

Jaarrekening 2024



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	3
1 Balans per 31 december 2024	3
2 Winst- en verliesrekening over 2024	5
3 Kasstroomoverzicht	6
4 Toelichting op de jaarrekening	8
5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	15
6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	34
7 Toelichting op de winst- en verliesrekening	58
8 Overige toelichting	69
9 Ondertekening van de jaarrekening	81
DEEL 2 - OVERIGE GEGEVENS	82





1 Balans per 31 december 2024

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	REF.	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA			
VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	1.893.545	1.709.733
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	268.962	242.607
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.2	56.705	53.758
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	6.3	19.016	10.204
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.238.228	2.016.302
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.4	2.687	2.725
Totaal van materiële vaste activa		2.687	2.725
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Deelnemingen	6.5	0	0
Latente belastingvordering	6.6	820	1.013
Leningen u/g	6.7	6	13
Totaal van financiële vaste activa		826	1.026
Totaal van vaste activa		2.241.741	2.020.053
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN			
Vastgoed bestemd voor verkoop	6.8	3.271	2.092
Overige voorraden	6.9	4.855	2.208
Totaal van voorraden		8.126	4.300
VORDERINGEN			
Huurdebiteuren	6.10	514	533
Overheid	6.11	601	402
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.12	156	921
Overige vorderingen	6.13	99	389
Overlopende activa	6.14	464	599
Totaal van vorderingen		1.834	2.844
Liquide middelen	6.15	6.111	5.785
		6.111	5.785
Totaal van vlottende activa		16.071	12.929
TOTAAL VAN ACTIVA		2.257.812	2.032.982



1 Balans per 31 december 2024

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

PASSIEF	REF.	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserves	6.16	374.111	349.348
Herwaarderingsreserve	6.17	1.305.346	1.133.736
Totaal van het eigen vermogen		1.679.457	1.483.084
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	6.18	7.209	23.881
Overige voorzieningen	6.19	160	188
Totaal van voorzieningen		7.369	24.069
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	6.20	6.706	8.107
Schulden aan kredietinstellingen	6.20	479.428	437.015
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	6.21	51.933	49.913
Overige schulden	6.22	973	815
Totaal van langlopende schulden		539.040	495.850
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	6.23	710	170
Schulden aan kredietinstellingen	6.20	12.278	15.323
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.24	5.332	3.830
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	6.25	2.382	1.561
Schulden ter zake van pensioenen	6.26	105	104
Overige schulden	6.27	2.285	1.298
Overlopende passiva	6.28	8.854	7.693
Totaal van kortlopende schulden		31.946	29.979
TOTAAL VAN PASSIVA		2.257.812	2.032.982



2 Winst- en verliesrekening over 2024

x € 1.000

	REF.	2024	2023
Huuropbrengsten	7.1	83.951	80.488
Opbrengsten servicecontracten	7.2	2.664	2.351
Lasten servicecontracten	7.3	-2.655	-2.590
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.4	-6.355	-5.394
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.5	-34.619	-34.210
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.6	-9.046	-8.328
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.940	32.317
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.7	754	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.7	-782	0
Toegerekende organisatiekosten	7.7	0	0
Toegerekende financieringskosten	7.7	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-28	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.8	7.141	11.539
Toegerekende organisatiekosten	7.8	-112	-107
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.8	-4.645	-8.647
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.384	2.785
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9	-1.066	-22.220
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	7.10	182.057	-56.098
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	7.11	857	-267
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		181.848	-78.585
Opbrengsten overige activiteiten	7.12	917	973
Kosten overige activiteiten	7.12	-957	-729
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-40	244
Overige organisatiekosten	7.13	-1.876	-2.175
Kosten omtrent leefbaarheid	7.14	-2.159	-1.955
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	7.15	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.16	787	917
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.17	-13.080	-12.100
Totaal van financiële baten en lasten		-12.293	-11.183
Totaal van resultaat voor belastingen		201.776	-58.552
Belastingen	7.18	-5.403	-6.038
Totaal van resultaat na belastingen		196.373	-64.590



3 Kasstroomoverzicht x € 1.000 (directe methode)

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huurontvangsten	84.435	80.532
Vergoedingen	3.175	2.872
Overige bedrijfsontvangsten	738	1.087
Ontvangen interest	1	0
Saldo ingaande kasstromen	88.349	84.491
UITGAVEN		
Betalingen aan werknemers	10.004	8.830
Onderhoudsuitgaven	30.129	28.792
Overige bedrijfsuitgaven	17.255	15.463
Betaalde interest	12.679	11.727
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	205	660
Leefbaarheid externe uitgaven niet- investeringsgebonden	725	749
Vennootschapsbelasting	4.445	5.117
Saldo uitgaande kasstromen	75.442	71.338
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.907	13.153
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.234	8.772
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.997	3.553
Verkoopontvangsten grond	754	0
Saldo ingaande kasstromen MVA	7.985	12.325
MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur	38.245	38.737
Verbeteruitgaven	18.906	13.267
Aankoop	689	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	734	2.701
Investerings overig	854	574
Saldo uitgaande kasstromen MVA	59.428	55.279
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA	-51.443	-42.954
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	63	88
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-4	-381
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	59	-293
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-51.384	-43.247
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
INGAAND		
Nieuwe te borgen leningen	60.000	46.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
	60.000	46.000
UITGAAND		
Aflossing geborgde leningen	21.197	14.820
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
	21.197	14.820
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	38.803	31.180

	2024	2023
Toename (afname) van geldmiddelen	326	1.086
Liquide middelen aan het begin van de periode	5.785	4.699
Liquide middelen aan het einde van de periode	6.111	5.785
Toename (afname) van liquide middelen	326	1.086



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 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

4.1.2 Fusie Stichting Woonwaarts en Stichting Huis & Hof

Per 31 december 2024 is Stichting Woonwaarts gefuseerd met Stichting Huis & Hof. Stichting Woonwaarts fungeerde hierbij als verkrijgende woningcorporatie, terwijl Stichting Huis & Hof als verdwijnende woningcorporatie werd aangemerkt.

De financiële gegevens zijn verwerkt conform de fusieakte, waarbij de ingangsdatum voor verslaglegging is vastgesteld op 1 januari 2024. De fusie is in de jaarrekening van Stichting Woonwaarts verwerkt volgens de pooling of interest-methode, in overeenstemming met de bepalingen van Richtlijn 216.

De waarderingsgrondslagen en resultaatbepalingsgrondslagen van de nieuwe woningcorporatie zijn gebaseerd op de door Stichting Woonwaarts toegepaste grondslagen. De vergelijkende cijfers zijn opgesteld op basis van de financiële gegevens van de samengevoegde woningcorporaties.



In onderstaande overzichten is het effect van de fusie op de jaarrekening 2023 weergegeven:

BALANS JAARREKENING 2023	WOONWAARTS	HUIS & HOF	NA FUSIE
(X € 1.000)	2023	2023	2023
Totaal vastgoed beleggingen	2.007.881	8.421	2.016.302
Totaal MVA ten dienste	2.725	0	2.725
Totaal financiële vaste activa	1.026	0	1.026
Totaal voorraden	4.300	0	4.300
Totaal kortlopende vorderingen	2.772	72	2.844
Totaal liquide middelen	5.666	119	5.785
Totaal activa	2.024.370	8.612	2.032.982
Totaal eigen vermogen	1.474.540	8.544	1.483.084
Totaal voorzieningen	24.069	0	24.069
Totaal langlopende schulden	495.842	8	495.850
Totaal kortlopende schulden	29.919	60	29.979
Totaal passiva	2.024.370	8.612	2.032.982

WINST- & VERLIESREKENING JAARREKENING 2023	WOONWAARTS	HUIS & HOF	NA FUSIE
(X € 1.000)	2023	2023	2023
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.257	60	32.317
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.785	0	2.785
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-79.734	1.149	-78.585
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	244	0	244
Overige organisatiekosten	-2.131	-44	-2.175
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.955	0	-1.955
Totaal van financiële baten en lasten	-11.183	0	-11.183
Totaal resultaat voor belastingen	-59.717	1.165	-58.552
Resultaat belastingen en deelnemingen	-6.035	-3	-6.038
Totaal van resultaat na belastingen	-65.752	1.162	-64.590



KASTROMEN JAARREKENING 2023 (X € 1.000)	WOONWAARTS 2023	HUIS & HOF 2023	NA FUSIE 2023
Saldo ingaande kasstromen	84.268	223	84.491
Saldo uitgaande kasstromen	71.154	184	71.338
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.114	39	13.153
Saldo ingaande kasstroom MVA	12.325	0	12.325
Saldo uitgaande kasstroom MVA	55.243	36	55.279
Saldo kasstroom financiële vaste activa	-293	0	-293
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	-43.211	-36	-43.247
Ingaande financieringskasstroom	46.000	0	46.000
Uitgaande financieringskasstroom	14.820	0	14.820
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.180	0	31.180
Toename (afname) van geldmiddelen	1.083	3	1.086
Liquide middelen aan het begin van de periode	4.583	116	4.699
Liquide middelen aan het einde van de periode	5.666	119	5.785
Toename (afname) liquide middelen	1.083	3	1.086

Omdat Huis & Hof onder het verlicht regime viel, heeft de Autoriteit Wonen in haar besluit de volgende niet-DAEB balans opgenomen. Dit is in de cijfers eind 2023 verwerkt.

ACTIVA		PASSIVA	
Niet- Daeb vastgoed in exploitatie	€ 578.000	Overige reserve	€ 352.000
Liquide middelen	€ 9.000	Interne lening	€ 235.000
Totaal	€ 587.000	Totaal	€ 587.000

Ten gevolge van de fusie zijn geen activiteiten afgestoten.

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 worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten

worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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 opleveren 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.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een taxateur.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening (indien relevant) alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

4.2.3 Schattingswijziging

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden. De aard van de schattingswijziging betreft:

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

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde eind 2023 bedraagt circa € 250 miljoen positief. De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. Woonwaarts heeft de vergelijkende cijfers niet aangepast.



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

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

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

Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

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 en het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

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.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

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.

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

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

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt Woonwaarts de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van Woonwaarts.

5.1.1.5 Herclassificatie

Vorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

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 van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

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.



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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. Woonwaarts definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloopbesluit.

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 financieringstransactie 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. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

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. Woonwaarts 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

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. 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 kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

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.

Woonwaarts 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 discontering 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 (2,75%) 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies. 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 waardeverminderingverlies 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 investeringsbesluit in besluitvormingsproces van Woonwaarts 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 marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

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 in 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 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8% voor DAEB (in 2023 was dit 3,1%) en 5,5% voor niet-DAEB (2023: 4,1%).

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 indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. 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 definitie voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtv (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 definitie. 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 definitie 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
- 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 herstructurerings).

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**

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.



Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslag-vergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. De ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

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

SPW heeft ultimo 2024 een dekkingsgraad van 129% (2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad ligt in 2024 op circa 130,3% (2023: 131,5%). 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%, die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. 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 pensioen-aanspraken 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 conform artikel 51 BTIV van woonmaatschappelijk werk en/of 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 bruikbaar 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 belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 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 KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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 2024, balans Niet-DAEB per 31 december 2024, Winst- en verliesrekening DAEB over 2024, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024, kasstroomoverzicht DAEB over 2024 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024. In deze overzichten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2023 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 GESCEIDEN VERANTWOORDING
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd 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 2024 WOONWAARTS			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	756.519	119.542	876.061
Cumulatieve herwaarderingen	945.371	122.487	1.067.858
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.701.890	242.029	1.943.919
1 JANUARI 2024 HUIS & HOF			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	198	-10	188
Cumulatieve herwaarderingen	7.645	588	8.233
Boekwaarde per 1 januari 2024	7.843	578	8.421
1 JANUARI 2024 NA FUSIE			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	756.717	119.532	876.249
Cumulatieve herwaarderingen	953.016	123.075	1.076.091
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.709.733	242.607	1.952.340
MUTATIES KALENDERJAAR 2024			
Investerings - oplevering nieuwbouw	14.414	7.414	21.828
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	9.179	955	10.134
Investerings - uitgaven renovatieprojecten	9.740	0	9.740
Investerings - verrekening voorziening	-9.422	0	-9.422
Herclassificatie van in ontwikkeling	97	0	97
Verkopen	-1.888	-462	-2.350
Sloop	0	0	0
Overboekingen van en naar voorraden	-2.271	-570	-2.841
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	924	0	924
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed	544	-544	0
Aanpassing marktwaarde	162.495	19.562	182.057
Totaal mutaties 2024	183.812	26.355	210.167
31 DECEMBER 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	797.971	128.702	926.673
Cumulatieve herwaarderingen	1.095.574	140.260	1.235.834
Boekwaarde per 31 december 2024	1.893.545	268.962	2.162.507



Het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde (€ 415.000) wordt veroorzaakt door investeringen in renovatieprojecten (onder andere Valckenaer), die einde boekjaar nog niet zijn afgerond. Dit bedrag is opgenomen op de regel overboeking van in ontwikkeling.

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserve € 1.280.506.000 (2023: € 1.112.792.000). Deze heeft voor € 1.135.782.000 (2023: € 986.454.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 144.723.000 (2023: € 126.338.000) op het niet-DAEB-vastgoed.

Herclassificatie

Gedurende 2024 zijn vier VHE's geherclassificeerd. Deze VHE's zijn 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 31-12-2024, 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. De parameters zijn conform het waarderingshandboek met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

TYPE VASTGOED	VRIJHEIDSGRAAD	TOELICHTING
Woongelegenheden	Markthuur	Markthuur: € 499 - € 2.465 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Markthuurstijging	Markthuurstijging boven inflatie Jaar 1: -0,2%, jaar 2: -0,7%
Woongelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren: 3,0 - 8,7% Uitponden: 2,7 - 8,7%
Woongelegenheden	Leegwaarde	Leegwaarde: € 21.000 - € 810.000 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Leegwaardestijging	Jaar 1: 6%, jaar 2: 3%, Jaar 3 en verder: 2%



TYPE VASTGOED	VRIJHEIDSGRAAD	TOELICHTING
Woongelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 5,0 – 7,8% Uitponden: 5,3 – 12%
Woongelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren: € 443 – € 3.821 Uitponden: € 443 – € 3.057 Op basis van Vastgoed Taxatiewijzer
Woongelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 4 - 20% Uitponden: 4 - 20%
BOG	Markthuur	Markthuur per m ² : 50 – € 200
BOG	Markthuurstijging	2,0%
BOG	Exit yield	Doorexploiteren: 6,0-11,5%
BOG	Disconteringsvoet	Gemiddeld 6,55%
Parkeergelegenheden	Markthuur	Gemiddeld: € 65
Parkeergelegenheden	Markthuurstijging	Markthuurstijging boven inflatie Jaar 1: -0,2%, jaar 2: -0,7%
Parkeergelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren gemiddeld 7,07% Uitponden gemiddeld 7,32%
Parkeergelegenheden	Leegwaarde	Gemiddeld: € 14.222
Parkeergelegenheden	Leegwaardestijging	Jaar 1: 1%, jaar 2 en verder: 2%
Parkeergelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 6,66% Uitponden: 6,86%
Parkeergelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren gemiddeld € 162 Uitponden gemiddeld € 133
Parkeergelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 5,0 – 9,0% 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 doorexploiteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze scenario's. In het BOG model wordt uitsluitend een doorexpluatiescenario gewaardeerd.



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

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

Verloopstaat marktwaarde

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

	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
MARKTWAARDE 1-1-2024	€ 1.709.733	€ 242.607	€ 1.952.340
VOORRAADMUTATIES	€ 14.860	€ 5.933	€ 20.792
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 4.229	-€ 1.061	-€ 5.290
Wijziging waarderingsmodel	€ 441	€ 0	€ 441
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 18.149	€ 7.492	€ 25.641
Classificatiewijzigingen	€ 498	-€ 498	€ 0
VASTGOEDGEGEVENS	€ 32.353	€ 2.336	€ 34.689
Vastgoedtype	€ 7	€ 0	€ 7
Contractuur	€ 34.577	€ 4.086	€ 38.664
Leegstand	€ 831	-€ 72	€ 759
Maximale huur	€ 4.727	€ 245	€ 4.971
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 80	€ 96	€ 16
WOZ-waarde	-€ 2.595	-€ 203	-€ 2.798
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 238	€ 25	-€ 213
Complexdefinitie en verkooprestricties	-€ 4.877	-€ 1.840	-€ 6.717
METHODISCHE WIJZIGINGEN	€ 10.961	€ 883	€ 11.845
Toevoeging middenhuur	€ 1.401	€ 17	€ 1.418
Middensegment huidige contracten	€ 0	€ 95	€ 95
Overdrachtskosten	€ 9.560	€ 771	€ 10.331
MARKTONTWIKKELINGEN	€ 125.223	€ 17.203	€ 142.426
Macro-economische parameters	€ 5.758	€ 408	€ 6.166
Sociale en vrije sector huurgrens	-€ 117	€ 0	-€ 117
Mutatiegraad uitponden	€ 1.193	-€ 72	€ 1.121
Verkoopkans	-€ 1.375	-€ 505	-€ 1.880
Reguliere huurstijging	-€ 4.381	€ 466	-€ 3.915
Markthuur	€ 6.939	€ 449	€ 7.388



Markthuurstijging	€ 617	€ 80	€ 696
Leegwaarde	€ 165.831	€ 21.370	€ 187.201
Leegwaardestijging	€ 95.867	€ 13.997	€ 109.864
Splitsingskosten	-€ 252	-€ 18	-€ 270
Verkoopkosten	-€ 2	-€ 3	-€ 5
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 8.732	-€ 527	-€ 9.260
Beheerkosten	-€ 4.049	-€ 260	-€ 4.309
Belastingen en verzekeringen	-€ 1.801	-€ 170	-€ 1.971
Disconteringsvoet	-€ 140.050	-€ 18.381	-€ 158.432
Exit yield	€ 9.778	€ 370	€ 10.148
Boekwaarde 31-12-2024	€ 1.893.130	€ 268.962	€ 2.162.092
Overboeking renovaties vanuit i.o.	415	0	€ 415
Boekwaarde 31-12-2024	€ 1.893.545	€ 268.962	€ 2.162.507

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheids-garantie 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 10.781 (2023: 10.692) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 1.371 (2023: 1.351) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1 januari 2024) van deze verhuureenheden bedraagt € 3.307.399.000 (2023: € 3.114.715.000).

Beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
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 toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.

Voor de periode 2026-2084 is nog geen onderhoudsbegroting beschikbaar. De onderhoudsnorm voor deze periode is gebaseerd op de onderhoudsnorm van de AEDS benchmark.



De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde:

	BELEIDSWAARDE 2024	MARKTWAARDE 2024
Huurprijzen	Gemiddelde streefhuur EUR 680 per vhe	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur EUR 1.062 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld € 2.858 per vhe	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld EUR 2.040 per vhe
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld EUR 550 per vhe	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld EUR 538 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	€ 0,8 miljoen aan verplichtingen ingerekend (contante waarde)	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,17% en Niet-DAEB 4,70%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexplotatie en uitpondscenario.



Specificatie beleidswaarde

De beleidswaarde 2023 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

	2024	2023
DAEB TI	€ 1.007.053.000	€ 755.785.000
Niet-DAEB TI	€ 215.983.000	€ 160.682.000
Totaal	€ 1.223.036.000	€ 916.467.000

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	€ 116 miljoen lager
Contractuur per maand	€ 25 hoger	€ 44 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 72 miljoen hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 44 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 44 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 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.123
Cumulatieve herwaarderingen	24.635
Boekwaarde per 1 januari 2024	53.758
MUTATIES:	
Desinvesteringen	-979
Overboeking naar voorraad verkoop	-769
Herwaardering a.d.h.v. realisaties	195
Herwaarderingen a.d.h.v. taxaties	4.500
Totaal mutaties 2024	2.947
31 DECEMBER 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.375
Cumulatieve herwaarderingen	29.330
Boekwaarde per 31 december 2024	56.705

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 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN:	2024	2023
Aantal verhuureenheden 1 januari	270	286
Afkoop/correctie regeling	-3	-3
Terugkopen boekjaar	-6	-13
Aantal verhuureenheden 31 december	261	270

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 2024 (2023: 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.

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 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.022	5.570	24.592
Verrekening voorziening onrendabele top	-12.497	-1.891	-14.388
Boekwaarde per 1 januari 2024	6.525	3.679	10.204
MUTATIES:			
Investerings	35.550	3.632	39.182
Herclassificatie naar in exploitatie	-97	0	-97
Overboekingen naar in exploitatie	-14.414	-7.414	-21.828
Afboekingen	395	103	498
Mutatie verrekening onrendabele top	-7.900	-1.891	-9.791
Totaal mutaties 2024	13.534	-5.570	7.964
31 DECEMBER 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.556	0	32.556
Verrekening voorziening onrendabele top	-13.540	0	-13.540
Boekwaarde per 31 december 2024	19.016	0	19.016

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 786.000 (2023: € 917.000) aan bouwrente geactiveerd.

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

Het project Hengstdal fase 3, 10 woningen in Nijmegen	€ 4.457.000
Het project Molukkenstraat, 24 woningen in Nijmegen	€ 6.494.000
Het project Hemelrijk, 14 woningen in Puiflijk	€ 3.548.000
Het project Lankforst, 31 niet-DAEB woningen in Nijmegen	€ 9.202.000
Het project NDW 1 blok, 57 tijdelijke woningen in Nijmegen	€ 7.364.000

Materiële vaste activa

6.4 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Een overzicht van onroerende en roerende zaken is hierna opgenomen:

X € 1.000	ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE
1 JANUARI 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.832
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.107
Boekwaarde per 1 januari 2024	2.725
MUTATIES	
Investerings	1.014
Desinvesteringen inclusief afschrijvingen	0
Afwaardering	-500
Afschrijvingen	-552
Totaal mutaties 2024	-38
31 DECEMBER 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.846
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.159
Boekwaarde per 31 december 2024	2.687

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. Hiertegenover staan jaarlijkse opbrengsten uit de Duurzame Energie Coöperatie. De afschrijving en de opbrengst wordt verantwoord onder de overige activiteiten in de winst- & verliesrekening. In 2024 is een extra afwaardering gedaan van € 500.000 door de lagere inschatting van de toekomstige opbrengsten.



Financiële vaste activa

6.5 DEELNEMINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
Woningnet NV	21	21
Voorziening	-21	-21
Totaal deelnemingen	-	-

De aandelen van Woningnet NV zijn afgewaardeerd in boekjaar 2018.

6.6 LATENTE BELASTINGVORDERING

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	1.013	1.466
Mutatie latente belastingvordering	-193	-453
Stand per 31 december	820	1.013

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

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	1.013	1.466
Mutatie latentie leningen	-2	2
Mutatie latentie waarderingsverschillen vastgoed	-318	-455
Mutatie zonnepanelen postcoderoos	127	0
Boekwaarde per 31 december	820	1.013

	WAARDERING VERSCHIL	LATENTIE TEGEN NOMINALE WAARDE	LATENTIE TEGEN CONTANTE WAARDE	WAARVAN KORTLOPEND	WAARVAN LANGLOPEND
	€	€	€		
Leningen	228	59	47	1	46
Afschrijvingspotentieel	2.725	703	646	130	516
Zonnepanelen postcoderoos	500	129	127	10	117
			820	141	679

Het gehanteerde rentepercentage is 2,04%. Dit is de gemiddelde rente over de langlopende schulden in 2024 van 2,75% rekening houdend met het geldende belastingtarief. Vermoedelijk zal een bedrag van € 141.000 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.

Zonnepanelen postcoderoos:

In 2024 heeft Woonwaarts een extra afschrijving genomen voor de zonnepanelen in de Duurzame Energiecoöperatie van € 500.000. Fiscaal is deze afwaardering niet toegestaan. Hierdoor ontstaat eind 2024 een waarderingsverschil. Deze latentie heeft een resterende looptijd van 17,5 jaar.

6.7 LENINGEN U/G

	31-12-2024	31-12-2023
Starters renteregeling	112	119
Af: Voorziening starterslening	-106	-106
Totaal leningen u/g	6	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

	31-12-2024	31-12-2023
Teruggekochte woningen VOV	393	997
Leegstaande verkoopwoningen	2.878	1.095
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	3.271	2.092

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte woningen vanuit Slimmer Kopen (2 woningen) en leegstaande woningen gelabeld voor verkoop (17 woningen en 5 parkeerplaatsen). Begin boekjaar 2025 zijn 6 woningen verkocht dan wel onder voorbehoud verkocht.

**6.9 OVERIGE VOORRADEN**

	31-12-2024	31-12-2023
GROND- EN ONTWIKKELPOSITIES:		
Project Klokkenslagstraat	0	782
Project Muntmeester	3.378	0
Project Het Erf Druten-West	977	942
Project Irenestraat	427	427
Voorraad grondposities	4.782	2.151
Voorraad onderhoudsmaterialen	73	57
Totaal overige voorraden	4.855	2.208

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

	2024	2023
	€	€
Huurdebiteuren	514	533
Overheid	601	402
Belastingen en premies sociale verzekeringen	156	921
Overige vorderingen	99	389
Overlopende activa	464	599
	1.834	2.844

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 206.000 (2023: € 252.000) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

6.10 HUURDEBITEUREN

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	540	561
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-26	-28
Totaal huurdebiteuren	514	533

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 0,61% van de netto jaarhuur (2023: 0,66%).



Het verloop van de totale voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	118	126
Dotatie ten laste van de exploitatie	94	66
Afgeboekte oninbare posten	-98	-74
Boekwaarde per 31 december	114	118

Van de voorziening ultimo 2024 is € 26.000 (2023: €28.000) toe te rekenen aan huidige bewoners (huurdebiteuren) en € 88.000 (2023: € 90.000) aan vertrokken bewoners (Overige vorderingen).

6.11 OVERHEID

	31-12-2024	31-12-2023
Subsidies	601	402
Totaal overheid	601	402

6.12 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting	156	921
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	156	921

De belastingvordering betreft een vordering vennootschapsbelasting 2023 van € 259.000 en nog te betalen vennootschapsbelasting over 2024 van € 103.000.

6.13 OVERIGE VORDERINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
Afrekeningen vertrokken huurders	171	175
Overige vorderingen	16	304
Subtotaal	187	479
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-88	-90
Totaal overige vorderingen	99	389



6.14 OVERLOPENDE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruit ontvangen facturen	69	361
Nog te ontvangen bedragen	0	30
Overige overlopende posten	395	208
Totaal overlopende activa	464	599

6.15 LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2024	31-12-2023
Bankgelden	6.111	5.785
Totaal liquide middelen	6.111	5.785

Eind 2024 stond € 6.036.000 ter vrijer beschikking (2023: € 5.710.000). Eind 2024 zijn twee bankgaranties verstrekt voor € 2.589 en € 71.965 via de Rabobank.

Passiva

6.16 OVERIGE RESERVES

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari Woonwaarts	348.966	340.332
Boekwaarde per 1 januari Huis & Hof	382	369
Boekwaarde per 1 januari na fusie	349.348	340.701
Mutatie uit hoofde van daling van de marktwaarde	7.299	96.104
Mutatie uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-183.097	-25.602
Realisatie uit hoofde van verkoop	4.259	3.818
Realisatie uit hoofde van sloop	0	66
Uit resultaatsbestemming	196.373	-65.752
Eenmalige correctie Huis & Hof	-71	0
Huis & Hof resultaat 2023	0	13
Boekwaarde per 31 december	374.111	349.348

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



Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 196.373 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 25 april 2024. 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:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari Woonwaarts	1.125.574	1.199.960
Boekwaarde per 1 januari Huis & Hof	8.162	7.012
Boekwaarde per 1 januari na fusie	1.133.736	1.206.972
Eenmalige correctie Huis & Hof	71	0
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-4.259	-3.818
Realisatie i.v.m. sloop	0	-66
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	183.097	25.602
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-7.299	-96.104
Toename Huis & Hof stijging marktwaarde	0	1.150
Boekwaarde per 31 december	1.305.346	1.133.736

De specificatie van de herwaarderingsreserve is als volgt:

HERWAARDERINGSRESERVE	DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	NIET DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	VOV DAEB	VOV NIET DAEB	TOTAAL
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari Woonwaarts	978.292	126.338	16.954	3.990	1.125.574
Boekwaarde per 1 januari Huis & Hof	8.162	0	0	0	8.162
Boekwaarde per 1 januari na fusie	986.454	126.338	16.954	3.990	1.133.736
Eenmalige correctie Huis & Hof	-517	588	0	0	71
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-3.128	-528	-495	-108	-4.259
Realisatie i.v.m. sloop	0	0	0	0	0
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	159.347	19.250	3.676	824	183.097
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-6.625	-674	0	0	-7.299
Herclassificaties/herkwalificaties	251	-251	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2024	1.135.782	144.723	20.135	4.706	1.305.346



Per 31 december 2024 is in totaal € 1.305 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1.134 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 € 940 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 markthuurlast 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	2024	2023
Voorziening onrendabel	28.877	9.392	38.269	40.788
Waarvan geïnvesteerd	-14.388	0	-14.388	-24.655
Boekwaarde per 1 januari	14.489	9.392	23.881	16.133
Mutaties in het boekjaar				
Bij: dotaties	2.541	2.231	4.772	23.334
Af: vrijval	-3.079	0	-3.079	-1.569
Af: onttrekkingen	-9.791	0	-9.791	-24.284
Totaal mutaties	-10.329	2.231	-8.098	2.519
Voorziening onrendabel	18.548	11.623	30.171	38.269
Waarvan geïnvesteerd	-13.540	-9.422	-22.962	-14.388
Boekwaarde per 31 december	5.008	2.201	7.209	23.881

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Op balansdatum wordt verwacht dat een bedrag van € 5.146.000 (2023: €23.289.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2023: € 0) na vijf jaar.

**6.19 OVERIGE VOORZIENINGEN**

	31-12-2024	31-12-2023
Loopbaanbudget	160	188
Totaal voorziening overig	160	188

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	188	199
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	-28	-11
Boekwaarde per 31 december	160	188

De voorziening loopbaanbudget betreft individuele budgetten voor werknemers om te besteden aan loopbaanontwikkeling. Van bovenstaande voorzieningen is een bedrag van € 160.000 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:

	NOMINAAL	AGIO	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	455.172	5.273	460.445	429.390
Bij: nieuwe leningen	60.000	-	60.000	46.000
Af: aflossingen	-21.197	-	-21.197	-14.820
Bij/af: amortisatie	-	-126	-126	-125
Boekwaarde per 31 december	493.975	5.147	499.122	460.445
Waarvan langlopend	481.113	5.021	486.134	445.122
Waarvan kortlopend	12.862	126	12.988	15.323
	493.975	5.147	499.122	460.445

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 2024 bedraagt € 492.015 (31 december 2023: € 471.461). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet die bepaald is op de risicovrije rentecurve en opslagcurve van 2024. De jaarlijkse kasstromen per lening worden op basis van de percentages en looptijd contant gemaakt.

Aflossingen aankomend boekjaar

In 2025 zal circa € 5,9 miljoen als jaarlijkse aflossing op de bestaande leningenportefeuille worden afgelost. Ook worden twee geldleningen met een schuldrestant van in totaal € 7 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 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Borging door WSW

Ultimo 2024 heeft Woonwaarts in totaal een schuldrestant van € 497.975.000 (2023: € 463.172.000) onder borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het verschil met de waarde van leningenportefeuille ultimo 2024 betreft het niet-opgenomen deel van de variabele rolloverlening (€ 4 miljoen) en het verschil tussen de reële en nominale waarde van de Vestialening (€ 5,1 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 2024 bedraagt deze € 12.043.000 (2023: € 11.232.000).

Rente- en kasstroomrisico

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

RENTE %	SCHULDREST	RENTE- OF OPSLAG HERZIENINGSPERIODE	OPSLAG HERZIENING	RESTERENDE LOOPTIJD	SCHULDREST
0% - 1%	57.575	tot 3 maanden	8.000	< 1 jaar (kortlopend)	8.148
1% - 2%	111.881	van 3 maanden tot 1 jaar	35.620	van 1 tot 5 jaar	29.580
2% - 3%	83.390	van 1 tot 5 jaar	66.000	van 5 tot 10 jaar	57.072
3% - 4%	158.114	van 5 tot 10 jaar	17.464	van 10 tot 20 jaar	73.765
4% - 5%	65.838	> 10 jaar	0	van 20 tot 30 jaar	90.265
5% - 6%	21.578	geen	372.038	van 30 tot 40 jaar	153.052
> 6%	746			van 40 tot 50 jaar	87.240
	499.122		499.122		499.122

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2024	2023
	€	€
Vastrentende leningen	392.975	358.172
Variabelrentende leningen	6.000	2.000
Basisrenteleningen	95.000	95.000
Stand per 31 december	493.975	455.172

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,75% (2023: 2,74%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 27 jaar (2023:28 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 6 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 26 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:

	31-12-2024	31-12-2023
Beginsaldo	49.913	54.041
MUTATIES IN HET BOEKJAAR		
Terugkoop/afkoop woningen	-1.637	-2.971
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	3.657	-1.157
Totaal mutaties	2.020	-4.128
Eindsaldo	51.933	49.913

In het boekjaar 2024 is van 9 woningen de regeling beëindigd door terugkoop, afkoop of correctie (2023: 16 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 waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 8,62% in 2024 (2023: -2,58%), stijgt de terugkoopverplichting in 2024 met € 3.657.000 (2023: - € 1.157.000).

Ultimo boekjaar zijn nog 261 woningen (2023: 270) opgenomen in de regeling.

6.22 OVERIGE SCHULDEN

	31-12-2024	31-12-2023
Waarborgsommen	831	815
Overige langlopende verplichtingen	142	0
Totaal overige schulden	973	815

Over de waarborgsommen wordt op jaarbasis 1,0% rente berekend. Huurders die een geliberaliseerde huurwoning huren, betalen een maandhuur als borg. De overige langlopende schulden betreffen financiële afspraken die binnen 3 jaar worden uitbetaald. Hiervan heeft € 23.000 een looptijd korter dan een jaar.



Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan overheid	710	170
Schulden aan kredietinstellingen	12.278	15.323
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.332	3.830
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.382	1.561
Schulden ter zake van pensioenen	105	104
Overige schulden	2.285	1.298
Overlopende passiva	8.854	7.693
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	31.946	29.979

6.23 SCHULDEN AAN OVERHEID

	31-12-2024	31-12-2023
Gemeente Nijmegen	0	170
Kortlopend deel leningen	710	0
Totaal schulden aan overheid	710	170

6.24 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.332	3.830
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.332	3.830

6.25 SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	381	303
Vennootschapsbelasting Huis & Hof	0	2
Omzetbelasting	2.001	1.256
Totaal belastingen en sociale premies	2.382	1.561

**6.26 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN**

	31-12-2024	31-12-2023
Pensioenpremies SPW	105	104
Totaal schulden ter zake van pensioenen	105	104

6.27 OVERIGE SCHULDEN

	31-12-2024	31-12-2023
Verlofuren medewerkers	367	322
Afrekening servicekosten/warmte	637	670
Nog te betalen projectkosten	941	119
Overige schulden	340	187
Totaal overige schulden	2.285	1.298

6.28 OVERLOPENDE PASSIVA

	31-12-2024	31-12-2023
Niet vervallen rente geldleningen	5.212	4.660
Vooruit ontvangen huurtermijnen	3.182	2.712
Externe controle en fiscaal advies	131	72
Nog te ontvangen OZB/waterschap	53	51
Overige overlopende posten	276	198
Totaal overlopende passiva	8.854	7.693

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 marktrentes 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	31-12-2024	31-12-2023
VERPLICHTING		
Aflossing komend boekjaar	12.900	15.200
Lopende investeringsverplichtingen	27.000	33.900
Lopende onderhoudsverplichtingen	2.700	2.900
Overige verplichtingen	1.200	1.200
	43.800	53.200
DEKKING		
Banksaldi	6.036	5.710
Op te nemen uit leningen met variabele hoofdsom	4.000	8.000
Beschikbaar uit operationele kasstroom komend boekjaar	12.103	11.944
	22.139	25.654

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 2024
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	319.405
Nationale Waterschapsbank N.V.	120.011
Gemeente	7.416
Financiële Instellingen (niet zijnde banken)	47.143
Overige	0
	493.975

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 2024 circa € 26.960.000 (2023: € 33.900.000).

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 € 2,7 miljoen (2023: € 2,9 miljoen).

6.30.3 Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag voor huurverplichtingen van het kantoorpand Takenhofplein 3 en twee magazijnen bedraagt in totaal € 380.545 (prijspeil 1-1-2025). In 2023 was dit € 371.925.

De huurverplichting voor 1-5 jaar bedraagt € 761.091. 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 € 54.335 (2023: € 119.267). Hiervan vervalt € 54.335 binnen 1 jaar (2023: € 69.144). 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 2024 heeft een hoofdsom van € 12.043.000 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 2025-2029.

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

	2024	2023
HUUROPBRENGSTEN DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Woningen en woongebouwen	74.277	71.389
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	125	116
	74.402	71.505
Af: huurderiving wegens leegstand	-690	-646
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-85	-59
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	73.627	70.800
HUUROPBRENGSTEN NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Woningen en woongebouwen	10.074	9.447
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	383	362
	10.457	9.809
Af: huurderiving wegens leegstand	-124	-114
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-9	-7
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	10.324	9.688
Totaal huuropbrengsten	83.951	80.488

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

	2024	2023
Gemeente Nijmegen	51.972	49.269
Gemeente Beuningen	18.514	18.064
Gemeente Druten	13.465	13.155
Totaal huuropbrengsten	83.951	80.488

Per 1 juli zijn de huren met gemiddeld 4,62% (2023: -/- 0,79%) gestegen wat een stijging veroorzaakte van € 318.000 per maand. De netto ontvangen huur is in 2024 met circa 4,6% gestegen (2023: 2,0%).



7.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2024	2023
Serviceabbonementen	495	479
Vergoedingen voor niet verrekenbare servicecontracten	388	262
Vergoedingen voor verrekenbare servicecontracten	2.437	2.154
Afrekening servicecontracten	-637	-517
Opbrengstenderving wegens leegstand	-19	-27
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.664	2.351

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

	2024	2023
Gemeente Nijmegen	1.903	1.651
Gemeente Beuningen	414	331
Gemeente Druten	347	369
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.664	2.351

7.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2024	2023
Servicekosten verrekenbaar	1.780	1.786
Servicekosten niet-verrekenbaar	875	804
Totaal lasten servicecontracten	2.655	2.590

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2024	2023
Gemeente Nijmegen	1.969	1.873
Gemeente Beuningen	352	329
Gemeente Druten	334	388
Totaal lasten servicecontracten	2.655	2.590



7.4 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	4.433	3.806
Toegerekende overige organisatiekosten	1.720	1.411
Toegerekende afschrijvingen	202	177
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.355	5.394

7.5 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	2024	2023
Onderhoudslasten (cyclisch)	20.449	19.977
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	8.873	9.411
Toegerekende personeelskosten	3.975	3.641
Toegerekende overige organisatiekosten	1.146	1.026
Toegerekende afschrijvingen	176	155
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	34.619	34.210

	2024	2023
Directe onderhoudslasten DAEB-vastgoed in exploitatie	26.253	26.758
Directe onderhoudslasten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.069	2.630
Totaal directe lasten onderhoudsactiviteiten	29.322	29.388

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

	2024	2023
Planmatig onderhoud	19.495	19.553
Mutatieonderhoud	2.181	3.228
Reparatie-onderhoud	4.577	3.977
Totaal onderhoudslasten	26.253	26.758

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

	2024	2023
Planmatig onderhoud	2.246	1.664
Mutatieonderhoud	330	499
Reparatie-onderhoud	493	467
Totaal onderhoudslasten	3.069	2.630



7.6 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	2024	2023
OZB en andere belastingen	7.939	7.446
Verzekeringen	616	442
Beheerkosten VVE	255	227
Overige verhuurlasten	236	213
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.046	8.328

7.7 NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

OMZET VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	2024	2023
Opbrengst verkopen projecten	754	0
Bij/af: resultaatneming op projecten	-782	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-28	0
Af: toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-28	0

7.8 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
DAEB vastgoed in exploitatie	2.286	2.430
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	98	355
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	2.384	2.785

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.

	2024	2023
DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.722	8.363
Af: direct toerekenbare kosten	-427	-266
Af: boekwaarde	-3.909	-5.574
Af: toegerekende organisatiekosten	-100	-74
Verkoopresultaat bestaand bezit	2.286	2.449
Mutatie terugkoopverplichting VOV	0	-19
Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	2.286	2.430



	2024	2023
NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.444	3.729
Af: direct toerekenbare kosten	-54	-117
Af: boekwaarde	-1.280	-3.187
Af: toegerekende organisatiekosten	-12	-33
Verkoopresultaat bestaand bezit	98	392
Mutatie terugkoopverplichting VOV	0	-37
Totaal verkoopresultaat bestaand niet-DAEB-bezit	98	355

In 2024 zijn 17 woningen, 1 parkeerplaats, 1x BOG verkocht (2023: 33 woningen), waarvan 17 DAEB en 2 Niet-DAEB eenheden. Daarnaast zijn 6 via Slimmer Kopen teruggekochte woningen doorverkocht (2023: 11), waarvan 5 DAEB en 1 Niet-DAEB. In 2024 zijn 2 VOV-regelingen afgekocht (2023: 2) en heeft 1 correctie plaats gevonden. In de boekwaarden is € 1.236.000 opgenomen voor de boekwaarden van deze wederverkopen (2023: € 2.379.000).

7.9 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE		
Waardeverminderingen	4.818	23.789
Terugname waardeverminderingen	-3.752	-1.569
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.066	22.220

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

	2024	2023
DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Toename marktwaarde	169.566	41.583
Afname marktwaarde	-7.071	-88.711
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB- vastgoed in exploitatie	162.495	-47.128

	2024	2023
NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Toename marktwaarde	20.335	2.568
Afname marktwaarde	-773	-11.538
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.562	-8.970

De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk bepaald door de stijging van de leegwaarden met 15%.

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

	2024	2023
VASTGOED VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Toename marktwaarde	4.514	0
Afname marktwaarde	0	-1.424
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-3.657	1.157
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	857	-267

7.12 NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2024	2023
DEZE BESTAAN GESALDEERD UIT:		
Dienstverlening VVE's/detachering	-48	-22
Vergoeding voor servicekosten en beheer	282	25
Afschrijving postcoderoos	-579	-79
Administratievergoeding; verhuurnota's, urgenties	93	78
Overige bedrijfsopbrengsten	212	242
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	-40	244

7.13 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2024	2023
Overige organisatiekosten	1.671	1.515
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	67	63
Obligo	138	597
Totaal overige organisatiekosten	1.876	2.175

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 2024 (2023: nihil).

7.14 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

	2024	2023
Directe kosten leefbaarheid	621	688
Toegerekende personeelskosten	1.538	1.267
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	2.159	1.955

Toelichting toegerekende organisatiekosten

TOTALE ORGANISATIEKOSTEN	2024	2023
Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	6.355	5.394
Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud	5.297	4.822
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop	112	107
Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.538	1.267
Af: Toegerekende organisatiekosten overige organisatie	1.653	1.497
Af: Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	48	22
Totaal overige organisatiekosten	15.003	13.109

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	2024	2023
Activa ten dienste van de exploitatie	473	426
Totaal afschrijvingen	473	426

LONEN, SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN	2024	2023
Lonen en salarissen	8.061	6.723
Sociale lasten	1.297	1.126
Pensioenlasten	877	836
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	10.235	8.685

Het gemiddelde aantal binnen Woonwaarts werkzame werknemers in het boekjaar, berekend op full-timebasis, en voor 2024 uitgesplitst naar organisatiestructuur bedroeg:

	2024	2023
Bestuur	1,0	1,0
Staf en controller	13,8	10,2
Duurzaamheid	0	0,9
Service & Communicatie	0	7,3
Financiën	18,6	17,6
Vastgoed	31,4	28,6
Wonen	55,9	48,7
Totaal	120,6	114,3

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

	2024	2023
BEHEERKOSTEN		
Overige personeelskosten	1.933	1.722
Huisvestingskosten	488	512
Toezicht kosten	122	119
Algemene beheerskosten	2.772	2.453
Subtotaal beheerkosten	5.315	4.806
HEFFINGEN		
Belastingen	7.939	7.446
Verzekeringen	616	442
Heffing Autoriteit Woningcorporaties/Obligo	205	660
Subtotaal heffingen	8.760	8.548
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
Bijdrage VVE's beheer	304	310
Lasten overige activiteiten	396	668
Overige bedrijfslasten	236	213
Subtotaal overige bedrijfslasten	936	1.191
Totaal overige organisatiekosten	15.011	14.545



HONORARIUM VAN DE ACCOUNTANT	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening	215	168
Andere controle opdrachten	27	22
Overige dienstverlening	0	12
	242	203

De honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar 2024 ten laste gebracht van de toegelaten 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 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 (2023) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2024 (2023) 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

	2024	2023
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0

Dit betreft de waarde mutatie (vrijval) van de Starters renteregeling € 0 (2023: € 0).

7.16 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	2024	2023
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	786	917
Overige rentevergoedingen	1	0
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	787	917

In 2024 is voor een bedrag van € 786.000 (2023: € 917.000) aan rentelasten geactiveerd. Daarbij is een rentepercentage van circa 2,95% gehanteerd (2023: 3,4%).



7.17 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	2024	2023
Langlopende geldleningen	12.379	11.426
Betaalde rente overig	568	492
(her)financieringskosten	126	175
Rente waarborgsommen	7	7
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	13.080	12.100

Het gemiddelde rentepercentage over 2024 bedraagt 2,75 % (2023: 2,74%).

7.18 BELASTINGEN

	2024	2023
Acute vennootschapsbelasting boekjaar (lasten)	5.204	5.348
Acute vennootschapsbelasting correcties voorgaande boekjaren	6	237
Mutaties in de belasting latenties	193	453
Totaal belastingen	5.403	6.038

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is -/- 8,71% (2023: -/-6%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
COMMERCIEEL RESULTAAT VOOR VENNOOTSCHAPSBELASTING	201.776	-58.552
Nagekomen correctie servicekosten	0	331
Fiscale afschrijving op bezit	-610	-1.127
Correctie investeringen fiscaal onderhoudskosten	-4.417	-1.117
Correctie rente leningen o/g	-7	9
Correctie waardeveranderingen	281	22.523
Correctie marktwaarde	-182.057	56.097
Correctie afwaardering postcoderoos zonnepanelen	500	
Correctie boekwaarde verkopen	659	1.628
Opwaardering waarde bezit i.v.m. eerdere afwaardering	-42	0
Correctie verkoop woningen/grond	-577	0
Correctie rente projecten	-47	-485
Correctie loopbaanbegeleiding	-27	-11
Gemengde kostenaf trek	29	25
Dotatie HIR	-3.156	-4.657
Niet aftrekbare rente	7.916	6.121
Belastbaar bedrag	20.221	20.785

De belasting over het belastbaar bedrag bedraagt € 5.204.000 (2023: € 5.348.000). Het toepasselijke (wettelijk) belastingtarief is 25,8% (2023: Woonwaarts 25,8% en H&H 19%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de herwaardering van het vastgoed in exploitatie.

In november 2024 is de definitieve aangifte vennootschapsbelasting 2023 van Woonwaarts ingediend. In de aangifte vennootschapsbelasting 2023 wijkt het belastbare resultaat van Woonwaarts af met + € 25.000 ten opzichte van de fiscale positie in de jaarrekening 2023.



8 Overige toelichting

8.1 BEZOLDIGING VAN (VOORMALIGE) TOPFUNCTIONARISSEN

Voor de bezoldiging van bestuurders van stichting Woonwaarts kwam in 2024 voor een totaalbedrag van € 171.870 (2023: € 151.595) ten laste van Woonwaarts.

Voor de bezoldiging van commissarissen kwam in 2024 een bedrag van totaal €79.348 (2023: € 68.852) 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	2024	2023
FUNCTIE: DIRECTEUR BESTUURDER		
Periode functievervulling in verslagjaar	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Dienstbetrekking	Ja, onbepaalde tijd	Ja, onbepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0
Periodiek betaalde beloning	€ 149.850	€ 132.807
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.020	€18.938
Totalen	€ 171.870	€151.595
WNT norm (per periode)	€ 233.000	€ 223.000
Onverschuldigd betaald, nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.

Op 1 januari 2023 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 2024		BEZOLDIGING ALS LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN IN 2023	
	2024	WNT NORM	2023	WNT NORM
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	€ 18.932	€ 34.950	€ 17.212	€ 33.450
Dhr. G.J. v.d. Brink	0	0	€ 12.910	€ 22.300
Mw. B.N.J. de Wilde	€ 9.466	€ 15.533	€ 12.910	€ 22.300
Dhr. W.L.J.P. Vonk	€ 14.200	€ 23.300	€ 12.910	€ 22.300
Dhr. F.J. de Feijter	€ 14.200	€ 23.300	€ 12.910	€ 22.300
Dhr. P.A.M. Sampers	€ 14.200	€ 23.300	0	0
Mw. K.T.E. Huisman	€ 8.350	€ 11.714	0	0

De norm voor de WNT is:

- € 34.950 voor de voorzitter en € 23.300 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2024.
- € 33.450 voor de voorzitter en € 22.300 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2023.

Overzicht commissarissen per periode:

STICHTING WOONWAARTS	PERIODE ACTIEF	FUNCTIE
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	01-01-2024 / 31-12-2024	Voorzitter RvC
Mw. B.N.J. de Wilde	01-01-2024 / 31-08-2024	Lid RvC
Dhr. W.L.J.P. Vonk	01-01-2024 / 31-12-2024	Lid RvC
Dhr. F.J. de Feijter	01-01-2024 / 31-12-2024	Lid RvC
Dhr. P.A.M. Sampers	01-01-2024 / 31-12-2024	Lid RvC
Mw. K.T.E. Huisman	01-07-2024 / 31-12-2024	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 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Fusie

Per 31 december 2024 heeft de fusie met Woningbouwvereniging Huis & Hof plaats gevonden. De bezoldiging van het bestuur van Woningbouwvereniging Huis & Hof over 2024 is als volgt (x € 1):

NAAM	B.J. VAN DRUETEN	R.A.F. WIENEN
Functie	Voorzitter	Penningmeester
Periode functievervulling in verslagjaar	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Dienstbetrekking	Nee	Nee
Omvang dienstverband in fte	12%	12%
Periodiek betaalde beloning	€ 2.100	€ 2.100
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totalen	€ 2.100	€ 2.100
WNT norm (per periode)	€ 14.880	€ 14.880
Onverschuldigd betaald, nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen van Huis & Hof met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder:

HUIS & HOF	PERIODE ACTIEF	FUNCTIE	BEDRAG
J.G.M. van den Hombergh	01-01-2024 / 31-12-2024	Voorzitter RvC	€ 525
W. J. Bredie	01-01-2024 / 31-12-2024	Lid RvC	€ 525
J. Blijham	01-01-2024 / 31-12-2024	Lid RvC	€ 525

Woningbouwvereniging Huis & Hof is conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting ingedeeld in categorie B. De bezoldigingsmaxima voor Raad van Bestuur van € 124.000 en voor de Raad van Commissarissen € 18.600 voor de voorzitter en € 12.400 worden niet overschreden.



8.2 BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2024

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

ACTIEF	31-12-2024	31-12-2023
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.893.545	1.709.733
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.324	43.964
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	19.016	6.525
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.958.885	1.752.379
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.687	2.725
Totaal van materiële vaste activa	2.687	2.725
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering	756	915
Leningen u/g	6	13
Vordering op groepsmaatschappijen	44.320	44.320
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	232.550	210.121
Totaal van financiële vaste activa	277.632	255.369
Totaal van vaste activa	2.239.204	2.018.316
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.665	1.781
Overige voorraden	1.469	2.202
Totaal van voorraden	4.134	3.983
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	468	485
Overheid	601	402
Belastingen en premies sociale verzekeringen	141	829
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Overige vorderingen	97	384
Overlopende activa	447	554
Totaal van vorderingen	1.754	2.654
LIQUIDE MIDDELEN	-1.186	-4.101
Totaal van liquide middelen	-1.186	-4.101
Totaal van vlottende activa	4.702	2.536
TOTAAL VAN ACTIVA	2.243.906	2.020.852



PASSIEF	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	374.111	349.348
Herwaarderingsreserve	1.305.346	1.133.736
Totaal van het eigen vermogen	1.679.457	1.483.084
VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.209	23.881
Overige voorzieningen	160	188
Totaal van voorzieningen	7.369	24.069
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	6.706	8.107
Schulden aan kredietinstellingen	479.428	437.015
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	42.189	40.658
Overige schulden	485	376
Totaal langlopende schulden	528.808	486.156
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	710	170
Schulden aan kredietinstellingen	12.278	15.323
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.740	2.210
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.144	1.274
Schulden ter zake van pensioenen	94	94
Overige schulden	1.979	1.190
Overlopende passiva	8.327	7.282
Totaal kortlopende schulden	28.272	27.543
TOTAAL VAN PASSIVA	2.243.906	2.020.852



8.3 BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2024

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

ACTIEF	31-12-2024	31-12-2023
VASTGOEDBELEGGINGEN		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	268.962	242.607
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.381	9.794
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	0	3.679
Totaal van vastgoedbeleggingen	279.343	256.080
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	64	98
Lening u/g	0	0
Totaal van financiële vaste activa	64	98
Totaal van vaste activa	279.407	256.178
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	606	311
Overige voorraden	3.386	6
Totaal van voorraden	3.992	317
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	46	48
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	15	92
Overige vorderingen	2	5
Overlopende activa	17	45
Totaal van vorderingen	80	190
LIQUIDE MIDDELEN	7.297	9.886
Totaal van liquide middelen	7.297	9.886
Totaal van vlottende activa	11.369	10.393
TOTAAL VAN ACTIVA	290.776	266.571



PASSIEF	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	83.122	79.793
Herwaarderingsreserve	149.428	130.328
Totaal van het eigen vermogen	232.550	210.121
VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Overige voorzieningen	0	0
Totaal van voorzieningen	0	0
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	44.320	44.320
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	9.744	9.255
Overige schulden	488	439
Totaal van langlopende schulden	54.552	54.014
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.592	1.620
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	238	287
Schulden ter zake van pensioenen	11	10
Overige schulden	306	108
Overlopende passiva	527	411
Totaal van kortlopende schulden	3.674	2.436
TOTAAL VAN PASSIVA	290.776	266.571

8.4 WINST-EN-VERLIESREKENING DAEB OVER 2024

x € 1.000

	2024	2023
Huuropbrengsten	73.627	70.800
Opbrengsten servicecontracten	2.429	2.074
Lasten servicecontracten	-2.447	-2.357
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.720	-4.854
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.019	-31.098
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.903	-7.261
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.967	27.304
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	754	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-782	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-28	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.295	8.098
Toegerekende organisatiekosten	-100	-75
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.909	-5.593
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.286	2.430
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.169	-23.002
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	162.495	-47.128
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	759	-232
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	162.085	-70.362
Opbrengsten overige activiteiten	855	909
Kosten overige activiteiten	-924	-677
Nettoresultaat overige activiteiten	-69	232
Overige organisatiekosten	-1.704	-2.019
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.123	-1.922
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Rentebaten interne lening	1.773	1.763
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	681	834
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.076	-12.096
Saldo financiële baten en lasten	-10.623	-9.499
Resultaat voor belastingen	178.792	-53.836
Belastingen	-4.848	-5.439
Resultaat deelnemingen	22.429	-5.315
Resultaat belastingen en deelnemingen	17.581	-10.807
Resultaat na belastingen	196.373	-64.590



8.5 WINST-EN-VERLIESREKENING NIET-DAEB OVER 2024

x € 1.000

	2024	2023
Huuropbrengsten	10.324	9.688
Opbrengsten servicecontracten	235	277
Lasten servicecontracten	-208	-233
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-635	-540
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.600	-3.112
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.143	-1.067
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.973	5.013
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	1.390	3.612
Toegerekende organisatiekosten	-12	-32
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.280	-3.225
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	98	355
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103	782
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	19.562	-8.970
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	98	-35
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.763	-8.223
Opbrengsten overige activiteiten	62	64
Kosten overige activiteiten	-33	-52
Nettoresultaat overige activiteiten	29	12
Overige organisatiekosten	-172	-156
Kosten omtrent leefbaarheid	-36	-33
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	106	83
Rentelasten interne lening	-1.773	-1.763
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4	-4
Saldo financiële baten en lasten	-1.671	-1.684
Resultaat voor belastingen	22.984	-4.716
Belastingen	-555	-599
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat belastingen en deelnemingen	-555	-599
Resultaat na belastingen	22.429	-5.315



8.6 KASSTROOMOVERZICHT DAEB OVER 2024

x € 1.000

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huren	74.044	70.866
Vergoedingen	2.796	2.536
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	702	882
Ontvangen interest	1.774	1.763
Saldo ingaande kasstromen	79.316	76.047
UITGAVEN		
Betalingen aan werknemers	9.060	7.994
Onderhoudsuitgaven	27.203	26.284
Overige bedrijfsuitgaven	15.738	13.972
Betaalde interest	12.679	11.727
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	198	654
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	685	719
Vennootschapsbelasting	4.000	4.606
Saldo uitgaande kasstromen	69.563	65.955
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.753	10.092
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.744	5.405
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	1.613	2.759
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	754	0
Saldo ingaande kasstromen MVA	7.111	8.164
VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur	31.494	30.108
Verbeteruitgaven	18.059	13.078
Aankoop	1.638	212
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	734	1.882
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	854	574
Saldo uitgaande kasstromen MVA	52.779	45.854



	2024	2023
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	3	13
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	24	-338
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	27	-325
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	-45.641	-38.015
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
INGAAND		
Nieuwe te borgen leningen	60.000	46.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	21.197	14.820
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	38.803	31.180
Toename (afname) van geldmiddelen	2.915	3.257
Liquide middelen aan het begin van de periode	-4.101	-7.358
Liquide middelen aan het einde van de periode	-1.186	-4.101
Toename (afname) van liquide middelen	2.915	3.257

8.7 KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB OVER 2024

x € 1.000

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huren	10.391	9.666
Vergoedingen	379	336
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	36	205
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	10.806	10.207
UITGAVEN		
Betalingen aan werknemers	944	836
Onderhoudsuitgaven	2.926	2.508
Overige bedrijfsuitgaven	1.517	1.491
Betaalde interest	1.773	1.763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	7	6
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	40	30
Vennootschapsbelasting	445	512
Saldo uitgaande kasstromen	7.652	7.146
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.154	3.061

**(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN****VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA INGAANDE KASSTROOM**

Verkoopontvangsten bestaande huur	1.439	3.579
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	384	794
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Saldo ingaande kasstromen MVA	1.823	4.373

VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA UITGAANDE KASSTROOM

Nieuwbouw huur	6.751	8.629
Verbeteruitgaven	847	189
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	819
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	0
Saldo uitgaande kasstromen MVA	7.598	9.637

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	60	75
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-28	-43
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	32	32

Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	-5.743	-5.232
--	---------------	---------------

FINANCIERINGSACTIVITEITEN**INGAAND**

Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Ontvangen interne leningen	0	0

UITGAAND

Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen interne leningen	0	0

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
--	----------	----------

Toename (afname) van geldmiddelen	-2.589	-2.171
--	---------------	---------------

Liquide middelen aan het begin van de periode	9.886	12.057
---	-------	--------

Liquide middelen aan het einde van de periode	7.297	9.886
---	-------	-------

Toename (afname) van liquide middelen	-2.589	-2.171
--	---------------	---------------



9 Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuur van Stichting Woonwaarts verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2024 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, 15 april 2025

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

Mw. B. de Jong

Dhr. W.L.J.P. Vonk

Dhr. F.J. de Feijter

Dhr. P.A.M. Sampers

Mw. K.T.E. Huisman

Nijmegen, 15 april 2025



Overige gegevens



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.



Colofon

Uitgave

Woonwaarts, april 2025

Ontwerp en opmaak

Charlotte van der Wiel - SJALOT ontwerp

Redactie

Simone Schouten - Dwarsweg Communicatie
Woonwaarts

Eindredactie

Woonwaarts

Fotografie

Fotografie Goedele Monnens
Woonwaarts



woonwaarts