzing. Controle op logfiles (met name mutaties in inschrijfduur, geboortedatum en samenstelling huishouden).
Projecten (nieuwbouw, sloop, renovatie, verbetering, verduurzaming)	Gunning vindt niet plaats volgens procedure, waardoor nadeel of risico op belangenverstremgeling kan ontstaan of er wordt gegund met voordeel voor medewerker.	Projecten toetsen aan vastgesteld portefeuilleplan. Standaard selectieleidraad en fasedocumenten. Per fase een fasedocument ter besluitvorming. Grondposities innemen na goedkeuring RvC/akkoord Directeur-Bestuurder. Aannemers worden financieel gescreend. Inschrijvingen worden ingediend bij procescontroller (staat buiten het ontwikkelproces). Openen inschrijvingen altijd door twee personen. Aanbesteding en gunning worden vastgelegd in proces-verbaal dat getekend wordt door aanwezige personen. Opdrachtverstrekking en autorisatie meer- en minderwerk conform mandaat- en procuratieregeling.
Planmatig onderhoud	Gunning vindt niet plaats volgens procedure, waardoor nadeel of risico op belangenverstremgeling kan ontstaan of er wordt gegund met voordeel voor medewerker.	Per fase een fasedocument ter besluitvorming. Aannemers worden financieel gescreend. Aanbiedingen worden ingediend bij procescontroller (staat buiten het proces). Openen enveloppen altijd door twee personen. Aanbesteding en gunning worden vastgelegd in proces-verbaal dat getekend wordt door aanwezige personen. Opdrachtverstrekking en autorisatie meer- en minderwerk conform mandaat- en procuratieregeling.
Inkopen	Gunning vindt niet plaats volgens de procedure, waardoor nadeel of risico op belangenverstremgeling kan ontstaan of dat gegund wordt met voordeel voor medewerker.	Directiebesluit welke leveranciers bij welke soort inkoop uitgenodigd kunnen worden (groslijst). Leveranciers worden financieel gescreend. Aanleveren stukken voor aanbesteding gaan naar de procescontroller (staat buiten het proces). Openen aanbesteding/offertes altijd door twee personen. Aanbesteding en gunning wordt vastgelegd in verslag. Opdrachtverstrekking conform mandaat- en procuratieregeling.

Risicobereidheid

We gaan verstandig om met risico's. Dit doen we door op een verantwoorde manier bewust risico's te accepteren om een doel te bereiken of juist bewust de risico's te vermijden. Risico's die de financiële continuïteit in gevaar brengen, accepteren we niet. Dit geldt ook voor risico's die het (blijven) voldoen aan de eisen van toezichthouders in gevaar brengen.

We stelden tijdens de risicoanalyse per risico vast of het risico in de huidige omvang en met de genomen beheersmaatregelen al dan niet acceptabel is. Daarbij is ook vastgesteld welke maatregelen we gezien de risico's aanvullend moeten treffen. Op de volgende gebieden willen we heel expliciet geen risico lopen:

- Nieuwbouw: we nemen geen risicovolle grondposities in.
- Financiering: we gebruiken geen risicovolle producten, zoals derivaten.

Weerstandvermogen

Voor onze financiële risicobereidheid sluiten we aan bij de ondergrens voor de solvabiliteit uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Dit betekent dat de solvabiliteit op basis van beleidswaarde minimaal 15% moet zijn.

Het eigen vermogen op basis van beleidswaarde bedraagt € 769 miljoen (2023: € 443 miljoen). Dit leidt tot een solvabiliteit van 63% (2023: 51%) op basis van beleidswaarde. De uitkomst ligt ruim boven de ondergrens.

Risicobuffer

Gelet op de doelstelling, de risico's en onzekerheden hanteren we in de meerjarenprognose een minimumnorm voor de solvabiliteit. Deze sluit aan bij de ondergrens volgens het normenkader van Aw en WSW. Uit de meerjarenprognose blijkt dat we de komende tien jaar aan deze norm voldoen. Een deel van het verschil tussen het weerstandsvermogen en de ondergrens moeten we gebruiken om invulling te geven aan de ambitie om in 2050 CO₂-neutraal te kunnen zijn.

5.9 Beoordelingen Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Als onafhankelijk toezichthouder houdt de Aw toezicht op alle woningcorporaties rond financiële continuïteit, compliance, integriteit en governance.

In de beoordeling van de rechtmatigheid over verslagjaar 2023 stelt de Aw vast dat we:

- voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun;
- de WNT-normen niet hebben overschreden;
- niet te veel staatssteun ontvangen voor DAEB-activiteiten (overcompensatie).

Verder gaf de Aw de vereiste toestemming om twee woningen over te hevelen van de DAEB naar de niet-DAEB-portefeuille. Deze overheveling was nodig om te kunnen voldoen aan historische afspraken met derden die we voor het complex hebben gemaakt.

5.10 Beoordelingen Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW bewaakt en beheert het onderlinge borgingsstelsel van de woningcorporaties. Dit zorgt ervoor dat deelnemende corporaties gegarandeerde toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo laag mogelijke kosten. Op grond van de ingediende prognosegegevens en verantwoordingsinformatie beoordeelt het WSW Centrada als borgbaar.

Het borgingsplafond voor 2024 bedraagt € 409 miljoen. Dit is iets hoger dan de leningportefeuille van € 401 miljoen. Dat is het gevolg van lagere uitgaven, waardoor de financieringsbehoefte lager uitviel dan begroot.

In de jaarlijkse review oordeelt het WSW dat het risicoprofiel relatief laag blijft. In de beoordeling van het risicoprofiel geeft het WSW aan dat:

- de nieuwbouwplannen fors zijn, maar in lijn met onze portefeuillestrategie en passend binnen de afspraken met de gemeente. Daarbij hebben we de processen rondom investeringen en onderhoud op orde;
- de instandhoudingsuitgaven relatief laag zijn, maar dat het uitgavenniveau zich passend verhoudt tot de leeftijdsopbouw en de huidige kwaliteit van het bezit;
- het financiële risico is toegenomen, doordat de schuldpositie in de komende jaren fors stijgt en de operationele kasstroom relatief slechter wordt door de hogere rente-uitgaven. Dit heeft een zekere impact op het financierbaar houden van onze transitie op de langere termijn.

5.11 Verklaring van het bestuur

Het bestuur verklaart dat alle uitgaven in 2024 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Centrada is alleen werkzaam geweest aan de woongelegenheden en onroerende aangelegenheden in eigendom of beheer binnen Lelystad. Centrada heeft geen activiteiten buiten dit werkgebied en heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

De (meerjaren)begroting, tertiaalrapportages, jaarrekening, overige rapportages en business intelligence dashboards spelen in de interne beheersing een grote rol. Door interne controles toetsen we de interne procedures en regels en beoordelen we de systemen van risicobeheersing op effectiviteit en adequaat gebruik.

Het jaarverslag geeft, samen met de jaarrekening, een goed inzicht in de werkzaamheden en de financiële situatie van Centrada in 2024.

Lelystad, 2 juni 2025

Was getekend:
Martine Visser
directeur-bestuurder Centrada

6 Verslag van de Raad van Commissarissen

6.1 Besturen en toezichhouden

Toezichtkader

Bij de toezichhoudende rol maakt de Raad van Commissarissen (RvC) gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader bestaat uit wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en de sectorinstituten. Het interne toezichtkader is door Centrada zelf opgesteld. Hieronder noemen we de belangrijkste documenten van het toezichtkader.

Extern toezichtkader

- Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleid en kaders Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Beleid en kaders Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Beleid en kaders Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)
- Wet normering topinkomens (WNT)

Intern toezichtkader

- Statuten
- Reglementen RvC en commissies
- Bestuursreglement
- Profielschets RvC
- Reglement financieel beleid en beheer
- Ondernemingsplan
- Portefeuilleplan, inclusief meerjareninvesteringsplan
- Begroting, inclusief meerjarenbegroting
- Prestatieafspraken met gemeente Lelystad en andere belanghouders
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Integriteitscode Centrada en Meldingsregeling integriteit
- Risicomanagementbeleid

Toepassing Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode Woningcorporaties geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan hoe de RvC verantwoording aflegt over de resultaten. De code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

Het belang van de (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe 2 behandelt de manier waarop het bestuur en de RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. In principe 3 worden de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC beschreven. En principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Tot slot wordt in principe 5 aandacht besteed aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. De RvC onderschrijft de code. Centrada voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties 2020.

Als onafhankelijk toezichthouder houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op alle woningcorporaties rond financiële continuïteit, compliance, integriteit en governance. De bevindingen van de Aw uit de beoordeling van de rechtmatigheid over verslagjaar 2023 zijn opgenomen in hoofdstuk 5.9.

6.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Het ondernemingsplan en het portefeuilleplan van Centrada maken onderdeel uit van het toezichtkader van de RvC. De RvC houdt hierbij toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. In 2024 paste het bestuur het portefeuilleplan op onderdelen aan en bood dit ter goedkeuring aan.

In de jaarlijkse heisessie van de RvC stond het thema performancemanagement in relatie tot risicomanagement centraal. We zijn halverwege de periode waarvoor het ondernemingsplan is opgesteld. We voeren het gesprek over waar we staan op de verschillende doelen en waar de belangrijkste uitdaging ligt. Vervolgens kijken we waar de belangrijkste risico's liggen die het realiseren van deze doelstellingen in de weg staan. En wat hiervoor nodig is vanuit de organisatie. De conclusie is dat leidinggevenden de juiste balans moeten zoeken tussen caring en daring. Enerzijds het bieden van een veilige en plezierige plek voor medewerkers om te werken en te leren (caring). En anderzijds medewerkers inspireren en uitdagen om meer risico's te nemen in hun ontwikkeling en buiten de gebaande paden te treden (daring).

Toezicht op implementatie wet- en regelgeving

Er waren ontwikkelingen op verschillende relevante wetten. De RvC is geïnformeerd over de ontwikkeling en de gevolgen voor Centrada met betrekking tot:

- Huisvestingswet
- Wet betaalbare huur

Verder onderzocht Centrada met de checklist Governancecode woningcorporaties in hoeverre voldaan wordt aan deze code. De conclusie luidt dat Centrada voldoet.

Tot slot was de besluitvorming op kaderbesluiten op basis van de uitgangspunten en criteria zoals vastgelegd in het investeringsstatuut.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC ontvangt jaarlijks ter goedkeuring de begroting voor het volgende jaar. Deze geeft de RvC informatie over de verwachte opbrengsten en kosten en over voorgenomen investeringen voor het komende jaar en de jaren erna. Naast financiële informatie bevat de begroting informatie over operationele prestaties.

Over de uitvoering van de begroting is de RvC geïnformeerd op basis van de tertiaalrapportages. In deze rapportages komen zowel financiële als niet-financiële onderwerpen aan bod, maar ook materiële risico's.

De RvC besprak de jaarrekening en het jaarverslag 2023 van Centrada met de accountant. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant stelde de RvC de jaarstukken en het jaarverslag 2023 vast.

De RvC keurde de begroting 2025 inclusief de meerjarenbegroting 2025-2034 goed. Hierbij stelde de RvC vast dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van Aw en WSW.

De RvC overlegde één keer met de externe accountant zonder aanwezigheid van functionarissen van Centrada.

In 2024 gaf de RvC goedkeuring aan de volgende investeringen:

- Kaderbesluiten 4 nieuwbouw 2023 (Hooghe Bomen Eeckinge en Claerbergen, Hanzeborg aanbouw, Klein Nooten)
- Kaderbesluit 3 nieuwbouw 78 MGW Theaterkwartier (Quadrata)
- Kaderbesluit 3 nieuwbouw 70 EGW Groot Nooten
- Kaderbesluit 3 nieuwbouw 107 MGW Hanzepark Stationskwartier

Daarnaast gaf de RvC goedkeuring aan:

- Portefeuilleplan

- Bod op de woonvisie Lelystad/prestatieafspraken 2025
- Protocol aanvaarding nevenfuncties
- Begroting 2025 inclusief meerjarenbegroting 2025-2034
- Reglement financieel beleid en beheer

Tijdens het jaarlijkse werkbezoek heeft de RvC aan de hand van drie bezoeken kennis gemaakt met belangrijke relaties van Centrada:

- Woonzorgcentrum Hanzeborg met de recente uitbreiding; in gesprek met de voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonzorg Flevoland.
- Stadhuis: in gesprek met de wethouder met volkshuisvesting in portefeuille.
- Nieuwbouwlocatie Hooghe Bomen: in gesprek met de projectleider van de aannemer.

Managementletter

De accountant schonk in de managementletter 2024 aandacht aan de interne beheersingsomgeving van Centrada. De managementletter bevat twee openstaande bevindingen, beide uit voorgaande jaren. Op beide punten zijn acties in gang gezet, maar is de opvolging nog niet afgerond.

Daarnaast doet de accountant aanbevelingen voor verbetering van de netwerkbeveiliging. Deze worden in 2025 meegenomen in de reeds geplande ontwikkelingen op dit gebied.

We herkennen ons in de detailbevindingen en hebben aangegeven hoe we hiermee omgaan.

Centrada en de RvC ervaren de samenwerking met de accountant als goed en plezierig.

Auditcommissie

De auditcommissie wordt gevormd door de heer Muller (voorzitter) en de heer Bos. De auditcommissie wordt bijgestaan door de business controller.

De auditcommissie vergaderde in 2024 drie keer. Verder zijn diverse zaken per mail en telefonisch afgestemd met de auditcommissie. De bestuurder en de business controller woonden alle vergaderingen bij, de manager financiën & informatisering woonde twee vergaderingen bij. De accountant was aanwezig bij alle drie vergaderingen. De auditcommissie besloot na overleg dat er geen behoefte was om overleg te voeren met de externe accountant zonder aanwezigheid van functionarissen van Centrada.

De auditcommissie besteedde aandacht aan de uitgangspunten van het portefeuilleplan, softcontrols, het risicoprofiel, de gewijzigde opzet van de frauderisicoanalyse en de crisisorganisatie bij IT-crisis. Verder is regelmatig gesproken over de macro-economische omstandigheden en fiscale zaken (met name de vennootschapsbelasting). Met de accountant is gesproken over het accountantsverslag, het auditplan en de managementletter 2024.

Over de volgende onderwerpen is door de auditcommissie advies uitgebracht, waarna alle onderwerpen in de RvC zijn besproken:

- Jaarstukken, jaarverslag en accountantsverslag over het boekjaar 2023
- Portefeuilleplan 2025-2034
- Begroting 2025 inclusief de meerjarenbegroting 2025-2034
- Functioneren externe accountant
- Managementletter 2024
- Treasury jaarplan 2025
- Reglement financieel beleid en beheer
- Softcontrols
- Inrichting crisisorganisatie voor ICT-crisis
- Bevindingen over de uitgevoerde interne controles
- Risicomanagement, risicoprofiel, business risks Aw/WSW, risico-inventarisatie zorgvastgoed, interne frauderisicoanalyse, IT-risicobeheersing

Vennootschapsbelasting

De fiscale strategie van Centrada is erop gericht binnen de wettelijke mogelijkheden de betaling van belasting te optimaliseren. De RvC houdt hier toezicht op. Met de Belastingdienst heeft Centrada overeenstemming over de meeste uitgangspunten voor de aangifte. Waar Centrada het niet eens is met de Belastingdienst, wordt in de aangifte de lijn van de Belastingdienst gevolgd. Vervolgens wordt

het geschil in bezwaar ingebracht tegen de definitieve aanslag. Hiermee wordt mogelijke belastingrente vermeden. Punten waarover Centrada andere inzichten heeft dan de Belastingdienst zijn de afzonderlijke afschrijving van zonnepanelen (vanaf 2018), de rechtmatigheid van de ATAD-wetgeving (vanaf 2019) en de vorming en vrijval van een voorziening voor groot onderhoud (vanaf 2021). Daarnaast is er verschil van mening over het gehanteerde percentage aan belastingrente. Dit is alleen relevant voor jaren waarin Centrada belastingrente verschuldigd is. Momenteel is dat het geval voor 2020 en 2023.

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn definitief opgelegd tot en met 2020. Over de jaren 2018, 2019 en 2020 is bezwaar aangetekend in lijn met bovenstaande handelwijze. De voorlopige aanslagen tot en met 2024 zijn betaald.

Centrada is van mening zijn dat het fiscale standpunt inzake de voorziening voor groot onderhoud uiteindelijk stand zal houden. Daarom is in de jaarrekening een vordering opgenomen voor de vorming en vrijval van een voorziening voor groot onderhoud.

In het algemeen streeft Centrada naar een goede samenwerking met de Belastingdienst. Ook in 2024 is daarom actief afstemming gezocht met de Belastingdienst over mogelijke geschilpunten. Daarnaast heeft Centrada in het licht van het relatiebeheer met de Belastingdienst gesproken.

Externe accountant

Deloitte is in 2017 benoemd als externe accountant voor de boekjaren 2018 tot en met 2022. De opdracht wordt telkens met een jaar verlengd. Vanaf de jaarrekening 2023 is een andere partner van Deloitte betrokken bij de controle-opdracht.

De accountantskosten voor de jaarrekening 2024 bedragen € 129.281 (exclusief btw). Voor de jaarrekening 2023 werd € 121.963 (exclusief btw) in rekening gebracht.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Centrada staan in het ondernemingsplan. Centraal hierbij staat de opgave om voldoende goede, betaalbare, duurzame en beschikbare woningen te hebben. Nu en in de toekomst. In het portefeuilleplan is de wensportefeuille vastgelegd en is aangegeven welke transitie van het bezit hiervoor nodig is. Daarbij benaderen we onze bewoners niet alleen als klant, maar ook als mens. Verder levert Centrada een bijdrage aan het aantrekkelijker maken van het wonen in Lelystad.

Centrada kan de opgave voor Lelystad niet alleen realiseren. Hiervoor moet zij andere partijen meekrijgen. Bij de uitwerking van het ondernemingsplan in volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties, vroeg Centrada inbreng van stakeholders op deze terreinen.

Daarnaast sprak de RvC met de directeur-bestuurder inhoudelijk over:

- Prestatieafspraken met de gemeente Lelystad en de huurdersbelangenorganisatie HVOB
- Ontwikkelingen nieuwbouw
- Transformatie van bestaand bezit naar aardgasloos
- Handreiking Vastgoedbezit
- Handreiking Fraude en integriteit

Klachtenbehandeling

Jaarlijks neemt de RvC kennis van het jaarverslag van de geschillencommissie. De RvC constateert dat de relatie tussen Centrada en de geschillencommissie constructief en professioneel is. In het jaarlijkse gesprek van de RvC met de geschillencommissie sprak ook de geschillencommissie complimenten uit over de samenwerking met de directie en de urgentiecommissie. Deze wordt als heel prettig ervaren.

In de jaarlijkse evaluatie is onder meer stilgestaan bij het scootmobielbeleid en de afspraken rondom woonruimteverdeling. Daarnaast is er in 2024 een visieoverleg geweest waarin Housing First en de huisvestingsverordening besproken zijn.

Zie ook paragraaf 3.2 – Geschillencommissie.

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De maatschappelijke doelen van Centrada komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeente Lelystad en andere belanghebbenden. De RvC toetst of de afspraken binnen de strategische kaders en de prestatieafspraken plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de RvC door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder. Overleg met belanghebbenden vindt dan ook plaats zonder aanwezigheid van commissarissen. De RvC hecht bijzondere waarde aan het contact met de huurdersbelangenorganisatie HVOB. Daarom is een delegatie van de RvC tweemaal per jaar aanwezig bij het overleg met de HVOB.

Overleg met de gemeente Lelystad

Centrada heeft periodiek bestuurlijk overleg met de gemeente Lelystad. Het belangrijkste onderwerp is de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken. Deze staan in de met de huurdersbelangenorganisatie HVOB en de gemeente Lelystad overeengekomen Prestatieafspraken 2024. Daarnaast is dit jaar gewerkt aan het maken van nieuwe prestatieafspraken voor het jaar 2025.

De overige onderwerpen van het bestuurlijk overleg met de gemeente staan in paragraaf 3.2 – Gemeente Lelystad.

Overleg met de huurdersbelangenorganisatie HVOB

De HVOB leverde ook in 2024 weer een grote bijdrage om de belangen van de huurders te behartigen. In zowel de reguliere overleggen met Centrada als het bestuurlijk overleg waar ook de gemeente bij aansluit is veelvuldig aandacht gevraagd voor het optimaliseren en het nakomen van de prestatieafspraken, het bouwen van meer woningen en het realiseren van de energietransitie. Een ander speerpunt van bestuur van de HVOB was afgelopen jaar om te investeren in het aanbrengen van nieuwe leden.

De HVOB gaf onder andere adviezen over het huurprijsbeleid voor de komende jaren, de actualisatie van de regels rondom de woonruimteverdeling, het portefeuilleplan en de begroting. Daarnaast is aandacht besteed aan het vergroten van de bewonersparticipatie.

De jaarlijkse conferentie werd ook dit keer druk bezocht met als actueel thema de energietransitie en wat dit betekent voor de huurders. Met een uitgebreid programma vol relevante sprekers was de organisatie dit jaar weer zeer professioneel uitgevoerd, wat leidde tot veel enthousiaste reacties van bezoekers.

De bemiddeling van de HVOB bij de afhandeling van klachten wordt erg gewaardeerd. Het standpunt van de HVOB is daarbij altijd kritisch en opbouwend, streven naar een win-win situatie voor alle partijen en vooral duidelijkheid.

In 2024 kijkt Centrada weer met volle tevredenheid terug op de professionele en prettige samenwerking met de HVOB.

De onderwerpen die in het overleg met de HVOB aan de orde zijn gekomen, staan in paragraaf 3.2 - HVOB/huurders.

Overleg met de Ondernemingsraad

Gedurende het jaar was er meerdere keren overleg tussen de Ondernemingsraad en het lid van de RvC dat op voordracht van de Ondernemingsraad is benoemd. Dit contact betrof in hoofdzaak alle interne en externe ontwikkelingen. Het gaf, net als in voorgaande jaren, uitdrukking aan het belang dat zowel de RvC als de Ondernemingsraad hechten aan een goede, open en intensieve onderlinge communicatie. Afsproken is om in 2025 de contacten voort te zetten.

Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De RvC houdt hier toezicht op. In dat kader sprak de RvC met de bestuurder over het risicomangement-beleid.

Het risicoprofiel is beschreven in paragraaf 5.8.

Bij alle in de RvC behandelde kaderbesluiten was er aandacht voor de projectrisico's die Centrada loopt. Daarnaast is specifiek stilgestaan bij de schaarste van bouwlocaties, de effecten van de (herijking van de) nationale prestatieafspraken en het risico van verdere ingrepen in de huurinkomsten door de overheid. Om in beeld te hebben wat de mogelijkheden zijn om tijdig bij te

sturen zodat we ook op langere termijn financieel gezond blijven, is een aantal alternatieve varianten doorgerekend. Dit maakt duidelijk dat de financiële positie ruimte biedt aan de volkshuisvestelijke investeringen in het komende decennium, maar dat de grenzen van onze financiële mogelijkheden snel dichterbij komen. We blijven nog wel binnen de kaders van de toezichthouders. En we kunnen bij verslechterde omstandigheden nog tijdig bijsturen. Het is dan ook van belang alert te blijven op toekomstige ontwikkelingen die de positie aantasten.

De belangrijkste componenten van de reguliere interne risicobeheersings- en controlesystemen waar in 2024 aandacht aan besteed is, zijn:

- bespreking van de toetsing van de naleving van de Governancecode woningcorporaties;
- bespreking van het risicomanagementbeleid;
- goedkeuring van het portefeuilleplan, met daarin de rendementseisen voor investeringen;
- bespreking van en goedkeuring verlenen aan diverse kaderbesluiten van nieuwbouwprojecten;
- bespreking van de risico-inventarisatie van het zorgvastgoed, de frauderisicoanalyse en de IT-risicobeheersing;
- bespreking van de softcontrols;
- bespreking van de managementletter en het controleverslag van de accountant;
- bespreking van de bevindingen uit diverse controles in het kader van het interne controleplan;
- het jaarlijkse gesprek tussen de RvC en de business controller.

6.3 Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. Hiertoe heeft de RvC een remuneratiecommissie ingesteld. De remuneratiecommissie wordt gevormd door de heer Muller (voorzitter) en de heer Zuidema. De remuneratiecommissie voert onder andere functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en doet salarisvoorstellen.

De RvC evalueerde het functioneren van de directeur-bestuurder aan de hand van de terugkoppeling van de gesprekken die de remuneratiecommissie voerde en aan de hand van de prestatieafspraken zoals die in de begroting staan. De RvC concludeerde hieruit dat er tevredenheid heerste over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Herbenoeming

De huidige bestuurder is op 1 februari 2021 benoemd voor een periode van vier jaar. Deze termijn loopt derhalve af op 1 februari 2025. In 2024 is de evaluatie van het functioneren van de bestuurder in gang gezet. Hier kwam uit naar voren dat de bestuurder goed heeft gefunctioneerd als directeur-bestuurder van Centrada. Op basis van hiervan is door de remuneratiecommissie een evaluatiegesprek gevoerd met de bestuurder.

De Raad van Commissarissen heeft op basis van de door de remuneratiecommissie gehouden evaluatie, de ontvangen positieve zienswijze van de Aw en de positieve adviezen die zijn afgegeven door de huurdersbelangenorganisatie HVOB en de Ondernemingsraad besloten tot herbenoeming van mevrouw Visser als bestuurder per 1 februari 2025 voor een periode van vier jaar.

Samenstelling bestuur

De samenstelling van het bestuur is in 2024 niet gewijzigd. De samenstelling en aanvullende gegevens over het bestuur zijn opgenomen in de tabellen aan het eind van dit verslag.

Beloning bestuur

De RvC stelt de beloning van het bestuur vast. De hoofdlijnen van de bezoldiging van de directeur-bestuurder zijn in 2024 niet gewijzigd en luiden als volgt:

- De aanstelling van de bestuurder kent een periode van vier jaar met mogelijkheid tot verlenging.
- De Wet normering topinkomens (WNT) is leidend bij de bezoldiging.
- Er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling.

- Er is alleen sprake van een vaste beloning.
- De reguliere pensioenopbouw is op basis van de CAO woningcorporaties.

De totale bezoldiging voor de directeur-bestuurder volgens de rekenregels van de WNT was € 191.811 (2023: € 173.684) en bestaat uit het belastbaar loon, verhoogd met pensioenlasten werkgever.

De maximale bezoldiging bedroeg € 195.000 (2023: € 187.000), bepaald volgens klasse F van de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, aansluitend op de WNT. De bezoldiging blijft binnen deze grens.

Er zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt aan het bestuur.

Permanente educatie

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE). Mevrouw Visser moest in de periode 2022-2024 108 PE-punten halen. Zij voldeed daaraan door 179 punten te halen.

Tegenstrijdige belangen

Er was geen sprake van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De integriteitscode en de meldingsregeling integriteit, zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de RvC niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het managementteam en de leden van de Ondernemingsraad.

De externe vertrouwenspersoon is in 2024 door zes personen benaderd die een vraagstuk/kwestie wilden voorleggen. Over het algemeen konden na één tot twee gesprekken de meeste vraagstellers verder met het vraagstuk en wisten hoe ze met de situatie om konden gaan en welke stappen ze konden zetten. Bij twee vraagstukken waren twee tot drie gesprekken nodig. Bij twee situaties is de externe vertrouwenspersoon gevraagd een gesprek tussen twee collega's onafhankelijk en vertrouwelijk te begeleiden.

6.4 Verslag vanuit klankbordfunctie

Commissie Wonen

In 2024 bestond de commissie Wonen uit de volgende leden: de heer Bijl (voorzitter) en mevrouw Schelwald-Van der Kley.

De commissie Wonen kwam twee keer bijeen. Agendapunten tijdens deze vergaderingen waren onder meer:

- Huuraanpassingen 2024
- Rapportage Woonruimteverdeling 2023
- Jaarrapport 2023, waarbij de commissie zich vooral richt op de maatschappelijke vraagstukken en opgaven en kwalitatieve ambities. Tevens werden het verslag van de directeur-bestuurder en het verslag van de RvC besproken.
- VHF (Volkshuisvesting Fonds) in het kader van Samen Lelystad Oost, voortgang met kansen en knelpunten in relatie tot prioriteiten van Centrada.
- Begroting 2025
- Update huurprijsbeleid
- Duurzaamheid als onderdeel van de energietransitie en in relatie tot betaalbaar wonen.
- Afstemming met de huurdersorganisatie HVOB
- Stedelijke ontwikkeling in relatie tot huidige volkshuisvesting situatie en de groeiambities van de gemeente Lelystad.

De adviezen van de commissie Wonen zijn meegenomen in de bespreking van de betreffende onderwerpen in de RvC.

Drie keer is overleg gevoerd met het bestuur van de huurdersbelangenorganisatie in Lelystad, de HVOB. Besproken onderwerpen waren onder meer het werkplan van de HVOB, de betrokkenheid van de HVOB bij de prestatieafspraken met de gemeente Lelystad. Het bestuur van de HVOB is positief over de afstemming en samenwerking met Centrada. Het bestuur gaf ook een aantal zorgen mee over de communicatie met huurders en de afhandeling door aannemers van meldingen over noodzakelijk onderhoud en reparaties. De HVOB organiseerde in oktober een congres over de Warmtetransitie.

De commissieleden zijn onder de indruk van de inzet en betrokkenheid van het HVOB-bestuur. Ook de samenwerking met Centrada verloopt positief.

Business controller

De RvC heeft jaarlijks een gesprek met de business controller. Hierin wordt gesproken over specifieke aspecten en aandachtspunten over governance, risicomanagement en compliance. Verder is de samenwerking tussen de RvC en de business controller onderwerp van gesprek. Zowel de RvC als de business controller vinden dat deze samenwerking naar tevredenheid verloopt.

6.5 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielchets

De RvC hanteert een profielchets voor de functie van commissaris. De profielchets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Verder staan in de profielchets criteria voor de teamsamenstelling en de diversiteit binnen het team.

Werving

In 2024 zijn geen commissarissen geworven.

Benoeming

In 2024 zijn geen commissarissen benoemd. Wel zijn 2 commissarissen herbenoemd. De voorgenomen herbenoemingen zijn voor een zienswijze voorgelegd aan de Aw. De Aw voerde geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen uit en naar aanleiding hiervan gaf zij voor beide herbenoemingen een positieve zienswijze af. De RvC effectueerde de voorgenomen herbenoemingen van de heren Zuidema en Muller op 28 oktober 2024.

Samenstelling

De RvC bestaat eind 2024 uit vijf leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen aan te wijzen door de huurdersbelangenorganisatie HVOB en één voorkeurscommissaris aan te wijzen door de OR (op basis van bindende voordracht). De leden zijn primair benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen, conform de Woningwet, voor één volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. De man/vrouw-verhouding in het bestuur van Centrada (bestuurder en RvC) is 66,7%/33,3%.

De samenstelling en aanvullende gegevens over de RvC zijn opgenomen in de tabellen aan het eind van dit verslag.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle commissarissen van Centrada zijn onafhankelijk van de corporatie.

De RvC hecht groot belang aan onafhankelijkheid en integriteit. Om die reden spreekt de RvC regelmatig over dit onderwerp. In 2024 is aandacht besteed aan de door de Aw gepubliceerde aanbevelingen om mogelijke belangenverstremming te voorkomen. Daarbij is specifiek gesproken over het aanvaarden van nevenfuncties door commissarissen. Er is een werkwijze afgesproken waarmee mogelijke belangenverstremming voorkomen wordt. Verder krijgt dit onderwerp een vaste plek in de governance agenda.

Er waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de RvC of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur.

Centrada verstrekte geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen aan de leden van de RvC.

Maximum aantal commissariaten

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen voor het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten bedraagt vijf, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal twee commissariaten bij grote ondernemingen, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten.

Alle leden van de RvC en de directeur-bestuurder voldoen aan deze bepaling.

Informatievoorziening

De RvC stelt in het bestuursreglement vast hoe en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de RvC informeert. De RvC 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 klanten van Centrada. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door het management of een externe deskundige.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporaties of rechtmatigheidskwesties, moet de RvC dit direct melden aan de Aw. In 2024 heeft dit zich niet voorgedaan.

Zelfevaluatie

De RvC heeft in 2024 een zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van een externe deskundige. Aan de hand van de volgende thema's is het gesprek gevoerd:

- Samenwerking binnen de RvC
- Samenwerking RvC en directeur-bestuurder
- Kernwaarden Centrada
- Kracht en tegenkracht; Centrada over 10 jaar

Er is een verslag gemaakt van de zelfevaluatie. Hierin zijn de belangrijkste conclusies, aandachtspunten en afspraken vastgelegd.

Permanente educatie

Vier van de vijf leden van de RvC voldeden aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Het vijfde lid haalt het tekort in 2025 in.

Bezoldiging

De totale bezoldiging van de RvC bedroeg € 85.800 (2023: € 93.500). Voor de individuele bezoldiging wordt verwezen naar de tabellen aan het eind van hoofdstuk 7.

De bezoldiging van commissarissen bij Centrada vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT wordt voorgeschreven. De bezoldiging van alle commissarissen blijft dan ook ruim onder de gestelde WNT-normen.

6.6 Tot slot

Dankwoord

De RvC had in 2024 naast haar reguliere vergaderingen contact met diverse stakeholders en teams van Centrada. Formele overleggen met de huurdersvereniging (HVOB), de Ondernemingsraad en de geschillencommissie. Maar ook informele ontmoetingen en contacten bij diverse bijeenkomsten georganiseerd door Centrada voor medewerkers of huurders bijvoorbeeld in het kader van een oplevering van een complex.

Tijdens de zelfevaluatie nam de RvC ruim de tijd om met elkaar te praten over hoe de RvC zich verhoudt tot de kernwaarden van Centrada. Centrada beschikt over een daadkrachtige directeur-

bestuurder die ervoor zorgt dat het goed gaat met de organisatie. Hierdoor ontstaat er ruimte voor de RvC om zich meer op de toekomst te richten en onderwerpen zoals het tonen van dynamiek, pit en lef aan de orde te stellen. Deze onderwerpen zijn tijdens de heisessie verder besproken met de organisatie.

De RvC heeft de overtuiging dat Centrada haar rol als woningbouwcorporatie voor de huurders en toekomstige huurders in Lelystad meer dan waarmaakt. Met de beschikbaar gestelde middelen hebben de directeur-bestuurder en medewerkers van Centrada de doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid weer gerealiseerd. Het belang van de huurders wordt daarbij altijd vooropgesteld. De HVOB, die een schakel vormt tussen Centrada en de huurders, houdt ons daarin scherp.

De RvC is trots op Centrada en bedankt het bestuur, de managers en alle medewerkers voor hun positieve bijdragen.

Slotverklaring

In de vergadering van de RvC op 2 juni 2025 zijn de jaarstukken 2024 en het jaarverslag 2024 van Centrada met de accountant besproken. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant, heeft de RvC op 2 juni 2025 de jaarstukken 2024 en het jaarverslag 2024 vastgesteld. De RvC verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid.

Lelystad, 2 juni 2025

Was getekend:

R.J. Zuidema (voorzitter RvC)
M. Muller (vice voorzitter RvC)
A.W. Bijl
A.J.M. Schelwald-Van der Kley
W.J. Bos

Bestuur

Samenstelling

Naam	M/V	Leeftijd	Bestuurder sinds	Werkzaam bij Centrada sinds	Duur benoeming
M.K. Visser	V	49	17-8-2015	17-8-2015	1-2-2021 tot 1-2-2025

Nevenfuncties

Naam	Nevenfuncties (allen onbezoldigd)
M.K. Visser	<ul style="list-style-type: none"> - Lid van het Algemeen Bestuur Genootschap Flevo - Voorzitter Flevolandse Patiëntenfederatie - Voorzitter CDA Almere - Bestuurslid stichting Staverdens Genootschap - Wedstrijdsecretariaat Zwemvereniging De Aalscholver Almere - Lid werkgroep 'Jonge Zinzokers' Almere

Permanente educatie

Bestuurder	2024	2023	2022	Totaal	Norm
M.K. Visser	37,5	95	46,5	179	108

Bestuurder	Opleiding	Organisator	PE-punten
M.K. Visser	De Driehoek en veerkracht in de Wijk	Staverdens Genootschap	7
	Van Luchtkastelen naar poten in de klei	Flevolandse corporaties/ Kjenning	2,5
	De Beleidsbubbel en hoe je hem liefdevol leeg laat lopen	Staverdens Genootschap	7
	Bezoek Woonwaard: duurzaamheid, wijkvernieuwing en leefbaarheid	Staverdens Genootschap	7
	De corporatie als duizend dingen doekje	Staverdens Genootschap	7
	Artificial Intelligence	Staverdens Genootschap	7
			37,5

Raad van Commissarissen

Samenstelling

Naam	M/V	Leeftijd	Functie in RvC	Portefeuille	Hoofdfunctie
drs. R. Zuidema	M	56	voorzitter	Politiek, openbaar bestuur, maatschappelijk	Burgemeester Raalte
drs. M. Muller RE RA	M	51	vicevoorzitter	Financiën, vastgoed, zorg, sociaal domein	CFO Inepro Group
A.W. Bijl	M	62	lid	Volkshuisvesting, maatschappij, leefbaarheid, wijkontwikkeling en duurzaamheid	Project directeur gebiedsontwikkeling Oosterwold
drs. A.J.M. Schelwald - van der Kley	V	61	lid	Governance, politiek, duurzaamheid, openbaar bestuur en regionale binding	Directeur-eigenaar en consultant Schelwald-van der Kley Beheer BV / Envision-S
drs. W.J. Bos RO	M	58	lid	Financiën, bedrijfs- en organisatiekunde, HRM, maatschappij en regionale binding	Partner Galan Groep

Nevenfuncties

Naam	Nevenfuncties
R. Zuidema	Bestuurslid Vaktor Bestuurslid Kasko
M. Muller	Lid Raad van Toezicht Stichting Solutions Voorzitter Raad van Commissarissen National Academic Verzekeringen NV Vice voorzitter Raad van Toezicht Trajectum Vice voorzitter Faculty Ethiek, Cultuur & Gedrag Nederlandse Beroepsvereniging Accountants
A.W. Bijl	
A.J.M. Schelwald	Docent Neurobiologie CAM-Instituut Oprichter DIAITA Uitgeverij en Academy
W.J. Bos	Ad Interim Chief Risk Officer Zorgverzekeraar VGZ te Amhem Bestuurslid Nationaal Netwerk Risicomanagement

Rooster van aftreden

Naam	Functie	Eerst benoemd	Herbenoemd	Lopende termijn	Einde zittingstermijn/ aftredend	Maximale duur lidmaatschap RvC tot
R. Zuidema	voorzitter	1 januari 2021		1	1 januari 2025	1 januari 2029
M. Muller	lid	1 oktober 2020	1 oktober 2024	2	1 april 2028	1 oktober 2028
A.W. Bijl	lid op voordracht HVOB	1 juli 2021		1	1 juli 2025	1 juli 2029
A.J.M. Schelwald - van der Kley	lid op voordracht HVOB	1 oktober 2021		1	1 oktober 2025	1 oktober 2029
W.J. Bos	lid op voordracht OR	1 oktober 2021		1	1 oktober 2025	1 oktober 2029

Permanente educatie

Commissaris	PE-norm 2024	PE-behaald 2024	Overschot/tekort			Toelichting
			2023	voldaan	2024	
R. Zuidema	5	4,5	1	ja	0,5	
M. Muller	5	8,5	4	ja	5	
A.W. Bijl	5	5,0	-3	nee	-3	tekort wordt in 2025 ingehaald
A.J.M. Schelwald	5	4,5	3	ja	2,5	
W.J. Bos	5	20,0	5	ja	5	

7 Jaarrekening

7.1 Kengetallen

GEGEVENS WONINGBEZIT	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden (VHE)				
Zelfstandige woningen in exploitatie	9.575	9.361	9.276	9.240
Onzelfstandige woningen	10	10	18	22
<i>Totaal aantal wooneenheden</i>	<u>9.585</u>	<u>9.371</u>	<u>9.294</u>	<u>9.262</u>
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	360	360	360	360
Winkels/bedrijfspannen (inclusief kantoorpand)	11	12	12	14
Woonwagens (onzelfstandig)	8	8	8	8
Maatschappelijk vastgoed	15	14	15	13
Intramuraal/Maatschappelijk vastgoed (*1)	386	384	344	344
<i>Totaal aantal overige eenheden</i>	<u>780</u>	<u>778</u>	<u>739</u>	<u>739</u>
Aantal VHE	<u>10.365</u>	<u>10.149</u>	<u>10.033</u>	<u>10.001</u>
Gewogen wegingsfactor conform SBR Wonen	<u>10.098</u>	<u>9.882</u>	<u>9.767</u>	<u>9.732</u>
Mutaties VHE in het jaar				
Oplevering nieuwbouw	212	120	27	389
Terugkoop / Doorverkoop	-	-	-	-
Aankoop	4	3	9	-
Verkoop	-1	-	-	-4
Sloop/herbestemming	-1	-	-	-
Overige mutaties	2	-7	-4	2
Saldo mutaties VHE in het jaar	<u>216</u>	<u>116</u>	<u>32</u>	<u>387</u>
VERHUUR	2024	2023	2022	2021
Prijs/kwaliteitsverhouding				
Gemiddeld aantal punten WWS	175	166	161	162
Gemiddelde netto-huurprijs	644	605	617	602
Aantal woningen naar huurprijsklasse				
Goedkoop < € 454,47 (2023: € 452,21)	144	223	289	400
Betaalbaar € 454,47 tot € 697,07 (2023: € 452,21 tot € 693,60)	7.255	7.536	8.058	8.334
Bereikbaar en duur € 697,07 en hoger (2023: € 693,60 en hoger)	2.186	1.612	947	528
Kwaliteit				
Kosten niet-planmatig onderhoud per VHE (*1)	1.378	1.356	999	905
Kosten planmatig onderhoud per VHE (*1)	1.665	1.379	1.344	1.001
Totaal lasten onderhoud (x € 1.000)	33.849	29.675	25.197	20.732
Verhuur				
Mutatiegraad woningen	6,05%	5,94%	6,12%	6,80%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,69%	0,69%	0,61%	0,68%
Huurderving in % jaarhuur	0,57%	0,68%	0,37%	0,53%

(*1) op basis van het gewogen aantal eenheden

KERNCIJFERS PER VERHUUREENHEID (in €)	2024	2023	2022	2021
Balans (*1)				
<i>Activa</i>				
Materiële vaste activa / vastgoedbeleggingen	180.862	169.704	163.055	149.958
Vlottende activa	1.536	2.252	2.062	2.727
<i>Passiva</i>				
Eigen vermogen	138.476	129.183	127.084	114.529
Voorzieningen	1.898	3.157	1.842	1.901
Weerstandsvermogen	140.374	132.339	128.926	116.431
Langlopende schulden	37.891	37.140	34.895	33.556
Exploitatie (*1)				
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.014	3.391	3.464	3.515
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9	-2	-2	15
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.205	2.476	11.669	13.575
Netto resultaat overige activiteiten	82	59	80	60
Overige organisatiekosten	-396	-415	-337	-803
Leefbaarheid	-209	-192	-168	-157
Saldo financiële baten en lasten	-1.138	-1.042	-1.087	-1.154
Exploitatie per woning	<u>12.567</u>	<u>4.275</u>	<u>13.619</u>	<u>15.052</u>
FINANCIERING (x € 1.000)	2024	2023	2022	2021
Leningen, lang				
Schuldrestant per vervaldatum 1 januari	372.361	339.123	326.568	305.092
Nieuwe leningen	40.000	40.000	56.600	27.383
Aflossingen	-7.098	-6.762	-44.045	-5.907
Schuldrestant per vervaldatum 31 december	405.263	372.361	339.123	326.568
Gemiddeld rente leningen	3,01%	2,96%	3,04%	3,52%
Gemiddelde looptijd leningen	27	28	27	24
FINANCIËLE KENGETALLEN	2024	2023	2022	2021
Ratio				
ICR DAEB	1,48	2,76	1,02	2,03
ICR niet-DAEB	4,11	5,49	0,02	2,53
Solvabiliteit DAEB (beleidswaarde)	65,0%	55,4%	62,7%	58,0%
Solvabiliteit niet-DAEB (beleidswaarde)	77,5%	63,7%	67,3%	59,3%
LTV DAEB (beleidswaarde)	35,4%	45,8%	38,2%	41,6%
LTV niet-DAEB (beleidswaarde)	20,6%	36,0%	33,0%	43,8%
Dekkingsratio DAEB (marktwaarde)	23,0%	23,0%	21,8%	22,5%
Dekkingsratio niet-DAEB (marktwaarde)	14,3%	16,3%	17,9%	22,2%
Onderpandratio (marktwaarde)	25,7%	25,2%	23,1%	33,9%
PERSONEELSBEZETTING	2024	2023	2022	2021
Aantal fulltime eenheden	110	110	97	93
Aantal personen	119	120	107	103

(*1) Op basis van het gewogen aantal eenheden

7.2 Balans per 31 december (voor resultaatbestemming)

		31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
		1.662.808	1.513.787
		158.262	147.411
		2.319	2.190
		625	10.734
	Totaal vastgoedbeleggingen	1.824.014	1.674.123
	7.10.1		
Materiële vaste activa			
	Onroerende en roerende zaken ten dienste exploitatie	2.335	2.896
	7.10.2		
Financiële vaste activa			
		-	-
	Totaal van vaste activa	1.826.349	1.677.019
Vlottende activa			
Voorraden			
	7.10.3	43	41
Vorderingen			
	Huurdebiteuren	180	175
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.363	10.118
	Overige vorderingen	6	110
	Overlopende activa	912	447
	Totaal vorderingen	11.462	10.850
	7.10.4		
	Liquide middelen	4.008	11.359
	7.10.5		
	Totaal van vlottende activa	15.513	22.250
	Totaal activa	1.841.861	1.699.269

		31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		1.178.630	1.059.726
Overige reserves		97.952	181.504
Resultaat na belastingen van het boekjaar		121.744	35.352
Totaal eigen vermogen	7.10.6	<u>1.398.326</u>	<u>1.276.582</u>
Vorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		8.954	21.001
Voorziening latente belastingverplichting		8.684	9.100
Overige voorzieningen		1.532	1.095
Totaal voorzieningen	7.10.7	<u>19.169</u>	<u>31.196</u>
Langlopende schulden			
Schulden aan banken		380.809	365.263
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.815	1.746
Totaal langlopende schulden	7.10.8	<u>382.624</u>	<u>367.009</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		102	5
Schulden aan banken		24.453	7.098
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.253	5.019
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale		2.416	4.308
Overige schulden en overlopende passiva		11.518	8.052
Totaal kortlopende schulden	7.10.9	<u>41.742</u>	<u>24.482</u>
Totaal passiva		<u>1.841.861</u>	<u>1.699.269</u>

7.3 Winst-en-verliesrekening

		2024	2023
Huuropbrengsten	7.11.1.1	73.844	71.740
Opbrengsten servicecontracten	7.11.1.2	1.878	1.674
Lasten servicecontracten	7.11.1.3	-2.086	-1.991
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.11.1.4	-4.647	-4.056
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.11.1.5	-33.849	-29.675
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.11.1.6	-4.700	-4.181
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.439	33.511
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		324	-
Toegerekende organisatiekosten		-17	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-213	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.11.2	95	-17
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-4.514	-21.986
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		117.599	46.412
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		60	45
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.11.3	113.145	24.470
Opbrengst overige activiteiten		952	816
Kosten overige activiteiten		-129	-238
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	7.11.4	823	579
Overige organisatiekosten	7.11.7	-3.997	-4.101
Kosten omtrent leefbaarheid	7.11.8	-2.110	-1.899
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		407	371
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.897	-10.666
Totaal van financiële baten en lasten	7.11.9	-11.490	-10.295
Totaal van resultaat voor belastingen		126.906	42.248
Belastingen	7.11.10	-5.162	-6.896
Resultaat deelnemingen			
Totaal van resultaat na belastingen		121.744	35.352

7.4 Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

	2024	2023
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	73.995	71.731
Vergoedingen	2.234	1.926
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	722	673
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	309	274
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>77.260</i>	<i>74.603</i>
Uitgaven		
Erfpacht	-	-6
Betalingen aan werknemers	-9.886	-8.054
Onderhoudsuitgaven	-32.671	-23.764
Overige bedrijfsuitgaven	-9.775	-10.287
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-162	-525
Verhuurderheffing	-41	-58
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-496	-582
Betaalde interest	-11.207	-10.422
Vennootschapbelasting	-5.871	-696
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-70.109</i>	<i>-54.393</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.151	20.211
<u>Investeringsactiviteiten</u>		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	324	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon-en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>324</i>	<i>-</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-36.923	-37.422
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-9.616	-7.749
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.235	-831
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-55	-95
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-47.830</i>	<i>-46.097</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-47.506</i>	<i>-46.097</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-47.506	-46.097
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	40.000	40.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-6.996	-6.661
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	33.004	33.339
Toename (afname) van geldmiddelen	-7.351	7.453
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.359	3.907
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.008	11.359

7.5 Totaalresultaat

	2024	2023
Resultaat na belastingen	121.744	35.352
Herwaardering materiële vaste activa	-	-
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	-	-
	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
Totaalresultaat	<u>121.744</u>	<u>35.352</u>

7.6 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

7.6.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen zijn vermeld x € 1.000, tenzij anders vermeld. In de jaarrekening staan veel tabellen met financiële cijfers. Het betreffen afgeronde cijfers. Het gevolg is, dat optellingen van de gepresenteerde cijfers licht kunnen afwijken van het weergegeven totaal.

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

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

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

7.6.2 Activiteiten

Woonstichting Centrada is statutair en feitelijk gevestigd aan de Wigstraat 18, 8223 EG te Lelystad (status van toegelaten instelling volkshuisvesting) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39047475.

Centrada gelooft in een mooie toekomst voor Lelystad en bouwt aan het welzijn van mensen, duurzame en goede woningen, de ontwikkeling van wijken en de kwalitatieve groei van de stad.

Woonstichting Centrada heeft als doel:

- het als Toegelaten Instelling uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting;
- het mede werkzaam zijn ten behoeve van door het Bestuur aan te wijzen doelgroepen;
- het realiseren van vernieuwende initiatieven in de volkshuisvesting, vooral met betrekking tot woon- en beheervormen, de architectuur en stedenbouw;
- al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

7.6.3 Groepsverhoudingen

Woonstichting Centrada is geen onderdeel van een groep en heeft zelf ook geen deelnemingen. Wel oefent zij overheersende zeggenschap uit over een aantal verenigingen van eigenaren, waarin Centrada een meerderheid van het stemrecht heeft. Deze verenigingen van eigenaren zijn niet in de jaarrekening verwerkt omdat hun gezamenlijke betekenis is te verwaarlozen op het geheel. Het betreft de volgende verenigingen van eigenaren, met tussen haakjes de bijbehorende straatnamen:

- Combinatiegebouw I (Neringweg)
- Gordiaan Zuid I (Stadhuisstraat)
- Gordiaan Zuid II (Stadhuisstraat, Muntstraat, Neringweg, Florijnstraat)
- Haagwinde (Haagwinde)
- Kamp-Havenkom (Kamp 42, Kamp 43)
- Kreek 127-133 (Kreek)
- Medaillon (De Promesse)
- Schans (Schans 18)
- Stelling (Stelling 12)
- Voorstraat blok 15 (Voorstraat)
- Voorstraat blok 23 (Voorstraat)
- Voorstraat blok 25 (Voorstraat)

7.6.4 Oordelen en 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 waardebeoordeling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Aanpassing onderhouds- en beheernorm voor de beleidswaarde

Voor de verdeling van de indirecte kosten ten behoeve van de beleidswaarde is rekening gehouden met het Handboek Marktwaardering 2024 en de handleiding “toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2024”. Op grond hiervan is de toerekening van indirecte kosten aan activiteiten ten behoeve van de beleidswaardeberekening gelijk aan die voor de winst-en-verliesrekening volgens de functionele indeling, met uitzondering van de kosten voor portfoliomanagement en assetmanagement. Die worden in de beleidswaardeberekening toegerekend aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten.

De toerekening van indirecte kosten ten behoeve van beleidswaardeberekening is als volgt:

Beleidsaardeberekening	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	42,9%	43,6%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,6%	24,2%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,1%	0,2%
Overige organisatiekosten	19,6%	19,5%
Kosten omtrent leefbaarheid	12,7%	12,5%
	100,0%	100,0%

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

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

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 363,9 miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

7.6.5 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

7.6.6 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide 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 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

7.7 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

7.7.1 Vastgoedbeleggingen

7.7.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs of lagere actuele waarde, inclusief transactiekosten.

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

Centrada hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor woongelegenheden (met uitzondering van tijdelijke woningen) en parkeergelegenheden en de full-versie voor tijdelijke woningen, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed.

Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor een positief verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen.

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

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 marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (met toepassing van de full-versie van het waarderingshandboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

7.7.1.2 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 uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt, onder aftrek van eventueel getroffen voorzieningen in verband met de lagere marktwaarde van de verbetering.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan ten minste drie van de vier volgende criteria:

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

7.7.1.3 Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Centrada en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het 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 Centrada. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde (NB: zie 'oordelen en schattingen' voor de wijzigingen in 2024 t.o.v. 2023), met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Centrada bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeente Lelystad. Centrada hanteert in haar beleid een streefhuur van 65,7% van de maximaal redelijke huur (2023: 67,4%). Dit geldt voor de zelfstandige en onzelfstandige eenheden. De maximaal redelijke huur is fors gestegen, vooral door de stijging van de WOZ-waarde. Het streefhuurbeleid wijzigde minder materieel, waardoor de streefhuur als percentage van de maximaal redelijke huur daalde.

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Centrada en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Centrada hanteert een complexgewijze norm, die gemiddeld uit komt op € 2.724 per VHE (2023: 2.889 per VHE).
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Centrada en zoals deze worden opgenomen onder de kop "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening. Centrada hanteert een norm van € 1.103 per VHE (2023: € 969 per VHE).
- De marktconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, niet-DAEB 4,70%).

De beleidswaarde van tijdelijke woningen, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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.

7.7.1.4 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. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

7.7.1.5 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.

Subsidies met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op het moment dat er een (voorlopige) subsidiebeschikking is ontvangen en uitsluitend indien voldaan wordt aan de in de subsidieregeling genoemde voorwaarden.

7.7.2 Materiële vaste activa

7.7.2.1 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 jaar na ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

7.7.3 Financiële vaste activa

7.7.3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa worden latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,24%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Centrada geldende rente op langlopende leningen (3,01%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%). Centrada heeft geen latente belastingvorderingen die aan deze voorwaarden voldoen.

7.7.4 Voorraden

De voorraden betreffen de voorraad onderhoudsmaterialen. Deze worden gezien het geringe belang gewaardeerd tegen een forfaitaire waarde.

7.7.5 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen 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. De voorzieningen voor de huurdebiteuren worden gebaseerd op een statische benadering.

7.7.6 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7.7.7 Herwaarderingsreserve

Centrada 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. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs. Bij de bepaling van de historische kostprijs wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

7.7.8 Voorzieningen

7.7.8.1 Voorziening voor 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 Centrada zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Centrada rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

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.

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.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringsen 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 markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contact worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

7.7.8.2 Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, waaronder gemiste rente-aftrek op grond van de ATAD-richtlijn, in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Centrada, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief en de publicatie 'De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties' van 20 december 2019.

De latente belastingverplichtingen en -vorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,24%. De netto rente bestaat uit de voor Centrada geldende rente op langlopende leningen (3,01%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

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

7.7.8.3 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 markttrente 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.

7.7.8.4 Voorziening voor pensioenen

Centrada heeft een pensioenregeling bij de pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds.

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De waardering van de verplichting is de beste inschatting 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 markrente weergeeft.

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

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

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

7.7.8.5 Voorziening voor overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. Gezien het geringe belang, kiest Centrada ervoor deze voorzieningen niet te waarderen.

7.7.8.6 Voorziening voor arbeidsongeschiktheid

Voor mogelijk op balansdatum bestaande verplichtingen tot doorbetaling van de lonen en salarissen (inclusief werkgeverslasten) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid kan een voorziening worden gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. Aan arbeidsongeschikt personeel betaalde bedragen worden dan ten laste van deze voorziening gebracht. Gezien het geringe belang, kiest Centrada ervoor deze voorziening niet te waarderen.

7.7.9 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij de 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.

Centrada 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. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

7.7.10 Kortlopende schulden

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

7.8 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

7.8.1 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 voor het niet-geliberaliseerd vastgoed is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8% voor individuele contracten. Gemiddeld mag de huursom maximaal stijgen met 5,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. Tevens is rekening gehouden met de aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

7.8.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

7.8.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, zoals lonen en salarissen van medewerkers die zich direct bezig houden met de verhuur van het vastgoed en van de klantenservice. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.4 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 huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

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

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

7.8.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Centrada vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.6 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van 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).

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van woningen verkocht onder voorwaarden die onder voorwaarden zijn teruggekocht en vervolgens zonder voorwaarden doorverkocht. Op de verkoopopbrengst van deze woningen wordt de boekwaarde in mindering gebracht. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

7.8.7 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

7.8.7.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

7.8.7.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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).

7.8.7.3 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.

7.8.8 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 verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de opbrengsten uit inschrijfgelden van woningzoekenden en uit de abonnementen voor huurdersonderhoud.

7.8.9 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Deze 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 toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.10 Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Deze worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden door de werknemers in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.11 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar paragraaf 7.7.8.4. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.12 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden conform de systematiek van toerekening die is toegelicht in paragraaf 7.8.16. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

7.8.13 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 het 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. De systematiek van toerekening is toegelicht in paragraaf 7.8.16.

7.8.14 Totaal van financiële baten en lasten

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

7.8.15 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 2 is per 1 januari 2023 eenzijdig door de Belastingdienst opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

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

7.8.16 Toerekening baten en lasten

De baten en lasten worden zoveel mogelijk direct aan de activiteiten in de winst-en-verliesrekening toegerekend. Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Er is rekening gehouden met de handleiding "toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2024".

De toegepaste verdeelsleutel is geactualiseerd ten opzichte van die van 2023. De aanpassingen zijn het gevolg van mutaties in de personele bezetting.

De toerekening van indirecte kosten aan activiteiten is als volgt:

Functionele indeling	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	36,2%	36,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,6%	24,2%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0,0%	0,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,1%	0,2%
Overige organisatiekosten	26,3%	26,7%
Kosten omtrent leefbaarheid	12,7%	12,5%
	100,0%	100,0%

De verdeelsleutels worden jaarlijks opnieuw beoordeeld.

7.9 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen en ontvangen en betaalde interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

7.10 Toelichting op de balans

7.10.1 Vastgoedbeleggingen

7.10.1.1 Vastgoed in exploitatie

	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	565.738	52.206	617.944
Cumulatieve herwaarderingen	964.521	95.205	1.059.726
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-16.472	-	-16.472
Boekwaarde per 1 januari	1.513.787	147.411	1.661.199
Mutaties:			
Investerings - initiële verkrijgingen	867	368	1.235
Investerings - oplevering nieuwbouw	33.535	6.330	39.865
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.238	242	1.480
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties en overnames	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-309	-	-309
Effecten vanwege deconsolidaties	-	-	-
Subsidies	-	-	-
Overboekingen van / naar voorraden	-	-	-
Overboeking DAEB naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-6.358	6.358	-
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Overboeking niet-DAEB naar DAEB-vastgoed in exploitatie	16.230	-16.230	-
Aanpassing marktwaarde	103.817	13.783	117.599
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties 2024	149.020	10.851	159.871
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	602.709	57.815	660.525
Cumulatieve herwaarderingen	1.078.086	100.544	1.178.630
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-17.988	-97	-18.085
Boekwaarde per 31 december 2024	1.662.808	158.262	1.821.070

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.178,6 miljoen. Deze heeft voor € 1.078,1 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 100,5 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde van woongelegenheden (met uitzondering van tijdelijke woningen) en parkeervoorzieningen is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

In de navolgende tabel is op type niveau aangegeven wat de disconteringsvoet en exit yield is voor uitponden en doorexpluiten.

Disconteringsvoet				
	2024		2023	
	Uitponden	Doorexpluiten	Uitponden	Doorexpluiten
Woningen	6,87%	5,87%	6,41%	5,61%
Parkeren	8,02%	8,02%	7,77%	7,77%
BOG/MOG/ZOG (harde huren)	n.v.t.	6,72%	n.v.t.	6,46%
BOG/MOG/ZOG	n.v.t.	7,94%	n.v.t.	7,57%

Exit Yield				
	2024		2023	
	Uitponden	Doorexpluiten	Uitponden	Doorexpluiten
Woningen	4,35%	5,84%	4,32%	5,15%
Parkeren	8,67%	13,38%	6,81%	10,27%
BOG/MOG/ZOG (harde huren)	n.v.t.	8,20%	n.v.t.	7,89%
BOG/MOG/ZOG	n.v.t.	9,27%	n.v.t.	9,20%

Centrada heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille, voor die onderdelen van de portefeuille waarvoor deze wijze van waarderen is toegestaan. 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.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor de tijdelijke woningen, het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Naam waarderingcomplex	Markthuur		Bijzondere omstandigheden		Disconteringsvoet	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Combinatiegebouw MOG	65.016	63.504	-	-	8,07%	7,82%
Stavorenstraat WZC	281.000	274.300	-	-	7,57%	7,32%
Oostzeestraat MOG	36.792	35.040	-	-	6,07%	5,82%
Ravelijn WZC	837.000	816.500	-	-	7,57%	7,32%
Rode Klif BOG/MOG	77.600	85.120	-	-	9,07%	8,82%
Rode Klif WZC	398.500	372.100	-	-	6,82%	6,57%
Jol WZC	247.100	241.100	-	-	6,07%	5,82%
Overcinge WZC	108.100	108.100	-	-	7,07%	6,82%
Hanzeborg Zorg WZC	893.400	868.400	-	-	5,82%	5,57%
Hanzeborg WZC BOG	347.650	334.795	-	-	6,82%	6,57%
Schouw WZC	377.200	367.900	-	-	7,07%	6,82%
Lubeckstraat WZC	286.600	279.600	-	-	6,57%	6,32%
Zuiderzeelaan BOG	2.025	1.890	-	-	6,82%	6,57%
Hoek van het IJ MOG	26.590	26.455	-	-	6,82%	6,57%
Lars en Lilly MOG	17.820	17.820	-	-	6,57%	6,32%
Lars en Lilly MGW	2.150.203	1.914.198	-	-	5,07%	4,82%
Hanzeborg WZC 201 a	443.400	432.600	-	-	5,82%	5,57%
Uchtman MOG	16.848	-	-	-	6,82%	-

In 2024 (en 2023) heeft de taxateur de locaties beoordeeld waarbij naar de functionaliteit en alternatieve aanwendbaarheid van de locaties en/of gebouwen is gekeken. Daarbij is geen gebruik gemaakt van de parameter bijzondere omstandigheden.

Naam waarderingcomplex	Mutatie- en verkoopkans		Onderhoud		Exit Yield	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Combinatiegebouw MOG	100%	100%	4.192	3.996	8,50%	8,25%
Stavorenstraat WZC	100%	100%	25.860	24.722	9,00%	8,75%
Oostzeestraat MOG	100%	100%	3.345	3.201	7,00%	6,75%
Ravelijn WZC	100%	100%	48.509	61.875	9,50%	9,25%
Rode Klif BOG/MOG	100%	100%	9.504	10.327	10,50%	10,25%
Rode Klif WZC	100%	100%	28.757	27.523	8,00%	7,75%
Jol WZC	100%	100%	39.064	37.148	6,50%	6,25%
Overcinge WZC	100%	100%	11.866	11.330	7,50%	7,25%
Hanzeborg Zorg WZC	100%	100%	116.841	108.996	7,75%	7,50%
Hanzeborg WZC BOG	100%	100%	40.039	37.351	8,00%	7,75%
Schouw WZC	100%	100%	25.499	24.207	8,75%	8,50%
Lubeckstraat WZC	100%	100%	28.866	27.451	8,50%	8,25%
Zuiderzeelaan BOG	100%	100%	60	58	7,50%	7,25%
Hoek van het IJ MOG	0%	0%	2.447	2.345	7,50%	7,25%
Lars en Lilly MOG	100%	100%	1.818	1.706	10,49%	10,49%
Lars en Lilly MGW	100%	100%	260.398	247.129	32,39%	26,70%
Hanzeborg WZC 201 a	100%	100%	37.633	36.394	7,75%	7,50%
Uchtman MOG	100%	-	1.069	-	8,50%	-

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg vastgoed	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	7,33	6,88
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	8,91	8,36
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	11,84	11,11
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG (exclusief BTW)	12,29	11,53
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG (inclusief BTW)	14,89	13,97
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZORG (inclusief BTW)	14,89	13,97
Achterstallig onderhoud per VHE	-	-
Beheerkosten BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%
Beheerkosten MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%
Beheerkosten ZORG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZORG (% van de WOZ)	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6

Jaarlijks wordt het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed in exploitatie getaxeed 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 basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Centrada en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

Een waarderingcomplex 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 waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingcomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

De waarderingscomplexen zijn voor de woongelegenheden bepaald aan de hand van de geografische locatie in combinatie met het type (ééngezinswoning of meergezinswoning). Voor bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZORG) is aansluiting gezocht bij de geografische locatie in combinatie met het gebruik (BOG/ MOG/ ZORG). De indeling van de parkeervoorzieningen is gebaseerd op de geografische locatie.

Overig

Het vastgoed is in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Alle eenheden zijn collectief verzekerd tegen een premie van € 27,73 per eenheid (2023: € 25). Met de indexclausule wordt automatisch onderverzekering voorkomen en is er geen sprake van een herbouwwaardebepaling bij Centrada.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.293 (2023: 9.042) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.072 (2023: 1.107) verhuureenheden opgenomen. Dit kan als volgt worden gespecificeerd:

	DAEB 2024	DAEB 2023	niet-DAEB 2024	niet-DAEB 2023	Totaal 2024	Totaal 2023
Woningen	8.876	8.627	709	744	9.585	9.371
MOG	15	14	-	-	15	14
BOG	8	9	3	3	11	12
Woonwagens	8	8	-	-	8	8
Intramuraal (Zorg)	386	384	-	-	386	384
Parkeergelegenheden	-	-	360	360	360	360
Totaal	9.293	9.042	1.072	1.107	10.365	10.149

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen met peildatum 1-1-2023 van het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 2.063 miljoen (WOZ per 1-1-2022: € 1.932 miljoen). De WOZ-waarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is € 184 miljoen (WOZ per 1-1-2022: € 184 miljoen).

Verloopoverzicht marktwaarde

	DAEB	niet-DAEB
Marktwaarde 31-12-2023	1.513.787	147.411
<i>Vorraadmutaties</i>		
Verkoop / transformatie	-309	-
Nieuwbouw/Aankoop	38.855	8.105
Classificatiewijzigingen	9.871	-9.871
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>48.417</i>	<i>-1.767</i>
<i>Methodische wijzigingen</i>		
Toevoeging middenhuur	12.001	1.065
Toevoeging middensegment voor huidige contracten	-	120
Overdrachtskosten	17.387	1.562
<i>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</i>	<i>29.388</i>	<i>2.748</i>
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Opperlakte	62	-
Contractuur	34.435	4.235
Leegstand	-2.807	128
Maximale huur	4.395	0
Mutatiegraad doorexploiteren	-3.745	-102
WOZ-waarde	26.251	4.287
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-85	84
Complexdefinitie en verkooprestricties	-884	-
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	<i>57.622</i>	<i>8.632</i>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>		
Markthuur na validatie	-1.744	-444
Disconteringsvoet na validatie	-40.661	-3.727
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>	<i>-42.405</i>	<i>-4.171</i>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>		
Macro-economische parameters	9.778	629
Sociale en vrije sector huurgrens	102	-
Reguliere huurstijging	-4.097	95
Markthuur	16.959	2.359
Historische leegwaardestijging	92.037	8.179
Splitsingskosten	-53	-18
Verkoopkosten	-	-7
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-8.647	-1.063
Beheerkosten	-7.157	-589
Belastingen en verzekeringen	-368	-27
Disconteringsvoet	-41.080	-4.139
Exit yield	-1.476	-11
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>	<i>55.998</i>	<i>5.409</i>
Marktwaarde 31-12-2024	1.662.808	158.262

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 is gebleken dat de marktontwikkelingen in 2023 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2023. Als gevolg van deze validatie daalde de marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie met € 42 miljoen en daalde de marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie met € 4 miljoen. Dit is zichtbaar in de voorgaande tabel onder de parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek.

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie stijgt met € 149 miljoen. De hiervoor beschreven validatie van de marktwaarde 2023 laat een daling zien van € 42 miljoen. De opgeleverde nieuwbouw en de aankopen (plus herclassificatie) laten de marktwaarde met € 49 miljoen stijgen. De verlaging van de overdrachtskosten zorgt voor een stijging van € 17 miljoen. De toevoeging middenhuur zorgt voor een stijging van € 12 miljoen. De stijging van de contractuur zorgt voor een stijging van € 34 miljoen. De stijging van de WOZ-waarde leidt tot een stijging van € 26 miljoen. De marktontwikkelingen leveren een stijging van € 56 miljoen op, deze wordt voornamelijk veroorzaakt door de historische leegwaardestijging met € 92 miljoen en de aanpassing van de disconteringsvoet welke een daling van € 41 miljoen tot gevolg heeft.

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie stijgt met € 11 miljoen. De toename kent vergelijkbare oorzaken als bij het DAEB-vastgoed.

Omdat Centrada niet handelt als een commerciële belegger, zullen deze waarden in de praktijk niet worden gerealiseerd. Centrada kiest bijvoorbeeld voor betaalbare huren, in plaats van de veel hogere markthuren.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Centrada is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Centrada en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed in exploitatie is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.082 miljoen (2023: € 761 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 110 miljoen (2023: € 67 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen.

	DAEB-vastgoed	niet-DAEB vastgoed	Totaal vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2024	1.662.808	158.262	1.821.070
Afslag wegens beschikbaarheid	-50.296	-7.403	-57.699
Afslag wegens betaalbaarheid	-550.684	-42.325	-593.009
Afslag wegens kwaliteit	-244.805	-18.686	-263.491
Afslag wegens beheer	-37.962	-2.420	-40.382
Opslag wegens disconteringsvoet	302.729	22.481	325.210
Beleidswaarde per 31-12-2024	1.081.789	109.910	1.191.699

Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te geven in de effecten van de redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de beleidswaarde, is de volgende sensitiviteitsanalyse opgenomen. De afwijkingen hebben alleen effect op de woongelegenheden.

Parameter	Gehanteerd in Beleidswaarde	Mogelijke afwijking	Effect op Beleidswaarde
Streefhuur	Conform beleid	+ € 25	-/- 49,6 miljoen
Beheernorm	Conform beleid	+ € 100	-/- 37,3 miljoen
Onderhoudsnorm	Conform beleid	+ € 100	-/- 37,3 miljoen
Disconteringsvoet	Conform handboek 2024	+ 0,5%	-/- 120,9 miljoen

7.10.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn als volgt:

	2024	2023
Verkrijgingsprijzen	1.600	1.600
Cumulatieve herwaarderingen	591	494
Boekwaarde per 1 januari	2.190	2.094
Mutaties:		
Herwaarderingen	128	97
	128	97
Verkrijgingsprijzen	1.600	1.600
Cumulatieve herwaarderingen	719	591
Boekwaarde per 31 december	2.319	2.190

De portefeuille Verkocht onder Voorwaarden omvat tien woningen. Er zijn in 2024 geen woningen verkocht of teruggekocht conform Verkocht onder Voorwaarden. De WOZ-waarde van het bezit verkocht onder voorwaarden bedraagt per waarde peildatum 1 januari 2024 € 3,0 miljoen (1 januari 2023: € 2,9 miljoen).

7.10.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
Verkrijgingsprijzen	20.044	10.121
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.310	-7.820
Boekwaarde per 1 januari	10.734	2.301
Mutaties:		
Investeringen	49.033	48.599
Desinvesteringen	-58	-
Overboeking investeringen naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-59.495	-38.676
Overboeking waardeveranderingen naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	16.973	7.343
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-16.561	-8.833
Saldo	-10.109	8.433
Verkrijgingsprijzen	9.524	20.044
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.898	-9.310
Boekwaarde per 31 december	625	10.734

De mutaties in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het bovenstaande schema samengevat. Het vastgoed in ontwikkeling betreft ultimo 2024 de volgende projecten:

- Spoordok I-II-III (Hanzepark) 107 meergezinswoningen, 2 MOG en 39 parkeerplaatsen;
- Theaterkwartier 78 meergezinswoningen en 7 MOG;
- Groot Nooten 70 ééengezinswoningen;
- Vier nieuwbouwcomplexen in ontwikkeling;
- Aanbrengen verbeteringen aan diverse complexen bestaand vastgoed.

De met name genoemde nieuwbouwprojecten zijn ultimo 2024 in uitvoering. De investeringen in bestaand vastgoed leiden niet tot een mutatie van de marktwaarde. Daarom zijn deze tot € nihil afgewaardeerd.

7.10.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het volgende schema samengevat:

	2024	2023
Verkrijgingsprijzen	9.518	9.424
Cumulatieve afschrijvingen	-6.622	-5.946
Boekwaarde per 1 januari	2.896	3.478
Mutaties:		
Investeringen	49	94
Desinvesteringen (Verkrijgingsprijs)	-	-
Afschrijvingen	-609	-677
Desinvesteringen (Afschrijvingen)	-	-
	-561	-582
Verkrijgingsprijzen	9.567	9.518
Cumulatieve afschrijvingen	-7.232	-6.622
Boekwaarde per 31 december	2.335	2.896

De boekwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2024 € 1,7 miljoen (2023: € 1,9 miljoen). De getaxeerde marktwaarde van het bedrijfspand bedraagt ultimo 2024 € 0,4 miljoen (2023: € 0,3 miljoen). De WOZ-waarde van het bedrijfspand op peildatum 1 januari 2023 is € 1,6 miljoen (1 januari 2022: € 1,6 miljoen).

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Kantoorgebouwen: 30 jaar
- Automatisering: 3 tot 7 jaar
- Bedrijfsauto's: 6 jaar
- Inventaris kantoor: 10 jaar

7.10.3 Voorraden

	2024	2023
Overige voorraden	43	41

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de bedrijfswagens van de vaklieden.

7.10.4 Vorderingen

7.10.4.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Huurdebiteuren	514	500
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-334	-325
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	<u>180</u>	<u>175</u>

Het saldo huurdebiteuren aan het eind van 2024 is 0,69% van de netto jaarhuur (2023: 0,69%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	325	291
Dotatie ten laste van de exploitatie	207	92
Afgeboekte oninbare posten	-198	-58
Boekwaarde per 31 december	<u>334</u>	<u>325</u>

7.10.4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	10.362	10.118
Pensioenpremie	2	-
<i>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	<u>10.363</u>	<u>10.118</u>

Deze post bestaat voor € 9,5 miljoen (2023: € 10,1 miljoen) uit een onzekere belastingvordering over voorgaande jaren. De vordering heeft betrekking op de vorming en vrijval van een voorziening groot onderhoud. Bij de berekening van de vordering is rekening gehouden met de toepassing van de rente-aftrekbepijking op basis van de ATAD-richtlijn.

Het restant van de vordering uit hoofde van vennootschapsbelasting betreft een nog te ontvangen bedrag uit de aangiften 2021 en de verwachte vordering over het jaar 2024, na aftrek van reeds betaalde voorlopige aanslagen.

7.10.4.3 Overige vorderingen

	2024	2023
Overige vorderingen	<u>6</u>	<u>110</u>

7.10.4.4 Overlopende activa

	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	565	176
Te factureren	92	41
Voorschot honorarium deurwaarder	163	188
Overige	92	43
<i>Totaal overlopende activa</i>	<u>912</u>	<u>447</u>

7.10.5 Liquide middelen

	2024	2023
Rekening-courant banken	4.007	11.349
Kruisposten	1	10
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>4.008</u>	<u>11.359</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

7.10.6 Eigen Vermogen

	2024	2023
Overige reserves	97.952	181.504
Herwaarderingsreserve	1.178.630	1.059.726
Resultaat na belasting van het boekjaar	121.744	35.352
<i>Eigen vermogen</i>	<u>1.398.326</u>	<u>1.276.582</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 3 juni 2024. De vergadering van de Raad van Commissarissen heeft het resultaat over 2023 toegevoegd aan de overige reserves, conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming 2024

Het bestuur stelt de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2024 geheel toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1-1-2024	964.521	95.205	1.059.726
Realisatie uit hoofde van verkoop	-155	-	-155
Realisatie uit hoofde van sloop	-48	-	-48
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	109.481	26.838	136.318
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-4.253	-12.958	-17.211
Herclassificaties	8.541	-8.541	-
Overige mutaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>1.078.086</u>	<u>100.544</u>	<u>1.178.630</u>

Per 31 december 2024 is € 1.179 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1.060 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 629 miljoen (2023: € 833 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Centrada niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Centrada. De mogelijkheden voor Centrada om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Centrada is 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 Centrada.

Overige reserves

	2024	2023
Stand 1 januari	181.504	107.835
Resultaat van het voorgaande jaar	35.352	126.630
Realisatie uit herwaardering	-118.904	-52.961
Stand 31 december	97.952	181.504

7.10.7 Voorzieningen

7.10.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
Stand 1 januari	21.001	7.848
Vrijval	-2.700	-768
Dotaties	2.081	22.754
Onttrekkingen	-11.427	-8.833
Saldo	-12.047	13.153
Stand 31 december	8.954	21.001

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en op investeringen in bestaand vastgoed in exploitatie.

De voorziening voor vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op de volgende projecten:

- Spoordok I-II-III (Hanzepark) (98 meergezinswoningen + 2 MOG, allen DAEB). Voor 9 meergezinswoningen + 39 parkeerplaatsen niet-DAEB is geen voorziening noodzakelijk;
- Theaterkwartier (78 meergezinswoningen + 7 MOG).

De marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is bepaald op basis van de basisvariant conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De voorziening voor investeringen in bestaand vastgoed heeft betrekking op diverse projecten voor woningverbetering. Het onrendabele deel is gelijk gesteld aan de investering.

7.10.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van rente-afgrekbeperking (ATAD) in mindering gebracht. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	9.100	9.481
Dotaties	-	-
Onttrekkingen	-416	-381
Stand 31 december	8.684	9.100

De specificatie van deze post is als volgt:

	2024	2023
Latentie disagio leningen	253	286
Latentie voorziening groot onderhoud	8.431	8.814
Stand 31 december	8.684	9.100

	Nominale waarde	Contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend	Resterende looptijd
Latentie leningen disagio	273	253	39	214	7 jaar
Latentie voorziening groot onderhoud	11.119	8.431	1.100	7.331	43 jaar
Stand per 31 december 2024	11.392	8.684	1.139	7.545	

Van de voorziening wordt een bedrag van € 1.139.000 (2023: € 490.000) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Latentie disagio leningen

De waardering van de leningportefeuille op de fiscale openingsbalans van 2008 wijkt af van die op de commerciële openingsbalans. Dit waardeverschil komt in gelijke delen tot afwikkeling gedurende de resterende looptijd van de leningportefeuille. Er is een passieve latentie gevormd voor het resterende disagio van de leningportefeuille. De nominale omvang van het waarderingsverschil is € 1.058.000 (2023: € 1.210.000).

Latentie voorziening groot onderhoud

De onderhoudsvoorziening is in de aangifte 2021 volledig vrijgevallen ten gunste van het fiscaal resultaat. Centrada brengt in bezwaar in dat de voorziening groot onderhoud mag vrijvallen conform de jaren waarvoor zij is opgebouwd. De nominale omvang van de voorziening groot onderhoud bedraagt € 43.098.000 (2023: € 45.168.000).

Deze latentie hangt samen met de standpunten die Centrada in bezwaar inbrengt tegen de aanslagen vennootschapsbelasting. De daarmee verbonden belastingvorderingen kwalificeren als een onzekere belastingvordering. Deze latentie is daarmee een onzekere belastingverplichting.

7.10.7.2.1 Niet in latenties opgenomen tijdelijke waarderingsverschillen

Voor een aantal tijdelijke waarderingsverschillen is geen latentie gevormd. Dit wordt hieronder toegelicht.

Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Het eigen kantoorpand wordt gewaardeerd op historische kostprijs onder aftrek van afschrijvingen met een restwaarde van nihil. De fiscale restwaarde is gelijk aan de WOZ-waarde.

Het commerciële afschrijvingspotentieel is groter dan het fiscale afschrijvingspotentieel (verschil van € 685.000).

Voor de overige activa ten dienste van de exploitatie mag zowel commercieel als fiscaal tot nihil afgeschreven worden, waarbij de fiscale afschrijvingstermijnen in bepaalde gevallen langer zijn. Zowel commercieel als fiscaal is het afschrijvingspotentieel gelijk aan de boekwaarde. Omdat de fiscale boekwaarde hoger is, is het fiscale afschrijvingspotentieel groter (verschil van € 55.000).

Voor de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is sprake van een tijdelijk waarderingsverschil dat zou moeten leiden tot een belastinglatentie in de jaarrekening. De hoogte van dit verschil is echter dusdanig gering, dat is afgezien van waardering in de jaarrekening.

Vastgoed bestemd voor doorexplotatie

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie 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. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 206.535.000. Door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling tendert de contante waarde van de latentie naar nihil.

Vastgoed bestemd voor verkoop

De fiscale waarde van de bestaande portefeuille wijkt af van de waarde in de jaarrekening. Dit verschil wordt gerealiseerd bij verkoop van een woning. De nominale waarde van de latentie is € 2.806.000. Voor de fiscale gevolgen van dit waardeverschil zou een voorziening getroffen moeten worden. Centrada maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. Hierdoor wordt de fiscale winst in mindering gebracht op de stichtingskosten van nieuwbouwwoningen. Het waardeverschil komt hierdoor nooit tot realisatie. Om die reden is de latentie niet gewaardeerd.

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. Voor de vraag of dit afschrijvingspotentieel moet worden gewaardeerd is ook de marktwaarde in de commerciële jaarrekening van belang.

Bij Centrada is de marktwaarde van het bezit hoger dan de fiscale waarde. Hierdoor komt het fiscale afschrijvingspotentieel pas in de verre toekomst tot afwikkeling en wordt de latentie niet gewaardeerd.

7.10.7.3. Overige voorzieningen

	2024	2023
Stand 1 januari	1.095	666
Dotatie	437	437
Onttrekkingen	-	-7
<i>Totaal overige voorzieningen per 31 december</i>	<u>1.532</u>	<u>1.095</u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op de verplaatsingskosten van tijdelijke woningen. De resterende looptijd is elf jaar.

7.10.8 Langlopende schulden

7.10.8.1 Schulden aan banken

	Leningen banken
<i>Stand per 1 januari</i>	
Nominale waarde	451.529
Agio	4.491
Cumulatieve aflossingen	-83.458
Cumulatieve aflossingen agio	-203
Schuldrestant per vervaldatum	372.361
Kortlopende schulden	-7.098
Schuldrestant op balansdatum	<u>365.263</u>
 <i>Mutaties</i>	
Opgenomen leningen	40.000
Geheel afgeloste leningen	-
Reguliere aflossing	-6.996
Vrijval agio	-102
Mutatie vervaldatum	<u>32.902</u>
 <i>Stand per 31 december</i>	
Nominale waarde	491.529
Agio	4.491
Cumulatieve aflossingen	-90.453
Cumulatieve vrijval agio	-305
Schuldrestant per vervaldatum	405.263
Aflossingsverplichting 2025	-24.453
Schuldrestant op balansdatum	<u>380.809</u>

Marktwaarde

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde ultimo 2024 bedraagt € 426,9 miljoen (2023: € 382,2 miljoen). De marktwaarde wordt ontleend aan gestandaardiseerde parameters van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW gebruikt hiervoor de euro short-term rate (€STR) market rate (mid curve) uit Bloomberg met peildatum 31 december van het jaar.

Agio uit leningruil Vestia

Centrada heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Het agio, zijnde het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Voor alle langlopende leningen is borging verstrekt door het WSW.

Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd. De resterende looptijd voor annuïtaire leningen is bepaald op het jaar waarin de laatste termijn wordt voldaan.

Rentepercentages	Saldo	Renteherzieningsperiode	Saldo	Resterende looptijd	Saldo
Roll over	10.000	Geen	295.263	< 1 jaar (kortlopend)	17.000
< 0%	20.000	van 1 tot 3 maanden	10.000	van 1 tot 5 jaar	21.600
0% - 1%	34.555	van 6 maanden tot 1 jaar	16.200	van 5 tot 10 jaar	86.918
1% - 2%	56.840	van 1 tot 5 jaar	67.200	van 10 tot 15 jaar	15.197
2% - 3%	90.700	van 5 tot 10 jaar	16.600	van 15 tot 20 jaar	1.129
3% - 4%	89.300	> 10 jaar	-	van 20 tot 30 jaar	56.600
4% - 5%	24.078			> 30 jaar	206.818
5% - 6%	58.851				
> 6%	20.939				
	405.263		405.263		405.263

7.10.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.066	1.066
Vermeerderingen/verminderingen	681	629
Boekwaarde per 1 januari	1.746	1.694
Mutaties:		
Afname door desinvestering van VOV	-	-
Toename door investering in VOV	-	-
Opwaarderingen	68	52
Afwaarderingen	-	-
Saldo mutaties	68	52
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.066	1.066
Vermeerderingen/verminderingen	749	681
Boekwaarde per 31 december	1.815	1.746

De terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die conform de Koopgarantbepalingen zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

Er zijn in 2024 geen woningen onder voorwaarden teruggekocht of verkocht.

7.10.9 Kortlopende schulden

7.10.9.1 Schulden aan overheid

	2024	2023
Gemeente Lelystad	102	5

7.10.9.2 Schulden aan banken

	2024	2023
Banken	24.453	7.098

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.

7.10.9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2024	2023
Leveranciers en handelskredieten	3.253	5.019

7.10.9.4 Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2024	2023
Omzetbelasting	2.409	4.257
Vennootschapsbelasting	-	50
Loonheffingen	7	-
<i>Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen</i>	<i>2.416</i>	<i>4.308</i>

De omzetbelasting betreft de af te dragen omzetbelasting over het vierde kwartaal van 2024.

De loonheffingen betreft de af te dragen loonheffing over een aanvullende aangifte die begin 2025 is gedaan, maar betrekking heeft op 2024.

De pensioenpremies en sociale premies zijn in het boekjaar volledig betaald.

7.10.9.5 Overlopende passiva

	2024	2023
Niet vervallen rente geldleningen	5.809	5.145
Nog te ontvangen facturen	3.550	930
Vooruitontvangen huren	980	994
Vooruitontvangen bijdrage exploitatie	317	360
Nog te betalen afrekeningen servicekosten	471	262
Reservering vakantiedagen en overuren	291	269
Nog te ontvangen facturen eigen risico verzekeringen	94	92
Overig	7	-
<i>Totaal overlopende passiva</i>	<i>11.518</i>	<i>8.052</i>

De overlopende passiva hebben een looptijd van minder dan een jaar.

7.10.10 Financiële instrumenten

7.10.10.1 Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Centrada onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten niet toegestaan.

7.10.10.2 Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van Centrada te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren. Centrada loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Centrada maakt geen gebruik van hedge instrumenten om het renterisico te mitigeren.

Indien de marktrente met 1% stijgt, stijgt de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabel rentende leningen met € 0,1 miljoen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen jaarlijkse rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in marktrentes. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden. Van de totale leningportefeuille heeft € 10 miljoen een variabele rente en € 395 miljoen een vaste rente.

7.10.10.3 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 Centrada en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Centrada heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Centrada beschikt over een rekening-courantfaciliteit van € 2 miljoen (2023: € 2 miljoen), waarmee onverwachte liquiditeitschommelingen kunnen worden opgevangen. Van deze faciliteit is in 2024 één dag gebruik gemaakt (2023 geen gebruik gemaakt).

7.10.10.4 Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Centrada beperkt het kredietrisico door gebruik te maken van kredietlimieten per financiële instelling en door uitsluitend zaken te doen met financiële instellingen met een hoge kredietwaardigheid. Op balansdatum was het kredietrisico geconcentreerd bij de BNG Bank en de NWB Bank. Beide financiële instellingen voldoen aan hoge kredietwaardigheidseisen.

7.10.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

7.10.11.1 WSW obligoverplichting

Centrada heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2024 heeft een hoofdsom van € 9.570.000 (2023: € 8.964.000), hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 (2023: 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.

7.10.11.2 Aangegane verplichtingen nieuwbouw en planmatig onderhoud en woningverbetering

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen tot een bedrag van € 59,8 miljoen aangegaan ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling en exploitatie. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling binnen 1 jaar na balansdatum.

7.10.11.3 Aangegane verplichtingen verplaatsen woningen

Er is een contractuele verplichting om verplaatsbare woningen na afloop van de vergunningtermijn te verplaatsen naar een nader te bepalen locatie. Dit heeft betrekking op 152 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte in het complex Wonen bij Lars en 147 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte in het complex Wonen bij Lily.

De verplaatsingskosten bedragen € 6.550.000 (prijspeil 2036). Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in 2036. Voor deze verplichting wordt een voorziening gevormd, waaraan jaarlijks wordt gedoteerd. De omvang van deze voorziening bedraagt ultimo 2024 € 1,5 miljoen.

7.10.11.4 Nog te storten leningen

Er zijn drie leningen aangetrokken met ieder een hoofdsom van € 10 miljoen. De leningcontracten zijn ondertekend in het boekjaar. De hoofdsommen zijn ontvangen in januari 2025.

7.10.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 18 april 2025 is in de Voorjaarsnota van de Rijksoverheid aangekondigd dat per 1 juli 2025 en 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de operationele kasstroom en de markt- en beleidswaarde van het vastgoed. Deze maatregel werkt structureel door naar de toekomst, waardoor de uitkomsten duurzaam verslechteren.

De financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de rentedekkingsgraad (ICR), verslechteren. De rentedekkingsgraad is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR, eerder dan tot eind vorig jaar beoogd, onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. In het scenario dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, daalt de rentedekkingsgraad structureel met 0,3 punten in de eerste jaren. Dit loopt in latere jaren terug tot 0,2 punten. De ondergrens voor de rentedekkingsgraad wordt door een mogelijke huurbevrozing in een groot deel van de toekomstige jaren overschreden.

De operationele kasstroom ligt daarmee duurzaam op een te laag niveau. Dit maakt passende maatregelen noodzakelijk. Wij onderzoeken welke ingrepen in de verduurzaming, nieuwbouwinvesteringen, onderhoud en beheerlasten de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak, maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit te bewaken. De financiële continuïteit is daarmee niet in onmiddellijk gevaar, maar waakzaamheid is geboden.

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

7.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

7.11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

7.11.1.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	67.003	65.273
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	491	479
	67.494	65.753
Af: huurdering wegens leegstand	327	374
Af: huurdering wegens oninbaarheid	17	21
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	67.150	65.357
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	6.428	6.145
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	345	331
	6.773	6.476
Af: huurdering wegens leegstand	73	87
Af: huurdering wegens oninbaarheid	6	7
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	6.694	6.383
Totaal huuropbrengsten	73.844	71.740

De huuropbrengsten zijn gestegen. De opgeleverde nieuwbouwwoningen van 2023 en 2024 zorgen voor een stijging van € 0,8 miljoen. De jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisaties leiden tot een hogere opbrengst van € 1,2 miljoen. Samen met de lagere huurdering leidt dit tot een stijging van de huuropbrengsten met € 2,1 miljoen ten opzichte van 2023.

7.11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	1.896	1.701
Af: vergoedingsdering	19	27
Totaal vergoedingen	1.878	1.674

7.11.1.3 Lasten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	2.086	1.991

7.11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	3.437	2.895
Toegerekende overige organisatiekosten	939	864
Toegerekende afschrijvingen	221	247
Overig	50	50
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.647	4.056

Van de indirecte kosten wordt 36,2% (2023: 36,5%) toegerekend aan lasten verhuur en beheeractiviteiten, te weten € 4,6 miljoen (2023: 4,0 miljoen). De post overig ter grootte van € 50.000 bestaat uit de bijdrage voor administratieve taken aan de VvE's. Het overige deel van de VvE-bijdragen is opgenomen onder de onderhoudslasten.

7.11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Onderhoudslasten (niet Cyclisch)	29.030	26.017
Onderhoudslasten (Cyclisch)	1.691	1.001
Toegerekende personeelskosten	2.338	1.920
Toegerekende overige organisatiekosten	639	573
Toegerekende afschrijvingen	150	164
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	33.849	29.675

Van de indirecte kosten wordt 24,6% (2023: 24,2%) verdeeld naar lasten onderhoudsactiviteiten, te weten € 3,1 miljoen (2023: € 2,7 miljoen).

	2024	2023
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB- vastgoed in exploitatie	30.819	26.707
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	3.030	2.967
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	33.849	29.675

De onderhoudslasten zijn met € 4,2 miljoen gestegen. De lasten voor planmatig onderhoud zijn € 2,4 miljoen hoger dan in 2023. Het reparatieonderhoud is met € 0,8 miljoen gestegen. Het mutatieonderhoud is met € 0,5 miljoen gestegen. De doorbelasting van indirecte kosten is gestegen met € 0,5 miljoen.

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

	2024	2023
Planmatig onderhoud	15.143	12.707
Mutatieonderhoud	7.853	7.391
Klachtenonderhoud	4.944	4.192
Toegerekende personeelskosten	2.152	1.747
Toegerekende overige organisatiekosten	588	521
Toegerekende afschrijvingen	138	149
Totaal onderhoudslasten DAEB	30.819	26.707

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

	2024	2023
Planmatig onderhoud	1.667	916
Mutatieonderhoud	704	1.288
Klachtenonderhoud	410	524
Toegerekende personeelskosten	186	172
Toegerekende overige organisatiekosten	51	51
Toegerekende afschrijvingen	12	15
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB	3.030	2.967

7.11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen exploitatie (OZB en Waterschap)	3.677	3.276
Verzekeringen	612	608
Contributie Aedes	73	68
Bijdrage Huurcommissie	41	36
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	45	5
Juridische kosten	105	85
Overige directe kosten	148	104
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.700	4.181

7.11.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2024	2023
Verkoop opbrengst	327	-
Af: verkoopkosten	3	-
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	213	-
Af: toegerekende organisatiekosten	17	17
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	95	-17

Er is één woning verkocht (2023: geen woningen). De gemiddelde verkoopopbrengst per woning is € 327.000 (2023: € nihil).

Van de indirecte kosten wordt 0,1% (2023: 0,2%) verdeeld naar verkoop vastgoedportefeuille.

7.11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

7.11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeverminderingen projecten in ontwikkeling en uitvoering	-6.286	-22.317
Terugname waardeverminderingen projecten in ontwikkeling	2.630	-
Waardeverminderingen opgeleverde projecten	-858	331
Totaal	-4.514	-21.986

De waardeverminderingen projecten in ontwikkeling en uitvoering hebben betrekking op onrendabele investeringen in projecten voor nieuwbouw, herstructurering en woningverbetering. Dit zijn zowel projecten waarvoor het onrendabele deel voor het eerst is berekend, als projecten waarvoor het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde is toegenomen.

Een terugname van waardeverminderingen voor projecten in ontwikkeling komt voort uit de herberekening van de marktwaarde van nieuwbouwprojecten in ontwikkeling en uitvoering, waardoor eerder genomen verliezen konden worden teruggenomen.

De waardeverminderingen voor opgeleverde projecten komen voort uit hogere of lagere projectuitgaven voor in 2024 opgeleverde projecten voor nieuwbouw en woningverbetering.

7.11.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De mutatie van de marktwaarde van het DAEB-vastgoed is als volgt:

	2024	2023
Toename marktwaarde	108.070	57.886
Afname marktwaarde	-4.253	-14.494
Totaal	103.817	43.392

De mutatie van de marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed is als volgt:

	2024	2023
Toename marktwaarde	26.741	8.303
Afname marktwaarde	-12.958	-5.282
Totaal	13.783	3.020

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

7.11.3.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2024	2023
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	128	97
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-68	-52
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	60	45

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

7.11.4 Totaal van netto resultaat overige activiteiten

De opbrengsten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Administratievergoeding	507	393
Bijdrage gemeente Lelystad aan complex Hanzeborg	61	60
Overige baten	384	364
Totale opbrengsten overige activiteiten	952	816

De kosten van overige activiteiten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	129	238
Totale kosten overige activiteiten	129	238

7.11.5 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2024	2023
Bedrijfsgebouw	220	227
Inventaris	56	57
Vervoersmiddelen	73	59
Automatisering	260	335
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	609	677

7.11.6 Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten

	2024	2023
Salarissen	6.770	5.939
Overige personeelskosten incl. Inleenkrachten	1.585	959
Dekking uren eigen dienst	-723	-680
Totaal lonen en salarissen	7.633	6.217
Sociale lasten	1.130	996
Pensioenlasten	755	738
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	1.885	1.734
Totaal personeelskosten	9.518	7.952

Ultimo 2024 waren 119 werknemers in dienst (2023: 120), het aantal fulltime equivalenten bedroeg 110,12 (2023: 109,65). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	Ultimo 2024		Ultimo 2023	
	mdw	fte	mdw	fte
Directie	1	1,00	1	1,00
Wonen	40	38,28	41	39,03
Vastgoed	47	43,15	47	42,37
Financiën & Informatisering	15	13,17	15	12,94
Bestuurssecretariaat	1	1,00	1	1,00
Facilitaire Dienstverlening	4	3,33	4	3,17
Business Controlling	2	1,75	2	1,75
Strategie & Communicatie	6	5,89	7	6,67
P&O	3	2,56	2	1,72
Totaal	119	110,12	120	109,65

7.11.6.1 Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst).
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27,0% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de lange termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (2023: 131,5%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,7% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,0%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,4%.

7.11.7 Overige organisatiekosten

Van de indirecte kosten wordt 26,3% (2023: 26,7%) verdeeld naar overige organisatiekosten.

	2024	2023
Kosten uit hoofde van treasury	16	16
Bestuurs- en toezichtskosten	88	95
Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	163	156
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	53	49
Obligohoeffing	109	477
Toegerekende kosten uit hoofde van personeel en organisatie	2.837	2.495
Toegerekende organisatiekosten	730	814
Totaal overige organisatiekosten	3.997	4.101

Honoraria accountantsorganisatie

2024	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal netwerk
Controle jaarrekening 2023	-	-	-
Controle jaarrekening 2024	129.281	-	129.281
Andere controle opdrachten	5.686	-	5.686
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>134.967</u>	<u>-</u>	<u>134.967</u>

2023	Deloitte Accountants	Overig Deloitte netwerk	Totaal netwerk
Controle jaarrekening 2022	1.370	-	1.370
Controle jaarrekening 2023	121.963	-	121.963
Andere controle opdrachten	5.364	-	5.364
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>128.697</u>	<u>-</u>	<u>128.697</u>

De bedragen voor de controle van de jaarrekening zijn toegerekend aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben. De vermelde bedragen luiden in euro's en zijn exclusief omzetbelasting.

7.11.8 Leefbaarheid

	2024	2023
Leefbaarheid (niet cyclisch)	273	265
Leefbaarheid (cyclisch)	226	257
Toegerekende organisatiekosten	1.611	1.377
Totaal leefbaarheid	<u>2.110</u>	<u>1.899</u>
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	1.949	1.763
Leefbaarheid Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	161	136
Totaal leefbaarheid	<u>2.110</u>	<u>1.899</u>

Van de indirecte kosten wordt 12,7% (2023: 12,5%) verdeeld naar leefbaarheid.

7.11.9 Saldo financiële baten en lasten

	2024	2023
Rentebaten rekening-courant en deposito's	292	262
Overige rentebaten	115	109
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	407	371

	2024	2023
Rente lasten schulden aan overheid en banken	11.720	10.533
Rentelasten rekening-courant	30	16
Borgstellingsvergoeding WSW	90	81
Bereidstellingsprovisie voor leningen	18	16
Overige rentelasten	39	21
Totaal overige rentelasten en soortgelijke lasten	11.897	10.666

7.11.10 Belastingen

De belastinglast bestaat uit de volgende componenten. Een min-teken duidt een last aan:

	2024	2023
Acute belastingen boekjaar - volgens aangifte	-5.139	-5.325
Acute belastingen boekjaar - onzekere positie	-607	-982
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	168	260
Mutatie latente belastingen	416	-849
Totaal	-5.162	-6.896

De effectieve belastingdruk, de belastinglast gedeeld door het resultaat voor belastingen in de jaarrekening, bedraagt 3,7% (2023: 16,3%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%).

De lagere effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardering van het bezit op marktwaarde, die fiscaal niet wordt gevolgd. De waardeverandering van het bezit hoort daarmee niet tot het fiscaal resultaat. De contante waarde van dit tijdelijk verschil tendeert naar nihil, als gevolg waarvan in de jaarrekening geen latentie voor dit verschil is opgenomen.

Centrada dient aangiften vennootschapsbelasting in conform standpunten waarover overeenstemming is met de Belastingdienst. De onderwerpen waarover verschil van inzicht bestaat, worden ingebracht in bezwaar tegen de definitieve aanslag. Centrada acht het waarschijnlijk dat zij op de vorming en vrijval van een voorziening groot onderhoud in het gelijk zal worden gesteld. Daarom is hiervoor een vordering opgenomen, die jaarlijks wordt verlaagd in lijn met het standpunt met Centrada. Bij de bepaling van de hoogte van de vordering is rekening gehouden met de toepassing van de rente-afgreepbeperking op basis van de ATAD-richtlijn. De jaarlijkse verlaging van de vordering leidt tot een jaarlijkse last.

De hierna weergegeven aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat heeft betrekking op de in te dienen aangifte vennootschapsbelasting 2024.

7.11.10.1 Aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat

CONCEPT FISCALE WINST-EN-VERLIESREKENING 2024

	Commercieel 2024	Afwijkingen 2024	Fiscaal 2024
Huuropbrengsten	73.844	-	73.844
Opbrengsten servicecontracten	1.878	-	1.878
Lasten servicecontracten	-2.086	-	-2.086
Overheidsbijdragen	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.647	-	-4.647
Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.849	-10	-33.858
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.700	-689	-5.389
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<u>30.439</u>	<u>-699</u>	<u>29.740</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	324	-	324
Toegerekende organisatiekosten	-17	-	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-213	104	-109
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<u>95</u>	<u>104</u>	<u>198</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.514	4.514	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	117.599	-117.599	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	60	-60	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<u>113.145</u>	<u>-113.145</u>	<u>-</u>
Opbrengst overige activiteiten	952	-	952
Kosten overige activiteiten	-129	-	-129
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<u>823</u>	<u>-</u>	<u>823</u>
<i>Overige organisatiekosten</i>	<u>-3.997</u>	<u>-</u>	<u>-3.997</u>
<i>Leefbaarheid</i>	<u>-2.110</u>	<u>-</u>	<u>-2.110</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-	-
Vrijval Agio/ disagio op leningen	-	151	151
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	407	659	1.066
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.897	6.185	-5.711
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<u>-11.490</u>	<u>6.995</u>	<u>-4.494</u>
Resultaat voor belastingen	126.906	-106.745	20.161
Belastingen mutatie latenties	416	-416	-
Belastingen mutatie onzekere belastingvordering	-607	607	-
Belastingen nagekomen lasten eerdere jaren	168	-168	-
Resultaat na belastingen	126.883	-106.723	20.161
Niet aftrekbare kosten			28
Dotatie/vrijval herinvesteringsreserve			-215
Belastbaar bedrag			19.973
Vennootschapsbelasting over 2024	-5.139		
<i>Netto resultaat na belastingen</i>	<u>121.744</u>		

De verschillen tussen het resultaat in de jaarrekening en het fiscaal resultaat zijn hierna toegelicht.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Fiscaal gelden andere afschrijvingsregels dan commercieel.

Overige waardeveranderingen en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze worden fiscaal niet gevolgd.

Vrijval (dis)agio op leningen

De fiscale waardering van de leningportefeuille wijkt af van de commerciële waardering. Fiscaal is de leningportefeuille op 1 januari 2008 conform VSO2 gewaardeerd tegen marktwaarde, terwijl commercieel op nominale waarde is gewaardeerd.

Andere rentebaten

In de commerciële jaarrekening wordt rente op projecten niet geactiveerd. Fiscaal is dit wel voorgeschreven.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Een deel van de rentelasten kan niet in aftrek worden genomen als gevolg van de ATAD-richtlijnen.

Niet aftrekbare kosten

Een deel van de personeelskosten kan niet ten laste van het fiscaal resultaat worden gebracht.

7.11.10.2 Stand van zaken ten aanzien van de aanslagen vennootschapsbelasting

Jaar	Belastbare winst voor verliesverrekening (*€ 1.000)	Status
< 2017	-32.058	Definitieve aanslag
2018	65.261	Definitieve aanslag, bezwaar in behandeling
2019	33.954	Definitieve aanslag, bezwaar in behandeling
2020	34.554	Definitieve aanslag, bezwaar in behandeling
2021	65.384	Voorlopige aanslag
2022	21.288	Voorlopige aanslag
2023	22.360	Voorlopige aanslag
2024	19.973	Fiscale positie, voorlopige aanslag voldaan

De bedragen in bovenstaande tabel zijn ontleend aan de ingediende en nog in te dienen aangiften vennootschapsbelasting. De inzichten die Centrada in bezwaar tegen de aanslag inbrengt, zijn hierin niet verwerkt.

7.12 Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

7.12.1 Toelichting op kasstromen

Er zijn geen verschillen in de wijze van verwerking tussen de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht.

7.12.2 Samenstelling geldmiddelen

	2024	2023
Kas	0	0
Rekening-courant banken	4.007	11.349
Deposito's	-	-
Kruisposten	1	10
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>4.008</u>	<u>11.359</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

7.13 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

7.13.1 Bezoldiging volgens de Wet Normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Centrada. Het voor Centrada toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000 (2023: € 187.000) op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

	2024	2023
Naam	Martine Visser	Martine Visser
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	169.845	153.023
Beloningen betaalbaar op termijn	22.087	20.661
Totaal bezoldiging	191.932	173.684
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	195.000	187.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Naam	R. J Zuidema	M. Muller	A.J.M. Schelwald	A.W. Bijl	W. Bos	L.M. van der Stuis
Funcitiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Subtotaal	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600	-
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 01/10
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	22.440	14.960	14.960	14.960	14.960	11.220
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Subtotaal	22.440	14.960	14.960	14.960	14.960	11.220
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700	18.700	14.025
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

7.14 Splitsing DAEB en niet-DAEB

Ultimo 2024 heeft Centrada 10.365 eenheden in exploitatie (inclusief 2 eenheden eigen kantoorpand). Die zijn als volgt onder te verdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen	8.876	709	9.585
MOG	15	-	15
BOG	8	3	11
Woonwagens	8	-	8
Intramuraal (Zorg)	386	-	386
Parkeergelegenheden	-	360	360
Totaal	<u>9.293</u>	<u>1.072</u>	<u>10.365</u>

Kosten en opbrengsten worden zoveel mogelijk direct aan DAEB of niet-DAEB toegerekend. De opbrengsten en kosten die niet direct zijn toe te kennen, worden verdeeld op basis van de volgende verdeelsleutel: DAEB 92,0% (2023: 91,0%) en niet-DAEB 8,0 % (2023: 9,0%). Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een gewogen gemiddelde van de kostenfactor van het aantal eenheden en wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld.

7.14.1 Balans DAEB (voor resultaatbestemming)

	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.662.808	1.513.787
DAEB vastgoed in beheer	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.319	2.190
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	211	10.734
Totaal vastgoedbeleggingen	10.1 1.665.337	1.526.712
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.2 2.149	2.636
Financiële vaste activa		
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	135.170	124.864
Interne lening	22.600	24.000
Lening u/g	-	-
Latente belastingvordering	-	-
Overige financiële vaste activa	10.3 -	-
Totaal financiële vaste activa	157.770	148.864
Som der vaste activa	1.825.256	1.678.212
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	40	37
Totaal voorraden	10.4 40	37
Vorderingen		
Huurdebiteuren	166	159
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.538	9.211
Overige vorderingen	6	100
Overlopende activa	840	426
Totaal vorderingen	10.5 10.550	9.896
Liquide middelen	10.6 3.379	9.964
Som der vlottende activa	13.968	19.897
Totaal activa	1.839.224	1.698.109

	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.178.630	1.059.726
Overige reserves	97.952	181.504
Resultaat boekjaar	121.744	35.352
Totaal eigen vermogen	10.7 1.398.326	1.276.582
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.037	20.800
Voorziening latente belastingverplichting	7.986	8.762
Overige voorzieningen	1.532	1.095
Totaal voorzieningen	10.8 17.555	30.656
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	380.809	365.263
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.815	1.746
Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	10.9 382.624	367.009
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	24.453	7.098
Schulden aan leveranciers	2.877	4.968
Schulden aan gemeenten	94	5
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.223	3.983
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	11.072	7.807
Totaal kortlopende schulden	10.10 40.719	23.862
Totaal passiva	1.839.224	1.698.109

7.14.2 Balans niet-DAEB (voor resultaatbestemming)

	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	158.262	147.411
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	415	-0
Totaal vastgoedbeleggingen	10.1 158.677	147.411
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.2 186	260
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	-	-
Lening u/g	-	-
Latente belastingvordering	10.3 -	-
Overige financiële vaste activa	-	-
Totaal financiële vaste activa	-	-
Som der vaste activa	158.863	147.671
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	3	4
Totaal voorraden	10.4 3	4
Vorderingen		
Huurdebiteuren	14	16
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	825	907
Overige vorderingen	0	10
Overlopende activa	72	22
Totaal vorderingen	10.5 912	954
Liquide middelen	10.6 629	1.395
Som der vlottende activa	1.545	2.352
Totaal activa	160.408	150.023

	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	100.544	95.205
Overige reserves	24.320	25.892
Resultaat boekjaar	10.307	3.767
Totaal eigen vermogen	135.170	124.864
10.7		
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	917	201
Voorziening latente belastingverplichting	698	339
Overige voorzieningen	-	-
Totaal voorzieningen	1.615	540
10.8		
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Overige schulden	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	18.900	22.600
Totaal langlopende schulden	18.900	22.600
10.9		
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	3.700	1.400
Schulden aan leveranciers	376	51
Schulden aan gemeenten	8	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	192	325
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	446	244
Totaal kortlopende schulden	4.723	2.020
10.10		
Totaal passiva	160.408	150.023

7.14.3 Winst-en-verliesrekening DAEB

	2024	2023
Huuropbrengsten	67.495	65.357
Opbrengsten servicecontracten	1.724	1.537
Lasten servicecontracten	-1.909	-1.845
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.300	-3.658
Lasten onderhoudsactiviteiten	-30.854	-26.707
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.286	-3.825
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.870	30.858
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.123	6.553
Toegerekende organisatiekosten	-16	-15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.900	-6.170
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.207	368
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.958	-21.865
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.817	43.392
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	60	45
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	100.918	21.571
Opbrengst overige activiteiten	876	500
Kosten overige activiteiten	-119	-217
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	757	284
Overige organisatiekosten	-3.678	-3.754
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.949	-1.763
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Rentebaten interne lening	552	593
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	407	371
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.897	-10.666
Totaal van financiële baten en lasten	-10.938	-9.702
Totaal van resultaat voor belastingen	116.188	37.863
Belastingen	-4.751	-6.278
Resultaat deelnemingen	10.307	3.767
Totaal van resultaat na belastingen	121.744	35.352

7.14.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB

	2024	2023
Huuropbrengsten	6.349	6.383
Opbrengsten servicecontracten	153	137
Lasten servicecontracten	-177	-147
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-347	-398
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.995	-2.967
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-414	-356
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.570	2.653
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.230	6.592
Toegerekende organisatiekosten	-1	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-16.230	-6.592
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1	-2
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.999	-121
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.115	2.637
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.116	2.516
Opbrengst overige activiteiten	76	316
Kosten overige activiteiten	-10	-21
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	66	295
Overige organisatiekosten	-320	-347
Kosten omtrent leefbaarheid	-161	-136
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten interne lening	-552	-593
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Totaal van financiële baten en lasten	-552	-593
Totaal van resultaat voor belastingen	10.718	4.385
Belastingen	-411	-618
Resultaat deelnemingen	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	10.307	3.767

7.14.5 Kasstroomoverzicht DAEB

(Volgens de directe methode)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	67.641	64.429
Vergoedingen	2.042	1.740
Overige bedrijfsontvangsten	664	612
Ontvangen interest (uit operationele kasstromen)	808	815
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>71.156</i>	<i>67.596</i>
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-6
Betaling aan werknemers	-9.099	-7.332
Onderhoudsuitgaven	-30.464	-21.281
Overige bedrijfsuitgaven	-8.997	-9.366
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-158	-521
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-38	-53
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-456	-529
Betaalde interest	-11.196	-10.414
Vennootschapbelasting	-5.404	-633
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-65.811</i>	<i>-50.135</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.345	17.461
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA Ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	16.123	6.553
Externe kosten verkoop bestaand bezit	-	-
Verkoop nieuwbouw koopwoningen	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>16.123</i>	<i>6.553</i>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-36.598	-37.422
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.711	-7.403
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-17.097	-7.423
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-51	-86
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-62.457</i>	<i>-52.334</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-46.334</i>	<i>-45.781</i>
FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	1.400	1.800
Ontvangen dividend	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>1.400</i>	<i>1.800</i>
Kasstroom uit (des)investerings	-44.934	-43.981
Kasstroom financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw door WSW geborgde leningen	40.000	40.000
Uitgaande		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.996	-6.661
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	33.004	33.339
Toename (afname) van geldmiddelen	-6.585	6.819
Geldmiddelen aan het begin van de periode	9.964	3.144
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.379	9.964

7.14.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB (Volgens de directe methode)

	2024	2023
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	6.354	7.302
Vergoedingen	192	186
Overige bedrijfsontvangsten	57	60
Rente-inkomsten	53	53
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>6.657</u>	<u>7.601</u>
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-
Betaling aan werknemers	-787	-722
Onderhoudsuitgaven	-2.206	-2.483
Overige bedrijfsuitgaven	-778	-922
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-4	-4
Verhuurdersheffing / Bijdrage AW	-3	-5
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-39	-52
Betaalde interest	-563	-601
Vennootschapbelasting	-468	-62
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-4.850</u>	<u>-4.852</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.806</u>	<u>2.749</u>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA Ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	16.230	6.592
Externe kosten verkoop bestaand bezit	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-
<i>Saldo ingaande kasstroom MVA</i>	<u>16.230</u>	<u>6.592</u>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegeneheden	-325	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-905	-346
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-16.167	-6.553
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-4	-9
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<u>-17.402</u>	<u>-6.908</u>
Kasstroom uit (des)investerings	<u>-1.172</u>	<u>-316</u>
<u>Kasstroom financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand		
Nieuw door WSW geborgde leningen	-	-
Uitgaande		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening	-1.400	-1.800
Betaald dividend	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-1.400</u>	<u>-1.800</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	-766	633
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.395	763
Geldmiddelen aan het einde van de periode	629	1.395

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur:

Was getekend: Martine Visser

Lelystad, 2 juni 2025

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Was getekend:

R.J. Zuidema (voorzitter RvC)

M. Muller (vice voorzitter RvC)

A.W. Bijl

W. Bos

A.J.M. Schelwald-Van der Kley

Lelystad, 2 juni 2025

7.15 Overige gegevens

7.15.1 **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

7.15.2 **Statutaire resultaatbestemming**

De Stichting kent geen statutaire bepaling over resultaatverdeling. Artikel 70 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Centrada

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woonstichting Centrada te Lelystad gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2024 (hoofdstuk 7.2).
2. De winst-en-verliesrekening over 2024 (hoofdstuk 7.3).
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen (hoofdstuk 7.4 tot en met 7.14).

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Centrada zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 41,94 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,48 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting Centrada en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 5.8 van het jaarrapport, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode, klokkenluiderregeling en de incidentenregistratie. 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 en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie. Onderdeel van deze werkzaamheden betreft een evaluatie van de frauderisico's rondom ketensamenwerking bij dagelijks onderhoud en beoordeling van de juridische kosten.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt: de risico's samenhangend met het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management.

Deloitte.

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

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie alsmede het toetsen van de effectieve werking van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing, het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woonstichting Centrada.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager Financiën & Informatisering, de Business Controller en de raad van commissarissen.

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

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woonstichting Centrada door inlichtingen in te winnen bij Business Controller, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten van de Business controller. Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

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

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

25067FD6EC/IV/3

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

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

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

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

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

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

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

Controleaanpak continuïteit

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

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

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.

- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 51 van het bestuursverslag en de toelichting op de Gebeurtenissen na balansdatum op pagina 108 betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

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

De kernpunten van onze controle

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

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de basis-versie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1,82 miljard (2023: 1,67 miljard) wat neerkomt op 98.9% van het balanstotaal van Woonstichting Centrada. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Centrada past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden (met uitzondering van tijdelijke woningen) en parkeergelegenheden, toe zoals toegelicht op pagina 81 en 82 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Woonstichting Centrada. 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 getrouwe waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Woonstichting Centrada. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 91 tot en met 96, getoetst. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

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

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Woonstichting Centrada de waardering van het vastgoed in exploitatie op een juiste wijze heeft berekend op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ 645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 96 en 97 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting Centrada gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald doormiddel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Woonstichting Centrada, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 82, 83, 96 en 97 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, waaronder de toegelichte schattingswijziging, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag inclusief het Volkshuisvestelijk verslag (hoofdstuk 1 tot en met 5).
- Verslag Raad van Commissarissen (hoofdstuk 6).
- De Overige gegevens (paragraaf 7.15).

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2018 benoemd als accountant van Woonstichting Centrada en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de haar bedrijfsactiviteiten 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 2 juni 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA