

Jaarrekening 2023



Stichting Woonwaarts

Gevestigd te Nijmegen, Takenhofplein 3
Toegelaten als instelling, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, op 1 mei 2019 onder de naam Stichting Woonwaarts.

Statuten

De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en notarieel vastgelegd op 10 augustus 2022, met goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

INHOUDSOPGAVE JAARREKENING

DEEL 1 - JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	3
2	Winst- en verliesrekening over 2023	5
3	Kasstroomoverzicht	6
4	Toelichting op de jaarrekening	8
5	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	12
6	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	30
7	Toelichting op de winst- en verliesrekening	51
8	Overige toelichting	61
9	Ondertekening van de jaarrekening	72

	DEEL 2 - OVERIGE GEGEVENS	73
--	----------------------------------	-----------

1 Balans per 31 december 2023

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	REF	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA			
VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	1.701.890	1.728.297
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	242.029	248.814
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.2	53.758	58.396
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	6.3	10.204	1.358
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.007.881	2.036.865
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.725	2.660
Totaal van materiële vaste activa		2.725	2.660
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Deelnemingen	6.5	0	0
Latente belastingvordering	6.6	1.013	1.466
Leningen u/g	6.7	13	13
Totaal van financiële vaste activa		1.026	1.479
Totaal van vaste activa		2.011.632	2.041.004
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN			
Vastgoed bestemd voor verkoop	6.8	2.092	4.705
Overige voorraden	6.9	2.208	2.194
Totaal van voorraden		4.300	6.899
VORDERINGEN			
Huurdebiteuren	6.10	532	471
Overheid	6.11	402	59
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.12	921	1.384
Overige vorderingen	6.13	318	787
Overlopende activa	6.14	599	821
Totaal van vorderingen		2.772	3.522
LIQUIDE MIDDELEN			
Totaal van liquide middelen	6.15	5.666	4.583
Totaal van vlottende activa		12.738	15.004
Totaal van activa		2.024.370	2.056.008



1 Balans per 31 december 2023

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

PASSIVA	REF	31-12-2023	31-12-2022
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserves	6.16	348.966	340.051
Herwaarderingsreserve	6.17	1.125.574	1.200.241
Totaal van het eigen vermogen		1.474.540	1.540.292
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	6.18	23.881	16.133
Overige voorzieningen	6.19	188	199
Totaal van voorzieningen		24.069	16.332
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	6.20	8.107	8.780
Schulden aan kredietinstellingen	6.20	437.015	411.423
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	6.21	49.913	54.041
Overige schulden	6.22	807	794
Totaal van langlopende schulden		495.842	475.038
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	6.23	170	0
Schulden aan kredietinstellingen	6.20	15.323	9.187
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.24	3.808	4.483
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	6.25	1.559	2.463
Schulden ter zake van pensioenen	6.26	104	102
Overige schulden	6.27	1.267	1.187
Overlopende passiva	6.28	7.688	6.924
Totaal van kortlopende schulden		29.919	24.346
Totaal van passiva		2.024.370	2.056.008



2 Winst- en verliesrekening over 2023

x € 1.000

	REF	2023	2022
Huuropbrengsten	7.1	80.263	78.709
Opbrengsten servicecontracten	7.2	2.351	2.275
Lasten servicecontracten	7.3	-2.590	-2.408
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.4	-5.388	-4.884
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.5	-34.099	-26.343
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.6	-8.280	-15.340
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		32.257	32.009
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.7	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.7	0	0
Toegerekende organisatiekosten	7.7	0	0
Toegerekende financieringskosten	7.7	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.8	11.539	11.426
Toegerekende organisatiekosten	7.8	-107	-102
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.8	-8.647	-8.320
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.785	3.004
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9	-22.220	-13.871
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	7.10	-57.247	-97.396
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	7.11	-267	1.448
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-79.734	-109.819
Opbrengsten overige activiteiten	7.12	973	745
Kosten overige activiteiten	7.12	-729	-457
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		244	288
Overige organisatiekosten	7.13	-2.131	-1.648
Kosten omtrent leefbaarheid	7.14	-1.955	-1.565
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	7.15	0	29
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.16	917	32
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.17	-12.100	-11.383
Totaal van financiële baten en lasten		-11.183	-11.322
Totaal van resultaat voor belastingen		-59.717	-89.051
Belastingen	7.18	-6.035	-4.248
Totaal van resultaat na belastingen		-65.752	-93.299



3 Kasstroomoverzicht

x € 1.000 (directe methode)

	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huurontvangsten	80.310	78.793
Vergoedingen	2.871	2.540
Overige bedrijfsontvangsten	1.087	620
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	84.268	81.953
UITGAVEN		
Betalingen aan werknemers	8.830	8.394
Onderhoudsuitgaven	28.700	22.150
Overige bedrijfsuitgaven	15.370	14.528
Betaalde interest	11.727	11.545
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	660	260
Verhuurderheffing	0	7.558
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	749	682
Vennootschapsbelasting	5.118	4.477
Saldo uitgaande kasstromen	71.154	69.594
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.114	12.359
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.772	8.426
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	3.553	2.493
Verkoopontvangsten grond	0	-151
Saldo ingaande kasstromen MVA	12.325	10.768
MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur	38.737	8.285
Verbeteruitgaven	13.231	29.173
Aankoop	0	825
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.701	1.250
Investerings overig	574	400
Saldo uitgaande kasstromen MVA	55.243	39.933
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA	-42.918	-29.165
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	88	121
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-381	-73
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-293	48
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-43.211	-29.117



	2023	2022
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
INGAAND		
Nieuwe te borgen leningen	46.000	38.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Saldo	46.000	38.000
UITGAAND		
Aflossing geborgde leningen	14.820	19.083
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Saldo	14.820	19.083
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.180	18.917
Toename (afname) van geldmiddelen	1.083	2.159
Liquide middelen aan het begin van de periode	4.583	2.424
Liquide middelen aan het einde van de periode	5.666	4.583
Toename (afname) van liquide middelen	1.083	2.159

4 Toelichting op de jaarrekening

4.1 ACTIVITEITEN

De voor u liggende jaarstukken worden uitgebracht door Stichting Woonwaarts en hierna ook wel aangeduid met Woonwaarts. Woonwaarts, gevestigd te Nijmegen aan het Takenhofplein 3, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Geregistreerd als organisatie die de Aedescode heeft onderschreven (lidnummer 103917). Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 10017041.

Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft het grondgebied van de gemeenten Nijmegen, Beuningen en Druten. De activiteiten van Woonwaarts zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten.

4.1.1 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

4.2 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening van Woonwaarts is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015 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. De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal. Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen 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.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

4.2.1 Financiële instrumenten

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.



In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Als 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'.

4.2.1.1 *Primaire financiële instrumenten*

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten verwijzen we naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

4.2.1.2 *Afscheiden embedded derivaten*

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat.
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Woonwaarts heeft embedded derivaten, die echter niet voldoen aan de bovenstaande voorwaarden. Er vindt daarom geen afscheiding plaats van de basiscontracten.

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen. Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

4.2.2 **Gebruik van schattingen**

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonwaarts.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.



5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

5.1 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

5.1.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1.1 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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, woningen die in de toekomst potentieel te liberaliseren zijn en als zodanig door Woonwaarts zijn aangewezen en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed 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.

5.1.1.2 Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na 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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald. Bij het toepassen van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" wordt de full-versie gehanteerd. 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 het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

5.1.1.3 *Onderhoud en verbetering*

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden.

Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

5.1.1.4 *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.

De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonwaarts hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur.

- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. De gehanteerde onderhoudsnorm bedraagt € 2.711 (2022: € 2.286). Deze is gebaseerd op de onderhoudsnorm uit Aedesbenchmark met een opslag van 10%.
4. 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 de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De gehanteerde beheernorm bedraagt € 1.190 (2022: € 1.174).
5. De gemiddelde disconteringsvoet in 2023 is 5,89% (2022: 5,77%).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

5.1.1.5 Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

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



Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

5.1.1.6 *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financierings-transactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

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

5.1.1.7 *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. De bijdragen verkregen uit de regeling vermindering verhuurderheffing worden in mindering gebracht op de investeringen.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat het vastgoed is opgeleverd.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.



5.1.2 Materiele vaste activa

5.1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen 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 economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Volgens de lineaire methode Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Gebouwen: 50 jaar
- Installaties: 25 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar
- Inventaris: 5 jaar
- ICT-objecten: 5 jaar

Lease

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

Onderhoud

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

5.1.3 Financiële vaste activa

5.1.3.1 Deelnemingen

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



5.1.3.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discounting plaats vindt tegen de gemiddelde netto rente, en hebben overwegend een langlopend karakter. De gemiddelde netto rente bestaat uit de voor Woonwaarts geldende rente voor langlopende leningen (2,84%) onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25,8%).

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie.

Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed.

In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.1.3.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, die gelijk zijn aan de nominale waarde, indien geen sprake is van (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa en deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.



Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

5.1.4 Voorraden

5.1.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

5.1.4.2 Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities en materiaalvoorraad. De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de materiaalvoorraad komt tot stand op basis van fifo-prijzen.

5.1.5 Vorderingen

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



Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 100 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

5.1.6 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. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt dit toegelicht.

5.1.7 Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Ook wordt geen rekening gehouden met belastingen.

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

5.1.8 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

5.1.8.1 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 de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

In paragraaf 2.1 van het waarderingshandboek is opgenomen dat complexen die grootschalig worden onderhouden of gerenoveerd worden gezien als vastgoed in exploitatie. Waardering van vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt toegepast dan wel wordt gerenoveerd wordt gewaardeerd op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven.

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.

Aangezien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.1.8.2 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele 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.



Onder de overige voorzieningen is de voorziening loopbaanbudget opgenomen. In het verleden is deze voorziening opgenomen op basis van het maximaal te besteden loopbaanbudget. Woonwaarts ziet begin 2024 een lichte toename in de besteding van het loopbaanbudget door de Woonwaarts Academie die eind 2023 is gelanceerd. Desondanks acht Woonwaarts de huidige voorziening voldoende.

5.1.9 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen in de toelichting onder de langlopende schulden.

Woonwaarts 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 in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële-waardeontwikkeling van het achterliggend actief. De mutaties daarop komen tot uitdrukking in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

5.1.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, welke gelijk is aan de nominale waarde indien geen sprake is van (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten.



5.2 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

5.2.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegeneerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1% voor DAEB (in 2022 was dit 2,3%) en 4,1% voor niet-DAEB (2022: 3,3%).

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

5.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening van de verrekenbare servicekosten vindt jaarlijks op basis van daadwerkelijke bestedingen plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

5.2.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten Klantcontactcentrum;

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

5.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

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 verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.



Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv (Handboek marktwaardering).

In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten. De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

5.2.5 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. Gedacht kan worden aan:

- overige exploitatielasten
- verhuurdersheffing
- OZB
- Verzekeringskosten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

5.2.6 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

5.2.7 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).

5.2.8 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.2.8.1 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 herstructurering en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

5.2.8.2 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).

5.2.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

5.2.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

5.2.9 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die relateren aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden niet gerelateerd aan het exploiteren, ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Hieronder zijn onder andere opgenomen de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

5.2.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.



5.2.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

5.2.12 Pensioenlasten

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

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

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

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

Ultimo 2023 (en 2022) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

SPW heeft ultimo 2023 een dekkingsgraad van 128,8% (2022: 129%). De beleidsdekkingsgraad ligt in 2023 op circa 131,5% (2022: 133,7%). De beleidsdekkingsgraad is het gemiddelde van de maanddekkingsgraden van de laatste twaalf maanden. Hierdoor worden schommelingen in de maanddekkingsgraden opgevangen. Voor het pensioenfonds is de beleidsdekkingsgraad leidend voor het beleid. Ook wordt op basis van de beleidsdekkingsgraad bepaald of de buffers van het pensioenfonds voldoende zijn. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste van 104,2% , die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.



De minimaal vereiste dekkingsgraad geeft de minimaal benodigde buffer weer. Als de beleidsdekkingsgraad hieronder komt, is er sprake van een dekkingstekort. Het fonds heeft dan te weinig vermogen om de pensioenen in de toekomst uit te kunnen betalen. Indien de beleidsdekkingsgraad gedurende 5 jaar onder de minimaal vereiste dekkingsgraad blijft, moet het pensioenfonds de opgebouwde pensioenaanspraken verminderen (korten). Na het korten moet de beleidsdekkingsgraad gelijk zijn aan de minimaal vereiste dekkingsgraad.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

5.2.13 *Overige organisatiekosten*

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten, algemene organisatie kosten en de volkshuisvestelijke bijdrage.

5.2.14 *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.

5.2.15 *Totaal van financiële baten en lasten*

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken.

De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

5.2.16 *Belastingen*

De belasting over het resultaat 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingverdringen en latente belastingschulden 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 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Woonwaarts heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af.

Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

In 2021 is met de belastingdienst een VSO gesloten in verband met de Vestia leningruil.

Acute vennootschapsbelasting

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -baten over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht.

Woonwaarts heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1, VSO 2 en VSO voor de leningruil de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog onvoldoende aanwezig is, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

5.2.17 *Resultaat deelnemingen*

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

5.2.18 *Toerekening baten en lasten*

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verdeling van de personeelslasten. De overige componenten zijn direct toe te rekenen.

5.2.19 *Leasing*

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.



5.3 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

5.4 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

5.5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

5.6 GRONDSLAGEN VOOR GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2023, balans Niet-DAEB per 31 december 2023, Winst- en verliesrekening DAEB over 2023, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2023, kasstroomoverzicht DAEB over 2023 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023. In deze overzichten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2022 opgenomen.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: Woonwaarts heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonwaarts zien toe op het verhuren van woningen, bedrijfsmatig onroerend goed en overig bezit die tot de niet-DAEB tak behoren.

Om tot gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

GRONDSLAG VOOR SCHEIDING	POSTEN IN GESCHIEDEN VERANTWOORDING
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor de verkoop - Overlopende passiva - Waarborgsommen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Aankoop verhuurbare eenheden
<p>Toerekening op complex- en/of projectniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in ontwikkeling - Overlopende passiva - Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille - Kosten omtrent leefbaarheid <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investerings nieuwbouw en woningverbetering - Leefbaarheid - Onderhoudsuitgaven
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden aan banken - Schulden aan overheid - Overige schulden <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 90% DAEB en 10% niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende activa - Overlopende passiva <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - De overige organisatiekosten welke deel uit maken van de post 'overige bedrijfsuitgaven'



6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

x € 1.000 (na resultaatverwerking)

Activa

Vastgoedbeleggingen

6.1 VASTGOED IN EXPLOITATIE

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
1 JANUARI 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	721.697	116.087	837.784
Cumulatieve herwaarderingen	1.006.600	132.727	1.139.327
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.728.297	248.814	1.977.111
MUTATIES KALENDERJAAR 2023			
Investerings – oplevering nieuwbouw	14.820	2.266	17.086
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	9.488	724	10.212
Verkopen	-3.776	-2.436	-6.212
Sloop	-169	15	-154
Overboekingen van en naar voorraden	1.282	1.841	3.123
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed	171	-171	0
Aanpassing marktwaarde	-48.223	-9.024	-57.247
Totaal mutaties 2023	-26.407	-6.785	-33.192
31 DECEMBER 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	756.519	119.542	876.061
Cumulatieve herwaarderingen	945.371	122.487	1.067.858
Boekwaarde per 31 december 2023	1.701.890	242.029	1.943.919

Het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde eind 2022 wordt veroorzaakt door het renovatieproject Lankforst, die einde boekjaar nog niet is afgerond. Investerings € 14.198.000 minus voorziening € 13.031.000 is per saldo een mutatie van € 1.167.000. In 2023 is dit project opgeleverd.

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserve € 1.104.630.000 (2022: € 1.176.532.000). Deze heeft voor € 978.292.000 (2022: € 1.041.173.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 126.338.000 (2022: € 135.359.000) op het niet-DAEB-vastgoed.

Herclassificatie

Gedurende 2023 is één VHE geherclassificeerd. Deze is vanuit de niet-DAEB overgeheveld naar de DAEB.

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 waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden, prijspeil 31-12-2023, aan de hand van een disconteringsvoet, die door de taxateur op marktwaardecomplex is bepaald en inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Gebruik wordt gemaakt van een DCF-periode van vijftien jaar.

Woonwaarts werkt met de full versie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. In verband met de wijzigingen in de oppervlakte van de woningen, grotendeels zijn de vierkante meters conform NEN2580 gehanteerd, is in 2022 meer dan 1/3 getaxeerd door de taxateur. De parameters zijn conform het waarderingshandboek met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

TYPE VASTGOED	VRIJHEIDSGRAAD	TOELICHTING
Woongelegenheden	Markthuur	Markthuur: € 466 - € 2.274 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Markthuurstijging	Markthuurstijging boven inflatie Jaar 1: -1,8%, jaar 2: -0,4%
Woongelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren: 3,5 – 9,0% Uitponden: 3,11 – 10,0%
Woongelegenheden	Leegwaarde	Leegwaarde: € 58.000 - € 701.000 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Leegwaardestijging	Jaar 1: 0%, jaar 2: 1%, Jaar 3 en verder: 2%
Woongelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 4,6 – 7,6% Uitponden: 5,0 – 8,9%
Woongelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren: € 1.023 – € 3.641 Uitponden: € 819 – € 2.913 Op basis van Vastgoed Taxatiewijzer
Woongelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 4 - 15% Uitponden: 4 - 15%
BOG	Markthuur	Markthuur per m2: 45 – € 195
BOG	Markthuurstijging	Jaar 1 en 2: 2,0% en 2,0% in plaats van 3,8% en 2,4%
BOG	Exit yield	Doorexploiteren: 6,0-11,5%



TYPE VASTGOED	VRIJHEIDSGRAAD	TOELICHTING
BOG	Disconteringsvoet	Gemiddeld 6,78%
Parkeergelegenheden	Markthuur	Gemiddeld: € 63
Parkeergelegenheden	Markthuurstijging	Markthuurstijging boven inflatie Jaar 1: -1,8%, jaar 2: -0,4%
Parkeergelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren gemiddeld 7,07% Uitponden gemiddeld 7,32%
Parkeergelegenheden	Leegwaarde	Gemiddeld: € 13.257
Parkeergelegenheden	Leegwaardestijging	Jaar 1: 0%, jaar 2: 1%, Jaar 3 en verder: 2%
Parkeergelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 6,41% Uitponden: 6,59%
Parkeergelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren gemiddeld € 153 Uitponden gemiddeld € 125
Parkeergelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 5,0 – 8,89% Uitponden: 7 - 25%

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden.

Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Bij de waarderingscomplexen in het WON en PP model wordt per waarderingscomplex een doorexploteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze scenario's. In het BOG model wordt uitsluitend een doorexploteer- en uitpondscenario gewaardeerd.

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

LOCATIE	TYPE	BOUWJAAR
Nijmegen	Eengezinswoning	< 1960
Beuningen	Meergezinswoning	1960 – 1969
Druten	Zorgvastgoed (intramuraal)	1970 – 1979
	Zorgeenheid (extramuraal)	1980 – 1989
	Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
	Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
	Parkeerplaats	2010 – 2019
	Garagebox	2020 –



Uit onderstaande verloopstaat wordt duidelijk hoe de mutatie in de waardering is opgebouwd.

VERLOOPSTAAT MARKTWAARDE	DAEB	Niet-DAEB	TOTAAL
Boekwaarde 1-1-2023	€ 1.728.297	€ 248.815	€ 1.977.111
Objecten van voorraad	€ 2.341	€ 1.877	€ 4.219
Lankforst	-€ 1.167	€ 0	-€ 1.167
Marktwaarde 1-1-2023	€ 1.729.472	€ 250.691	€ 1.980.163
VOORRAADMUTATIES	€ 9.961	-€ 597	€ 9.364
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 7.846	-€ 2.472	-€ 10.318
Wijziging waarderingsmodel	-€ 15	€ 37	€ 22
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 17.636	€ 2.025	€ 19.661
Classificatiewijzigingen	€ 186	-€ 186	€ 0
VASTGOEDGEGEVENS	€ 7.207	€ 1.972	€ 9.179
Oppervlakte	€ 5.211	€ 194	€ 5.405
Vastgoedtype	€ 15	€ 0	€ 15
Contractuur	-€ 3.995	€ 1.116	-€ 2.879
Leegstand	-€ 134	€ 292	€ 157
Maximale huur	€ 6.811	€ 0	€ 6.811
Mutatiegraad doorexpluiten	€ 273	-€ 217	€ 56
WOZ-waarde	-€ 10.563	-€ 1.207	-€ 11.769
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 96	€ 1	-€ 95
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 9.684	€ 1.793	€ 11.477
METHODISCHE WIJZIGINGEN	-€ 37.643	-€ 5.435	-€ 43.078
Overdrachtskosten	-€ 37.643	-€ 5.435	-€ 43.078
MARKTONTWIKKELINGEN	-€ 7.107	-€ 4.602	-€ 11.709
Macro-economische parameters	-€ 6.421	-€ 268	-€ 6.689
Liberalisatiegrens	-€ 724	€ 0	-€ 724
Mutatiegraad uitpenden	-€ 7.808	€ 1.739	-€ 6.069
Reguliere huurstijging	€ 25.660	€ 2.318	€ 27.978
Markthuurstijging	€ 3.359	€ 548	€ 3.907
Markthuurstijging	-€ 3.263	-€ 315	-€ 3.577
Leegwaarde	€ 23.385	€ 55	€ 23.440
Leegwaardestijging	€ 1.206	€ 275	€ 1.481
Splitsingskosten	-€ 237	-€ 15	-€ 252
Verkoopkosten	-€ 2	-€ 2	-€ 4
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 17.155	-€ 1.338	-€ 18.493
Beheerkosten	-€ 2.851	-€ 219	-€ 3.070
Belastingen en verzekeringen	€ 3.292	€ 342	€ 3.634
Disconteringsvoet	-€ 21.443	-€ 7.819	-€ 29.262
Exit yield	-€ 4.104	€ 97	-€ 4.007
Boekwaarde 31-12-2023	€ 1.701.890	€ 242.029	€ 1.943.919

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens 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.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 10.601 (2022: 10.502) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 1.333 (2022: 1.319) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1 januari 2023) van deze verhuureenheden bedraagt € 3.097.992.000 (2022: € 2.965.786.000).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woonwaarts 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 Woonwaarts en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 754.480.000 (2022: € 835.940.000). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 160.466.000 (2022: € 167.594.000).

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd; Bij 167 van 172 woningcomplexen is het scenario omgezet van uitponden naar doorexploiteren.
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur
De gemiddelde streefhuur van de woningen bedraagt € 667 (DAEB € 639, Niet-DAEB € 946).
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de norm van Woonwaarts
De onderhoudsnorm bedraagt € 2.711 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van Woonwaarts;
De beheernorm bedraagt € 1.190 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

MARKTWAARDE (X € 1.000)	DAEB IN EXPLOITATIE	NIET-DAEB IN EXPLOITATIE	TOTAAL
Marktwaaarde per 31-12-2023	1.701.890	242.029	1.943.919
Beschikbaarheid	11.973	-10.986	987
Betalbaarheid	-636.194	-42.848	-679.042
Kwaliteit	-255.254	-26.737	-281.991
Beheer	-67.935	-992	-68.927
Beleidswaarde per 31.12.2023	754.480	160.466	914.946



Sensitiviteitsanalyse

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

	MUTATIE T.O.V UITGANGSPUNT	EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 82 miljoen lager
Contracthuur per maand	€ 25 hoger	€ 38 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 55 miljoen hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 37 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 37 miljoen lager

6.2 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen.

X € 1.000	ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN
1 JANUARI 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.648
Cumulatieve herwaarderingen	25.748
Boekwaarde per 1 januari 2023	58.396
MUTATIES	
Desinvesteringen	-2.529
Overboeking naar voorraad verkoop	-996
Herwaardering a.d.h.v. realisaties	311
Herwaarderingen a.d.h.v. taxaties	-1.424
Totaal mutaties 2023	-4.638
31 DECEMBER 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.123
Cumulatieve herwaarderingen	24.635
Boekwaarde per 31 december 2023	53.758

De herwaardering aan de hand van realisaties betreffen herwaarderingen bij teruggekochte woningen. De overige post herwaardering betreft de algemene herwaardering einde boekjaar aan de hand van de markttoets. Toelichting:

	2023	2022
Aantal verhuureenheden 1 januari	286	303
Afkoop/correctie regeling	-3	-5
Terugkopen boekjaar	-13	-12
Aantal verhuureenheden 31 december	270	286

Bij bovenstaande aantallen woningen is een terugkoopregeling van kracht. Bij de contracten gebaseerd op het Slimmer Kopen®-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 0% en 35%. Het aandeel van Woonwaarts in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 43% in 2023 (2022: 43%).

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een analyse van de waardeontwikkeling (met behulp van CBS-indexatiecijfers). Er hebben geen taxaties plaatsgevonden van deze woningen.

**6.3 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE**

Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen.

VASTGOED IN ONTWIKKELING X € 1.000	DAEB VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	NIET-DAEB VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	TOTAAL VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE
1 JANUARI 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.801	181	12.982
Verrekening voorziening onrendabele top	-11.458	-166	-11.624
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.343	15	1.358
MUTATIES KALENDERJAAR 2023			
Investerings	31.800	8.295	40.095
Herclassificatie van in exploitatie	169	-15	154
Overboekingen naar in exploitatie	-14.820	-2.266	-17.086
Afboekingen	-300	0	-300
Mutatie verrekening onrendabele top	-10.628	-625	-11.253
Totaal mutaties 2023	6.221	5.389	11.610
31 DECEMBER 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.022	5.570	24.592
Verrekening voorziening onrendabele top	-12.497	-1.891	-14.388
Boekwaarde per 31 december 2023	6.525	3.679	10.204

De boekwaarde van 1 januari 2023 sluit aan op de jaarrekening 2022, echter door herclassificatie in de jaarrekening 2023 wijken de cumulatieve verkrijgingsprijs en verrekening voorziening onrendabele top af van de jaarrekening 2022.

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 917.000 (2022: € 32.000) aan bouwrente geactiveerd.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende projecten (stichtingskosten) volledig opgeleverd:

- Het project Beatrixstraat, 4 woningen in Druten: € 814.000
- Het project Woningverdubbelaar, 3 woningen in Beuningen: € 747.000
- Het project de Ruyterstraat, 16 woningen in Puiflijk: € 4.657.000
- Het project Agnetenweg, 45 intramurale zorgwoningen in Nijmegen: € 10.907.000
- Het project NDW 1 blok, 73 tijdelijke woningen in Nijmegen: € 11.395.000



Materiële vaste activa

6.4 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Een overzicht van onroerende en roerende zaken is hierna opgenomen:

MATERIËLE VASTE ACTIVA X € 1.000	ROERENDE EN ONROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE
1 JANUARI 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.316
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.656
Boekwaarde per 1 januari 2023	2.660
MUTATIES KALENDERJAAR 2023	
Investerings	575
Desinvesterings inclusief afschrijvingen	-5
Afschrijvingen	-505
Totaal mutaties 2023	65
31 DECEMBER 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.832
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.107
Boekwaarde per 31 december 2023	2.725

In de activa ten dienste van de exploitatie heeft in 2022 een investering plaats gevonden van € 1.584.000 inzake zonnepanelen voor het project postcoderoos. Het juridische eigendom van deze investering ligt bij de Duurzame Energie Coöperatie Woonwaarts. Het economische eigendom ligt bij Woonwaarts. Na 15 jaar wordt het juridische eigendom overgedragen aan Woonwaarts. De afschrijving van deze zonnepanelen vindt plaats in 20 jaar (€ 80.000 in 2023). Hiertegenover staan jaarlijkse opbrengsten uit de Duurzame Energie Coöporatie. De afschrijving en de opbrengst wordt verantwoord onder de overige activiteiten in de winst- & verliesrekening.

Financiële vaste activa

6.5 DEELNEMINGEN

	31-12-2023	31-12-2022
Woningnet NV	21	21
Voorziening	-21	-21
Totaal deelnemingen	-	-

De aandelen van Woningnet NV zijn afgewaardeerd in boekjaar 2018.

**6.6 LATENTE BELASTINGVORDERING**

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	1.466	2.798
Mutatie latente belastingvordering	-453	-1.332
Stand per 31 december	1.013	1.466

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	1.466	2.798
Mutatie latentie leningen	2	12
Mutatie latentie waarderingsverschillen vastgoed	-455	-632
Mutatie lening Vestia	0	-712
Boekwaarde per 31 december	1.013	1.466

	WAARDERING- VERSCHIL	LATENTIE TEGEN NOMINALE WAARDE	LATENTIE TEGEN CONTANTE WAARDE	KORTLOPEND	LANGLOPEND
Leningen	234	60	49	2	47
Afschrijvingspotentieel	4.208	1.084	964	154	810
Totaal			1.013	156	857

Het gehanteerde rentepercentage is 2,11%. Dit is de gemiddelde rente over de langlopende schulden in 2023 van 2,84% rekening houdend met het geldende belastingtarief. Vermoedelijk zal een bedrag van € 156.000 binnen een jaar verrekenbaar zijn. De looptijd bedraagt 12 tot 40 jaar.

Afschrijvingspotentieel

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

6.7 LENINGEN U/G

	31-12-2023	31-12-2022
Starters renteregeling	119	119
Af: Voorziening starterslening	-106	-106
Totaal leningen u/g	13	13

De voorziening startersrenteregeling betreft een voorziening voor afboeking van betaalde bedragen in de startersrenteregelingen. De voorziening is in mindering gebracht op de vordering. De vordering wordt pas ontvangen wanneer de woning met overwaarde wordt verkocht.



Vlottende activa

Vorraden

6.8 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

	31-12-2023	31-12-2022
Teruggekochte woningen VOV	997	487
Leegstaande verkoopwoningen	1.095	4.218
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	2.092	4.705

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte woningen vanuit Slimmer Kopen (5 woningen) en leegstaande woningen gelabeld voor verkoop (6 woningen en 3 parkeerplaatsen). Begin boekjaar 2024 zijn 5 woningen verkocht of onder voorbehoud verkocht.

6.9 OVERIGE VOORRADEN

	31-12-2023	31-12-2022
GROND- EN ONTWIKKELPOSITIES		
Project Klokkenslagstraat	782	782
Project Het Erf Druten-West	942	910
Project Irenestraat	427	425
Voorraad grondposities	2.151	2.117
Voorraad onderhoudsmaterialen	57	77
Totaal overige voorraden	2.208	2.194

De grond- en ontwikkelposities betreffen locaties ten behoeve van toekomstige ontwikkelprojecten die nog niet in realisatie genomen zijn. Deze posities zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere taxatiewaarde.

Vorderingen

	TOTAAL 2023	> 1 JAAR	TOTAAL 2022	> 1 JAAR
Huurdebiteuren	532	213	471	188
Overheid	402	0	59	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	921	0	1.384	0
Overige vorderingen	318	39	787	40
Overlopende activa	599	0	821	0
Totaal	2.772	252	3.522	228

**6.10 HUURDEBITEUREN**

	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren	560	496
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-28	-25
Totaal huurdebiteuren	532	471

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 0,66% van de netto jaarhuur (2022: 0,6%). Het verloop van de totale voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	126	131
Dotatie ten laste van de exploitatie	66	60
Afgeboekte oninbare posten	-74	-65
Boekwaarde per 31 december	118	126

Van de voorziening ultimo 2023 is € 28.000 (2022: €25.000) toe te rekenen aan huidige bewoners (huurdebiteuren) en € 90.000 (2022: € 101.000) aan vertrokken bewoners (Overige vorderingen).

6.11 OVERHEID

	31-12-2023	31-12-2022
Subsidies	402	59
Totaal overheid	402	59

6.12 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2023	31-12-2022
Vennootschapsbelasting	921	1.384
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	921	1.384

De belastingvordering betreft een vordering vennootschapsbelasting 2022 van € 1.148.000 en nog te betalen vennootschapsbelasting over 2023 van € 227.000.

6.13 OVERIGE VORDERINGEN

	31-12-2023	31-12-2022
Afrekeningen vertrokken huurders	175	193
Overige vorderingen	233	695
Subtotaal	408	888
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-90	-101
Totaal overige vorderingen	318	787

**6.14 OVERLOPENDE ACTIVA**

	31-12-2023	31-12-2022
Vooruit ontvangen facturen	361	720
Nog te ontvangen bedragen	30	34
Overige overlopende posten	208	67
Totaal overlopende activa	599	821

6.15 LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2023	31-12-2022
Bankgelden	5.666	4.583
Totaal liquide middelen	5.666	4.583

Eind 2023 stond € 5.591.000 ter vrijer beschikking (2022: € 4.578.000). Eind 2023 zijn twee bankgaranties verstrekt voor € 2.589 en € 71.965 via de Rabobank.

Passiva**6.16 OVERIGE RESERVES**

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	340.051	328.151
Eenmalige correctie aansluiting herwaarderingsreserve	281	-4.889
Mutatie uit hoofde van daling van de marktwaarde	96.104	134.703
Mutatie uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-25.602	-34.389
Realisatie uit hoofde van verkoop	3.818	6.114
Realisatie uit hoofde van sloop	66	3.660
Uit resultaatbestemming	-65.752	-93.299
Boekwaarde per 31 december	348.966	340.051

De mutaties in de overige reserves zijn veelal een overheveling met de herwaarderingsreserve.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van -/- € 65.752 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 10 mei 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

6.17 HERWAARDERINGSRESERVE

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	1.200.241	1.305.440
Eenmalige correctie aansluiting herwaarderingsreserve	-281	4.889
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-3.818	-6.114
Realisatie i.v.m. sloop	-66	-3.660
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	25.602	34.389
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-96.104	-134.703
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.125.574	1.200.241

HERWAARDERINGSRESERVE	DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	VOV DAEB	VOV NIET-DAEB	TOTAAL
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.041.173	135.359	26.302	-2.593	1.200.241
Eenmalige correctie beginstand VOV			-7.371	7.371	0
Eenmalige correctie aansluiting herwaarderingsreserve	0	-281	0	0	-281
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-1.980	-497	-812	-529	-3.818
Realisatie i.v.m. sloop	-81	15	0	0	-66
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	23.325	2.277	0	0	25.602
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-84.264	-10.416	-1.165	-259	-96.104
Herclassificaties/herkwalificaties	119	-119	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2023	978.292	126.338	16.954	3.990	1.125.574

Per 31 december 2023 is in totaal € 1.126 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.200 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 marktwaarde 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 € 1.029 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonwaarts. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.



Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

6.18 VOORZIENING VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

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

	NIEUWBOUW	BESTAAND	2023	2022
Voorziening onrendabel	27.757	13.031	40.788	39.358
Waarvan geïnvesteerd	-11.624	-13.031	-24.655	-7.820
Boekwaarde per 1 januari 2023	16.133	0	16.133	31.538
MUTATIES IN HET BOEKJAAR				
Bij: dotaties	13.942	9.392	23.334	13.211
Af: vrijval	-1.569	-	-1.569	0
Af: onttrekkingen	-11.253	-13.031	-24.284	-11.781
Totaal mutaties	1.120	-3.639	-2.519	1.430
Voorziening onrendabel	28.877	9.392	38.269	40.788
Waarvan geïnvesteerd	-14.388	0	-14.388	-24.655
Boekwaarde per 31 december 2023	14.489	9.392	23.881	16.133

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Op balansdatum wordt verwacht dat een bedrag van € 23.289.000 (2022: €16.133.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2022: € 0) na vijf jaar.

6.19 OVERIGE VOORZIENINGEN

	31-12-2023	31-12-2022
Loopbaanbudget	188	199
Totaal voorziening overig	188	199

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	199	220
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	-11	-21
Boekwaarde per 31 december	188	199

De voorziening loopbaanbudget betreft individuele budgetten voor werknemers om te besteden aan loopbaanontwikkeling. Van bovenstaande voorzieningen is een bedrag van € 188.000 gekwalificeerd als langlopend. Het overige bedrag ad € 0 is kortlopend (looptijd < 1 jaar).



Langlopende schulden

6.20 SCHULDEN AAN OVERHEID EN SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

Het verloop van de post schulden aan overheid en banken is als volgt:

SCHULDEN AAN OVERHEID EN BANKEN	NOMINAAL	AGIO	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	423.992	5.398	429.390	410.597
Bij: nieuwe leningen	46.000	-	46.000	38.000
Af: aflossingen	-14.820	-	-14.820	-19.083
Bij/af: amortisatie	-	-125	-125	-124
Boekwaarde per 31 december	455.172	5.273	460.445	429.390
Waarvan langlopend	439.975	5.147	445.122	420.203
Waarvan kortlopend	15.197	126	15.323	9.187
Totaal	455.172	5.273	460.445	429.390

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 471.461 (31 december 2022: € 419.225). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet die bepaald is op de risicovrije rentecurve en opslagcurve van 2023. De jaarlijkse kasstromen per lening worden op basis van de percentages en looptijd contant gemaakt.

Aflossingen aankomend boekjaar

In 2024 zal € 6,2 miljoen als jaarlijkse aflossing op de bestaande leningenportefeuille worden afgelost. Ook worden twee geldleningen met een schuldrestant van in totaal € 9 miljoen contractueel afgelost.

Leningruil Vestia

Woonwaarts heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. In 2021 is een lening geruild met een hoofdsom van € 3.554 en een rente van 0,54% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 3.554, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%.

De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 9.076. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Borging door WSW

Ultimo 2023 heeft Woonwaarts in totaal een schuldrestant van € 463.172.000 (2022: € 431.992.000) onder borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het verschil met de waarde van leningenportefeuille ultimo 2023 betreft het niet-opgenomen deel van de variabele rolloverlening (€ 8 miljoen) en het verschil tussen de reële en nominale waarde van de Vestialening (€ 5,3 miljoen).

WSW-obligoverplichting

In 2021 heeft Woonwaarts een variabele rollover lening afgesloten voor de obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 10.471.000 uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling. Eind 2023 bedraagt deze € 11.232.000 (2022: € 10.597.000).

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd (x € 1000):

RENTE %	SCHULDREST	RENTE- OF OPSLAG HERZIENINGS-PERIODE	OPSLAG HERZIENING	RESTERENDE LOOPTIJD	SCHULDREST
0% - 1%	57.991	< 3 maanden	4.507	< 1 jaar (kortlopend)	9.622
1% - 2%	113.207	van 3 maanden tot 1 jaar	15.000	van 1 tot 5 jaar	28.593
2% - 3%	85.985	van 1 tot 5 jaar	84.906	van 5 tot 10 jaar	49.673
3% - 4%	103.847	van 5 tot 10 jaar	23.240	van 10 tot 20 jaar	59.029
4% - 5%	75.148	> 10 jaar	0	van 20 tot 30 jaar	67.286
5% - 6%	23.249	n.v.t.	332.792	van 30 tot 40 jaar	145.262
> 6%	1.018			van 40 tot 50 jaar	100.980
Totaal	460.445	Totaal	460.445	Totaal	460.445

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2023	2022
Vastrentende leningen	358.172	326.992
Variabelrentende leningen	2.000	2.000
Basisrenteleningen	95.000	95.000
Stand per 31 december	455.172	423.992

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,74% (2022: 2,81%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 28 jaar (2022:28 jaar).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de looptijd varieert van 1 tot 8 jaar. Na deze periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 7,5 en 25 basispunten. De variabelrentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 0,37%.

6.21 VERPLICHTINGEN UIT WONINGEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.



De samenstelling en het verloop is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	54.041	50.497
MUTATIES IN HET BOEKJAAR		
Terugkoop/afkoop woningen	-2.971	-2.731
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	-1.157	6.275
Totaal mutaties	-4.128	3.544
Stand per 31 december	49.913	54.041

In het boekjaar 2023 is van 16 woningen de regeling beëindigd door terugkoop, afkoop of correctie (2022: 17 woningen). Vanaf het boekjaar 2015 worden geen woningen meer met de Slimmer Kopen®-regeling verkocht, waardoor het aantal woningen binnen deze post een aflopend karakter kent. Als gevolg van een waardedaling van de overgedragen onroerende zaken van -2,58% in 2023 (2022: 15,2%), daalt de terugkoopverplichting in 2023 met - € 1.157.000 (2022: € 6.275.000).

Ultimo boekjaar zijn nog 270 woningen (2022: 286) opgenomen in de regeling.

6.22 OVERIGE SCHULDEN

	31-12-2023	31-12-2022
Waarborgsommen	807	794
Totaal overige schulden	807	794

Over de waarborgsommen wordt op jaarbasis 1,0% rente berekend. Huurders die een geliberaliseerde huurwoning huren, betalen een maandhuur als borg.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan overheid	170	0
Schulden aan kredietinstellingen	15.323	9.187
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.808	4.483
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.559	2.463
Schulden ter zake van pensioenen	104	102
Overige schulden	1.267	1.187
Overlopende passiva	7.688	6.924
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	29.919	24.346

**6.23 SCHULDEN AAN OVERHEID**

	31-12-2023	31-12-2022
Gemeente Nijmegen	170	0
Totaal schulden aan overheid	170	0

6.24 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN

	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.808	4.483
Totaal	3.808	4.483

6.25 SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2023	31-12-2022
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	303	287
Omzetbelasting	1.256	2.176
Totaal belastingen en sociale premies	1.559	2.463

6.26 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN

	31-12-2023	31-12-2022
Pensioenpremies SPW	104	102
Totaal schulden ter zake van pensioenen	104	102

6.27 OVERIGE SCHULDEN

	31-12-2023	31-12-2022
Verlofuren medewerkers	322	269
Afrekening servicekosten/warmte	670	275
Nog te betalen projectkosten	119	467
Overige schulden	156	176
Totaal overige schulden	1.267	1.187

6.28 OVERLOPENDE PASSIVA

	31-12-2023	31-12-2022
Niet vervallen rente geldleningen	4.660	4.170
Vooruit ontvangen huurtermijnen	2.707	2.418
Externe controle en fiscaal advies	72	132
Nog te ontvangen OZB/waterschap	51	20
Overige overlopende posten	198	184
Totaal overlopende passiva	7.688	6.924

6.29 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid opgenomen ten aanzien van financiële risico's. De belangrijkste financiële risico's zijn het renterisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woonwaarts is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen. Woonwaarts maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren. Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen met € 100.000 stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in markttrentes. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

Per financieringsbesluit maken we een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan we kiezen hebben we vastgelegd in het treasury statuut en omvatten:

1. de financieringsbehoefte;
2. de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldatum, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
3. de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat Woonwaarts over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen en die van tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonwaarts heeft op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Naast het aantrekken van langlopende leningen hebben we twee flexibele financieringsarrangementen, waarbij geldopname kan plaatsvinden al naar gelang de behoefte (rollover-lening).

TOELICHTING LIQUIDITEITSRISICO	31-12-2023	31-12-2022
VERPLICHTING		
Aflossing komend boekjaar	15.200	9.100
Lopende investeringsverplichtingen	33.900	41.250
Lopende onderhoudsverplichtingen	2.900	2.700
Overige verplichtingen	1.200	433
Totaal	53.200	53.483
DEKKING		
Banksaldi	5.666	4.583
Op te nemen uit leningen met variabele hoofdsom	8.000	8.000
Beschikbaar uit operationele kasstroom komend boekjaar	11.944	11.180
Totaal	25.610	23.763

Concentratie liquiditeitsrisico:

Woonwaarts zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

	Ultimo 2023
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	323.037
Nationale Waterschapsbank N.V.	86.308
Gemeente	8.107
Financiële Instellingen (niet zijnde banken)	37.720
Overige	0
Totaal	455.172

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij BNG en NWB. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

6.30 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

6.30.1 *Investeringsverplichtingen*

De aangegane verplichtingen van voornamelijk nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen ultimo 2023 circa € 33.900.000 (2022: € 41.250.000).

6.30.2 *Verplichtingen met betrekking tot onderhoud*

Woonwaarts heeft met diverse leveranciers onderhoudscontracten afgesloten. Deze onderhoudscontracten hebben een looptijd van 1 tot 5 jaar. De jaarlijkse onderhoudsverplichting bedraagt circa € 2,9 miljoen (2022: € 2,7 miljoen).

6.30.3 *Huurverplichtingen*

Het jaarlijks bedrag voor huurverplichtingen van het kantoorpand Takenhofplein 3 en twee magazijnen bedraagt in totaal € 371.925 (prijspeil 1-1-2024). In 2022 was dit € 325.960.

De huurverplichting voor 1-5 jaar bedraagt € 1.079.000. De huurverplichting van het kantoor loopt 31-12-2027 af.

6.30.4 *Operationele lease*

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 119.267 (2022: € 85.111). Hiervan vervalt € 69.144 binnen 1 jaar (2022: € 85.111). De leaseovereenkomst voor 8 bussen loopt tot september 2025. De leaseovereenkomst voor 1 caddy kan elk moment worden opgezegd.



6.30.5 *Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Woonwaarts heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een hoofdsom van € 11.232.000 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 17 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 Woonwaarts 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.

6.30.6 *Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties, volmacht en overige garanties*

Aan de verhuurder van Kerkenbos 1077 en Takenhofplein 3 zijn als borg twee bankgaranties afgegeven van € 2.589 en € 71.965 via de Rabobank.

6.30.7 *Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties*

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

6.30.8 *Heffing voor saneringssteun*

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2024-2028.

6.30.9 *Gebeurtenissen na balansdatum*

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die nadere informatie geven over de feitelijke toestand op balansdatum en van een zodanig belang zijn dat het niet toelichten de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening beïnvloedt.



7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

x € 1.000

Bedrijfsopbrengsten

7.1 HUUROPBRENGSTEN

	2023	2022
HUUROPBRENGSTEN DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Woningen en woongebouwen	71.175	69.996
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	116	111
	71.291	70.107
Af: huurderiving wegens leegstand	-636	-944
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-59	-54
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	70.596	69.109
HUUROPBRENGSTEN NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Woningen en woongebouwen	9.426	9.331
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	362	422
	9.788	9.753
Af: huurderiving wegens leegstand	-114	-147
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-7	-6
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	9.667	9.600
Totaal huuropbrengsten	80.263	78.709

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

HUUROPBRENGSTEN PER GEMEENTE	2023	2022
Gemeente Nijmegen	49.044	47.798
Gemeente Beuningen	18.064	17.826
Gemeente Druten	13.155	13.085
Totaal huuropbrengsten	80.263	78.709

Per 1 juli zijn de huren met gemiddeld +/- 0,79% (2022: 2,29%) gedaald wat een daling veroorzaakte van €53.000 per maand. De netto ontvangen huur is in 2023 met circa 2,0% gestegen (2022: 1,8%).



7.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	2023	2022
Serviceabbonementen	479	470
Vergoedingen voor niet verrekenbare servicecontracten	262	177
Vergoedingen voor verrekenbare servicecontracten	2.154	1.927
Afrekening servicecontracten	-517	-273
Opbrengstenderving wegens leegstand	-27	-26
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.351	2.275

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN PER GEMEENTE	2023	2022
Gemeente Nijmegen	1.651	1.578
Gemeente Beuningen	331	315
Gemeente Druten	369	382
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.351	2.275

7.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN

LASTEN SERVICECONTRACTEN	2023	2022
Servicekosten verrekenbaar	1.786	1.632
Servicekosten niet-verrekenbaar	804	776
Totaal lasten servicecontracten	2.590	2.408

LASTEN SERVICECONTRACTEN PER GEMEENTE	2023	2022
Gemeente Nijmegen	1.873	1.678
Gemeente Beuningen	329	322
Gemeente Druten	388	408
Totaal lasten servicecontracten	2.590	2.408

7.4 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	3.806	3.330
Toegerekende overige organisatiekosten	1.405	1.362
Toegerekende afschrijvingen	177	192
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5.388	4.884

7.5 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	2023	2022
Onderhoudslasten (cyclisch)	19.977	15.204
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	9.300	7.096
Toegerekende personeelskosten	3.641	2.913
Toegerekende overige organisatiekosten	1.026	972
Toegerekende afschrijvingen	155	158
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	34.099	26.343

	2023	2022
Directe onderhoudslasten DAEB-vastgoed in exploitatie	26.657	20.636
Directe onderhoudslasten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.620	1.664
Totaal directe lasten onderhoudsactiviteiten	29.277	22.300

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

	2023	2022
Planmatig onderhoud	19.553	15.959
Mutatieonderhoud	3.228	1.834
Reparatie-onderhoud	3.876	2.843
Totaal onderhoudslasten	26.657	20.636

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

	2023	2022
Planmatig onderhoud	1.664	1.093
Mutatieonderhoud	499	324
Reparatie-onderhoud	457	247
Totaal directe onderhoudslasten	2.620	1.664

7.6 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	2023	2022
OZB en andere belastingen	7.406	6.904
Verhuurderheffing	0	7.558
Verzekeringen	434	495
Beheerkosten VVE	227	237
Overige verhuurlasten	213	146
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.280	15.340

In 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft (2022: € 7.558.000).
In 2022 was de vermindering verhuurderheffing € 1.414.00.

**7.7 NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING**

OMZET VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	2023	2022
Opbrengst verkopen projecten	0	0
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
TOEGEREKENDE KOSTEN VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING		
Lonen en salarissen	0	0
Overige organisatiekosten	0	0
Financieringskosten	0	0
Totaal toegerekende kosten vastgoed in ontwikkeling	0	0
Totaal netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	0	0

7.8 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
DAEB vastgoed in exploitatie	2.430	2.965
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	355	39
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	2.785	3.004

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren.

DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	2023	2022
Opbrengst verkopen bestaand bezit	8.363	9.012
Af: direct toerekenbare kosten	-266	-341
Af: boekwaarde	-5.574	-5.717
Af: toegerekende organisatiekosten	-74	-84
Verkoopresultaat bestaand bezit	2.449	2.870
Mutatie terugkoopverplichting VOV	-19	95
Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	2.430	2.965

NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	2023	2022
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.729	3.226
Af: direct toerekenbare kosten	-117	-81
Af: boekwaarde	-3.187	-3.093
Af: toegerekende organisatiekosten	-33	-18
Verkoopresultaat bestaand bezit	392	34
Mutatie terugkoopverplichting VOV	-37	5
Totaal verkoopresultaat bestaand niet-DAEB-bezit	355	39



In 2023 zijn 33 woningen verkocht (2022: 31 woningen en 5 bedrijfseenheden), waarvan 23 DAEB en 10 Niet-DAEB eenheden. Daarnaast zijn 11 via Slimmer Kopen teruggekochte woningen doorverkocht (2022: 6), waarvan 9 DAEB en 2 Niet-DAEB. In 2023 zijn 2 VOV-regelingen afgekocht (2022: 5). In de boekwaarden is € 2.379.000 opgenomen voor de boekwaarden van deze wederverkopen (2022: € 1.492.000).

7.9 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	2023	2022
Waardeverminderingen	23.789	13.871
Terugname waardeverminderingen	-1.569	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.220	13.871

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

7.10 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	2023	2022
Toename marktwaarde	40.488	34.511
Afname marktwaarde	-88.711	-120.367
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-48.223	-85.856

NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	2023	2022
Toename marktwaarde	2.514	5.708
Afname marktwaarde	-11.538	-17.248
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-9.024	-11.540

De daling van de marktwaarde wordt voornamelijk bepaald door hogere disconteringsvoeten vanwege de sentimenten op de beleggersmarkt en de rentestijging. Ook de wijziging van het tarief overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 is een belangrijke factor in de marktwaardebepaling.

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

**7.11 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERING VOV**

VASTGOED VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	2023	2022
Toename marktwaarde	0	7.723
Afname marktwaarde	-1.424	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	1.157	-6.275
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-267	1.448

7.12 NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

GESALDEERD	2023	2022
Dienstverlening VVE's/detachering	-22	0
Vergoeding voor servicekosten en beheer	25	105
Afschrijving postcoderoos	-79	-40
Administratievergoeding; verhuurnota's, urgenties	78	70
Overige bedrijfsopbrengsten	242	153
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	244	288

7.13 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2023	2022
Overige organisatiekosten	1.471	1.387
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	63	62
Obligo	597	199
Totaal overige organisatiekosten	2.131	1.648

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Het zijn algemene organisatiekosten welke gepresenteerd worden onder de post overige organisatiekosten. Het gaat onder andere om een deel van de kosten in het kader van governance en bestuur, asset management, treasury en personeel en organisatie.

Met ingang van kalenderjaar 2019 dient de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties en de saneringsheffing verantwoord te worden onder de 'overige organisatiekosten'. Er is geen saneringssteun geïnd in 2023 (2022: nihil).

**7.14 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID**

	2023	2022
Directe kosten leefbaarheid	688	620
Toegerekende personeelskosten	1.267	945
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	1.955	1.565

Toelichting toegerekende organisatiekosten

TOTALE ORGANISATIEKOSTEN	2023	2022
Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	5.388	4.884
Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud	4.822	4.043
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop	107	102
Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.267	945
Af: Toegerekende organisatiekosten overige organisatie	1.453	1.369
Af: Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	22	0
Totaal overige organisatiekosten	13.059	11.343

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne inschatting van de urenbesteding van functies naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop en leefbaarheid.

AFSCHRIJVINGEN	2023	2022
Activa ten dienste van de exploitatie	426	437
Totaal afschrijvingen	426	437

LONEN, SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN	2023	2022
Lonen en salarissen	6.723	6.242
Sociale lasten	1.126	1.005
Pensioenlasten	836	823
Totaal	8.685	8.070

Het aantal ultimo boekjaar binnen Woonwaarts werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis, en voor 2023 uitgesplitst naar organisatiestructuur bedroeg:

	2023	2022
Bestuur	1,0	1,0
Staf en controller	13,3	7,1
Duurzaamheid	0	1,8
Service en communicatie	0	14,6
Financiën	17,5	17,7
Vastgoed	29,6	27,6
Wonen	55,3	42,0
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	116,7	111,8



In 2023 heeft een organisatiewijziging plaats gevonden, waarbij de afdeling Duurzaamheid en Service & Communicatie zijn opgeheven. De medewerkers zijn naar andere afdelingen gegaan (Vastgoed, Wonen en Staf). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	2023	2022
BEHEERKOSTEN		
Overige personeelskosten	1.722	1.117
Huisvestingskosten	512	411
Toezicht kosten	109	99
Algemene beheerskosten	2.419	2.327
Subtotaal beheerkosten	4.762	3.954
HEFFINGEN		
Belastingen	7.406	6.904
Verzekeringen	434	495
Heffing Autoriteit Woningcorporaties/Obligo	660	260
Verhuurderheffing	0	7.558
Subtotaal heffingen	8.500	15.217
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
Bijdrage VVE's beheer	310	309
Lasten overige activiteiten	668	436
Overige bedrijfslasten	213	146
Subtotaal overige bedrijfslasten	1.191	891
Totaal overige organisatiekosten	14.453	20.062

HONORARIUM VAN DE ACCOUNTANT	2023	2022
Onderzoek van de jaarrekening	157	177
Andere controle opdrachten	19	35
Totaal	176	212

De honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar 2023 ten laste gebracht van de toege laten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 (2022) zijn verricht

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

Financiële baten en lasten

7.15 WIJZIGINGEN IN DE WAARDE VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN EFFECTEN DIE TOT DE VLOTTENDE ACTIVA BEHOREN

	2023	2022
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	29
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	29

Dit betreft de waarde mutatie (vrijval) van de Starters renteregeling € 0 (2022: € 29.000).

7.16 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	2023	2022
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	917	32
Overige rentevergoedingen	0	0
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	917	32

In 2023 is voor een bedrag van € 917.000 (2022: € 32.000) aan rentelasten geactiveerd. Daarbij is een rentepercentage van circa 3,4% gehanteerd (2022: 0,6%).

7.17 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	2023	2022
Langlopende geldleningen	11.426	11.247
Betaalde rente overig	492	13
(her)financieringskosten	175	116
Rente waarborgsommen	7	7
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	12.100	11.383

Het gemiddelde rentepercentage over 2023 bedraagt 2,84 % (2022: 2,81%).



7.18 BELASTINGEN

	2023	2022
Acute vennootschapsbelasting boekjaar (lasten)	5.345	2.916
Acute vennootschapsbelasting correcties voorgaande boekjaren	237	0
Mutaties in de belasting latenties	453	1.332
Totaal belastingen	6.035	4.248

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De effectieve belastingdruk is -/- 6% (2022: -/- 3,27%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-59.717	-89.051
Nagekomen correctie servicekosten	331	0
Fiscale afschrijving op bezit	-1.127	-1.449
Correctie investeringen fiscaal onderhoudskosten	-1.117	-11.208
Correctie rente leningen o/g	9	41
Correctie waardeveranderingen	22.523	11.663
Correctie marktwaarde	57.247	97.396
Correctie boekwaarde verkopen	1.628	2.146
Opwaardering waarde bezit i.v.m. eerdere afwaardering	0	1.784
Correctie verkoop woningen/grond	0	0
Correctie volkshuisvestelijke bijdrage	0	-2.761
Afwaardering sloop	0	0
Correctie rente projecten	-485	136
Correctie loopbaanbegeleiding	-11	-21
Gemengde kostenaftrek	25	24
Dotatie HIR	-4.657	-5.883
Niet aftrekbare rente	6.121	8.649
Mutatie compensabel verlies	0	0
Belastbaar bedrag	20.770	11.466

De belasting over het belastbaar bedrag bedraagt € 5.345.000 (2022: € 2.916.000). Het toepasselijke (wettelijk) belastingtarief is 25,8% (2022: 25,8%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de herwaardering van het vastgoed in exploitatie.

In december 2023 is de definitieve aangifte vennootschapsbelasting 2022 ingediend. In de aangifte vennootschapsbelasting 2022 wijkt het belastbare resultaat van Woonwaarts af met € 971.000 ten opzichte van de fiscale positie in de jaarrekening 2022. Deze afwijking wordt veroorzaakt door de boekwinst op activa en fiscale onderhoudskosten.

8 Overige toelichting

8.1 WERKNEMERS

Ultimo verslagjaar had Woonwaarts 132 werknemers in dienst (2022: 128). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023 gemiddeld: 114,3 (gemiddeld 2022: 109,6).

8.2 BEZOLDIGING VAN (VOORMALIGE) TOPFUNCTIONARISSEN

Voor de bezoldiging van bestuurders van stichting Woonwaarts kwam in 2023 voor een totaalbedrag van € 151.595 (2022: € 166.374) ten laste van Woonwaarts. Voor de bezoldiging van commissarissen kwam in 2023 een bedrag van totaal €68.852 (2022: € 67.238) ten laste van Woonwaarts.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen (n.v.t.).

De bezoldiging van de bestuurders is als volgt (x € 1):

DHR. A.R.E.W PEKEL		2023
Functie		Directeur bestuurder
Periode functievervulling in verslagjaar		01-01 / 31-12
Dienstbetrek king		Ja, onbepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte		1,0
Periodiek betaalde beloning		€ 132.807
Beloningen betaalbaar op termijn		€18.938
Totalen		€151.745
WNT norm (per periode)		€ 223.000
Onverschuldigd betaald, nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.

MW. E.H. LAMERS		2022
Functie		Directeur bestuurder
Periode functievervulling in verslagjaar		01-01 / 31-12
Dienstbetrekking		Ja, onbepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte		1,0
Periodiek betaalde beloning		€ 147.579
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 18.795
Totalen		€ 166.374
WNT norm (per periode)		€ 216.000
Onverschuldigd betaald, nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.

Op 1 januari heeft de heer A.R.E.W Pekel de bestuursfunctie van mevrouw E.H. Lamers ad-interim opgevolgd. Zij is per 1 januari 2023 uitdienst getreden. Op 20 februari 2023 is de heer Pekel officieel benoemd als bestuurder van Woonwaarts.

Het aanpassen van de bezoldigingen van de bestuurders is de uitkomst van overleg tussen de bestuurders en de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen. Drie aspecten kwamen daarbij aan de orde:

- De ontwikkelingen in het loongebouw in de sector.
- De ontwikkelingen van de bezoldiging van bestuurders in de semipublieke sector.
- De maatschappelijk aanvaardbaarheid van de bezoldiging.

De bezoldiging van de commissarissen van Woonwaarts is als volgt (x € 1):

NAAM	BEZOLDIGING ALS LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN IN 2023		BEZOLDIGING ALS LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN IN 2022	
	2023	WNT NORM	2022	WNT NORM
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	€ 17.212	€ 33.450	€ 16.809	€ 32.400
Dhr. G.J. v.d. Brink	€ 12.910	€ 22.300	€ 12.607	€ 21.600
Mw. B.N.J. de Wilde	€ 12.910	€ 22.300	€ 12.607	€ 21.600
Dhr. W.L.J.P. Vonk	€ 12.910	€ 22.300	€ 12.607	€ 21.600
Dhr. J.A.M. de Kruijf	0	0	€ 6.304	€ 10.711
Dhr. F.J. de Feijter	€ 12.910	€ 22.300	€ 6.304	€ 10.899

De norm voor de WNT is:

- € 33.450 voor de voorzitter en € 22.300 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2023.
- € 32.400 voor de voorzitter en € 21.600 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2022.

Overzicht commissarissen per periode:

STICHTING WOONWAARTS	PERIODE ACTIEF	FUNCTIE
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	01-01-2023 / 31-12-2023	Voorzitter RvC
Dhr. G.J. v.d. Brink	01-01-2023 / 31-12-2023	Lid RvC
Mw. B.N.J. de Wilde	01-01-2023 / 31-12-2023	Lid RvC
Dhr. W.L.J.P. Vonk	01-01-2023 / 31-12-2023	Lid RvC
Dhr. F.J. de Feijter	01-01-2023 / 31-12-2023	Lid RvC

Stichting Woonwaarts heeft geen leningen (alsmede voorschotten en garanties) verstrekt aan bestuurders en commissarissen. Stichting Woonwaarts is ingedeeld in categorie H voor de WNT.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

8.3 BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2023

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

ACTIEF	31-12-2023	31-12 2022
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.701.890	1.728.297
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.964	47.164
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	6.525	1.343
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.752.379	1.776.804
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.725	2.660
Totaal van materiële vaste activa	2.725	2.660
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering	915	1.326
Leningen u/g	13	13
Vordering op groepsmaatschappijen	44.085	44.085
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	209.769	215.140
Totaal van financiële vaste activa	254.782	260.564
Totaal van vaste activa	2.009.886	2.040.028
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.781	2.828
Overige voorraden	2.202	2.186
Totaal van voorraden	3.983	5.014
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	484	451
Overheid	402	59
Belastingen en premies sociale verzekeringen	829	1.246
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Overige vorderingen	313	101
Overlopende activa	554	708
Totaal van vorderingen	2.582	2.565
LIQUIDE MIDDELEN		
Totaal van liquide middelen	-4.211	-7.464
Totaal van vlottende activa	2.354	115
Totaal van activa	2.012.240	2.040.143



PASSIEF	31-12-2023	31-12 2022
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	348.966	340.051
Herwaarderingsreserve	1.125.574	1.200.241
Totaal van het eigen vermogen	1.474.540	1.540.292
VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	23.881	13.001
Overige voorzieningen	188	199
Totaal van voorzieningen	24.069	13.200
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	8.107	8.780
Schulden aan kredietinstellingen	437.015	411.423
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	40.658	43.455
Overige schulden	368	380
Totaal langlopende schulden	486.148	464.038
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	170	0
Schulden aan kredietinstellingen	15.323	9.187
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.188	3.540
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.272	2.240
Schulden ter zake van pensioenen	94	102
Overige schulden	1.159	1.004
Overlopende passiva	7.277	6.540
Totaal kortlopende schulden	27.483	22.613
Totaal van passiva	2.012.240	2.040.143

**8.4 BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2023**

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

ACTIEF	31-12-2023	31-12 2022
VASTGOEDBELEGGINGEN		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	242.029	248.814
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.794	11.232
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	3.679	15
Totaal van vastgoedbeleggingen	255.502	260.061
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal van materiële vast activa	0	0
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering	98	140
Lening u/g	0	0
Totaal van financiële vaste activa	98	140
Totaal van vaste activa	255.60	260.201
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	311	1.877
Overige voorraden	6	8
Totaal van voorraden	316	1.885
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	48	20
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	92	138
Overige vorderingen	5	686
Overlopende activa	45	113
Totaal van vorderingen	190	957
LIQUIDE MIDDELEN	9.877	12.047
Totaal van liquide middelen	9.877	12.047
Totaal van vlottende activa	10.384	14.889
Totaal van activa	265.984	275.090



PASSIEF	31-12-2023	31-12 2022
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	79.441	82.374
Herwaarderingsreserve	130.328	132.766
Totaal van het eigen vermogen	209.769	215.140
VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	3.132
Overige voorzieningen	0	0
Totaal van voorzieningen	0	3.132
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	44.085	44.085
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	9.255	10.586
Overige schulden	439	414
Totaal van langlopende schulden	53.779	55.085
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.620	943
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	287	223
Schulden ter zake van pensioenen	10	0
Overige schulden	108	183
Overlopende passiva	411	384
Totaal van kortlopende schulden	2.436	1.733
Totaal van passiva	265.984	275.090



8.5 WINST-EN-VERLIESREKENING DAEB OVER 2023

x € 1.000

	2023	2022
Huuropbrengsten	70.596	69.109
Opbrengsten servicecontracten	2.074	2.039
Lasten servicecontracten	-2.357	-2.175
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.849	-4.396
Lasten onderhoudsactiviteiten	-30.997	-24.275
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.217	-13.795
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.250	26.505
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.098	8.672
Toegerekende organisatiekosten	-75	-84
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.593	-5.623
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.430	2.965
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.002	-15.192
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-48.223	-85.856
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	-232	1.247
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-71.457	-99.801
Opbrengsten overige activiteiten	909	651
Kosten overige activiteiten	-677	-423
Nettoresultaat overige activiteiten	232	228
Overige organisatiekosten	-1.979	-1.505
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.922	-1.544
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	29
Rentebaten interne lening	1.763	1.763
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	834	32
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.096	-11.379
Saldo financiële baten en lasten	-9.499	-9.555
Resultaat voor belastingen	-54.945	-82.705
Belastingen	-5.436	-3.893
Resultaat deelnemingen	-5.371	-6.701
Resultaat belastingen en deelnemingen	-10.807	-10.594
Resultaat na belastingen	-65.752	-93.299



8.6 WINST-EN-VERLIESREKENING NIET-DAEB OVER 2023

x € 1.000

	2023	2022
Huuropbrengsten	9.667	9.600
Opbrengsten servicecontracten	277	237
Lasten servicecontracten	-233	-232
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-539	-488
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.102	-2.068
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.063	-1.545
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.007	5.504
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.612	3.145
Toegerekende organisatiekosten	-32	-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.225	-3.088
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	355	39
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	782	1.321
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-9.024	-11.540
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	-35	201
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.277	-10.018
Opbrengsten overige activiteiten	64	94
Kosten overige activiteiten	-52	-34
Nettoresultaat overige activiteiten	12	60
Overige organisatiekosten	-152	-143
Kosten omtrent leefbaarheid	-33	-21
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Rentebaten interne lening	83	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-1.763	-1.763
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4	-4
Saldo financiële baten en lasten	-1.684	-1.767
Resultaat voor belastingen	-4.772	-6.346
Belastingen	-599	-355
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat belastingen en deelnemingen	-599	-355
Resultaat na belastingen	-5.371	-6.701



8.7 KASSTROOMOVERZICHT DAEB OVER 2023

x € 1.000

KASSTROOMOVERZICHT DAEB	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huren	70.665	69.198
Vergoedingen	2.535	2.246
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	882	449
Ontvangen interest	1.763	1.763
Saldo ingaande kasstromen	75.845	73.656
UITGAVEN		
Betalingen aan werknemers	7.994	7.594
Onderhoudsuitgaven	26.202	20.557
Overige bedrijfsuitgaven	13.888	13.035
Betaalde interest	11.727	11.545
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	654	254
Verhuurderheffing	0	7.022
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	719	660
Vennootschapsbelasting	4.606	4.029
Saldo uitgaande kasstromen	65.790	64.696
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.055	8.960
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.405	7.434
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.759	1.369
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Saldo ingaande kasstromen MVA	8.164	8.803
MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur	30.108	8.305
Verbeteruitgaven	13.045	26.922
Aankoop	212	1.216
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.882	1.052
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	574	400
Saldo uitgaande kasstromen MVA	45.821	37.895



KASSTROOMOVERZICHT DAEB	2023	2022
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	13	51
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-338	-15
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-325	36
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	-37.982	-29.056
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
INGAAND		
Nieuwe te borgen leningen	46.000	38.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
UITGAAND		
Aflossingen geborgde leningen	14.820	19.083
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.180	18.917
Toename (afname) van geldmiddelen	3.253	-1.179
Liquide middelen aan het begin van de periode	-7.464	-6.285
Liquide middelen aan het einde van de periode	-4.211	-7.464
Toename (afname) van liquide middelen	3.253	-1.179

8.8 KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB OVER 2023

x € 1.000

	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huren	9.645	9.595
Vergoedingen	336	294
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	205	171
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	10.186	10.060
UITGAVEN		
Betalingen aan werknemers	836	800
Onderhoudsuitgaven	2.498	1.593
Overige bedrijfsuitgaven	1.482	1.493
Betaalde interest	1.763	1.763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	6	6
Verhuurderheffing	0	536
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	30	22
Vennootschapsbelasting	512	448
Saldo uitgaande kasstromen	7.127	6.661



	2023	2022
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.059	3.399
VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.579	1.383
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	794	1.124
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	-151
Saldo ingaande kasstromen MVA	4.373	2.356
VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur	8.629	-20
Verbeteruitgaven	186	2.251
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	819	198
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	0
Saldo uitgaande kasstromen MVA	9.634	2.429
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	75	70
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-43	-58
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	32	12
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	-5.229	-61
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
INGAAND		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
UITGAAND		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.170	3.338
Liquide middelen aan het begin van de periode	12.047	8.709
Liquide middelen aan het einde van de periode	9.877	12.047
Toename (afname) van liquide middelen	-2.170	3.338



9 Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuur van Stichting Woonwaarts verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2023 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en zij batige saldi bestemt uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder

De heer A.R.E.W. Pekel

Nijmegen, 25 april 2024

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen

Dhr. W.L.J.P. Vonk

Mw. B.N.J. de Wilde

Dhr. F.J. de Feijter

Dhr. P.A.M. Sampers

Nijmegen, 25 april 2024

Overige gegevens

Pagina 73 van 74

[Terug naar inhoud](#)





Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is niets opgenomen over de bestemming van het resultaat.