



# JAARVERSLAG & JAARREKENING [2023]



# Inhoud

<b>01 Voorwoord</b> .....	<b>4</b>
<b>02 Kerncijfers</b> .....	<b>5</b>
<b>03 Dit is WoonInvest</b> .....	<b>6</b>
03.1 Externe ontwikkelingen.....	6
03.2 Ambities.....	6
03.3 Duurzaamheid: mens en milieu.....	8
<b>04 Huurders en dienstverlening</b> .....	<b>9</b>
04.1 Klanttevredenheid en -onderzoek.....	9
04.2 Klachten, geschillen en procedures.....	9
04.3 Communicatie.....	10
04.4 Leefbaarheid en participatie.....	10
04.5 Woonoverlast en woonfraude.....	11
04.6 Participatie en activiteiten.....	11
04.7 Huurschuldvrije huurders.....	12
04.8 Verhuringen en toewijzingen.....	13
<b>05 Huurders en vastgoed</b> .....	<b>15</b>
05.1 Dagelijks onderhoud.....	15
05.2 Planmatig onderhoud.....	15
05.3 Investerings (sloop, nieuwbouw, renovatie).....	15
05.4 Verkoop.....	15
05.5 Portefeuilleplan.....	16
05.6 Duurzaamheid.....	16
<b>06 Samenwerking</b> .....	<b>18</b>
<b>07 Organisatie</b> .....	<b>19</b>
<b>08 Financiële continuïteit</b> .....	<b>21</b>
08.1 Financiële positie.....	21
08.2 Resultaten 2023.....	21
08.3 Vastgoedwaardering.....	21
08.4 Toekomstparagraaf.....	22
08.5 Fiscale paragraaf.....	23
08.6 Administratieve scheiding.....	23
08.7 Treasury beleid.....	23
08.8 Governance en risicomanagement.....	23
<b>09 Verslag van de OR</b> .....	<b>27</b>
<b>10 Verklaring van het bestuur</b> .....	<b>28</b>
<b>11 Verslag van de Raad van Commissarissen</b> .....	<b>29</b>
11.1 Over besturen en toezicht houden.....	29
11.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol.....	30
11.3 Verslag vanuit werkgeversrol.....	31

11.4 Over de RvC .....	32
11.5 Tot slot .....	36
<b>Jaarrekening 2023 .....</b>	<b>37</b>

## 01 Voorwoord

Het verlangen van de samenleving om in een goede, veilige en betaalbare woning te wonen is in 2023 alleen maar toegenomen. De krapte op de woningmarkt is naorlogs alleen eind jaren 50/begin jaren 60 zo groot geweest. Al voor de gestegen energiekosten is de woonquote (woonlasten versus inkomen) het hoogst in heel Europa. Huurders zijn daarbij ook nog eens relatief fors duurder uit dan kopers. De wooncrisis is de basis van veel andere problemen in Nederland.

In deze context voert WoonInvest haar belangrijke taak uit: het huisvesten van inwoners van Leidschendam-Voorburg en Den Haag. We kennen de achtergrond van WoonInvest. Met name in de jaren 2000-2010 heeft WoonInvest voor de regio Haaglanden een meer dan substantieel deel van de toegenomen woningvoorraad in Leidschenveen en Wateringseveld voor haar rekening genomen. Het gevolg is dat WoonInvest een royale leningenportefeuille heeft. De jaren daarna waren mede door invoering van de verhuurdersheffing – en zeker ook van WoonInvest - minimaal of negatief.

Het jaar 2023 stond daarom in het teken van het verder op orde brengen van de financiële positie van WoonInvest. Met het werken aan een toekomstplan en de uitvoering daarvan, hebben we in 2023 grote stappen gezet. Daarbij hebben de corporaties in de regio Haaglanden ons geholpen.

We zijn in het op orde brengen geslaagd en hebben de financiële ratio's voor de komende jaren op orde. Daarbij investeren we voor onze huurders fors in de bestaande voorraad. Dat zal niet alleen de woonbeleving verbeteren maar ook de woonlasten terugbrengen door verduurzamingsmaatregelen.

Naast de inzet op de bestaande voorraad zijn we blijvend actief om nieuwe woningen toe te voegen met de hulp van de collegiale inzet van de wooncorporaties in de regio Haaglanden. Daaronder ligt de afspraak dat we regionaal alle bestaande bouwlocaties de komende jaren gaan benutten in het licht van de Landelijke Prestatie Afspraken.

De organisatie van WoonInvest heeft met de uitvoering van het toekomstplan en vele andere operationele uitdagingen, een sterke prestatie neergezet. De uitdagingen voor de toekomst stimuleren ons om verder te werken aan verbetering van onze dienstverlening voor onze huurders. En dat is zoals gezegd meer dan ooit van belang voor goed, betaalbaar en veilig wonen.

## 02 Kerncijfers

ONDERWERP	WAT	2022	2023
<b>Woningverhuur</b>	Totaal bezit	10.192	10.086
	Vhe's sociaal verhuurd	7.465	7.392
	Vhe's in vrije sector	2.727	2.694
	Gemiddelde nettohuur per DAEB woning (€)	588	595
<b>Klanttevredenheid</b>	Score nieuwe huurders	7,0	7,2
	Score vertrokken huurders	7,8	6,9
	Score reparatieverzoeken	7,0	7,1
	Aantal gegronde klachten ingediend bij de klachtencommissie	3	5
<b>Financiële ratio's</b>	ICR	1,35	1,85
	Loan to value (%)	39,9	36,7
	Solvabiliteit (%)	68,8	55,8
	Dekkingsratio (%)	30,2	33,1
<b>Organisatie</b>	Medewerkers	80	83
	Fte's	73	76
	Ziekteverzuim (%)	8,1%	6,5%
	Opleidingskosten (x € 1000)	180	156
<b>Onderhoud</b>	Reparatieonderhoud (x € 1000)	3.426	1.375
	Mutatieonderhoud (x € 1000)	1.011	1.795
	Planmatig & periodiek onderhoud (x € 1000)	16.931	15.438
<b>Duurzaamheid energielabel</b>	A en hoger (%)	35%	37%
	B (%)	17%	17%
	C (%)	24%	23%
	D (%)	13%	12%
	E en lager (%)	11%	11%



## 03 Dit is WoonInvest

WoonInvest is een regionale middelgrote woningcorporatie. We zijn actief in de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Den Haag en Zoetermeer. We verhuren 8.530 woningen en daarnaast bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed. Ons kerngebied bevindt zich in de gemeente Leidschendam-Voorburg en de wijk Leidschenveen in Den Haag. Een deel van onze vastgoedportefeuille, in totaal ca 725 woningen, bestaat uit zorgvastgoed.

### *Missie, visie en kernwaarden*

Mensen betaalbaar, gezond en prettig samen laten wonen. Dat is al meer dan 100 jaar de belangrijkste doelstelling van woningcorporaties in Nederland. Ook voor WoonInvest is dat een belangrijk vertrekpunt.

Vanuit onze kernwaarden (samenwerken, respect, flexibel en verantwoordelijk) werken wij aan onze missie: 'WoonInvest zorgt voor goed en betaalbaar wonen in een prettige woonomgeving'.

### *Onze visie luidt:*

- Samenwerking is onze basishouding;
- We hebben aandacht voor de pijlers 'Samen Wonen', 'Duurzaamheid' en 'Goed Bestuur';
- We zijn zichtbaar en aanspreekbaar;
- In staat om maatwerk te leveren.

### 03.1 Externe ontwikkelingen

2023 was een bewogen jaar, met veel ontwikkelingen die impact hadden op WoonInvest.

De crisis op de Nederlandse woningmarkt werd steeds nijpender. De tekorten aan beschikbare woningen voor nieuwe toetreders werd nog krapper. Nadrukkelijk is de bouwagenda ook onderdeel van de lokale, regionale en landelijke politiek geworden. Dit heeft tot nieuwe mogelijkheden geleid (zoals de afschaffing van de verhuurdersheffing) anderzijds waren er ook maatregelen die het verdienmodel van corporaties verder onderuitgehaald hebben (huurverlaging en geen huurverhoging bij verduurzaming).

We zien dat de ambitie om meer (betaalbare) woningen toe te voegen, door de Nationale Prestatieafspraken in een stroomversnelling lijken te komen. Tegelijkertijd staat het verdienmodel van corporaties onder druk. Als beleid onvoldoende wijzigt, zal er juist steeds minder gebouwd en verduurzaamd kunnen worden.

Naast overheidsbeleid spelen andere factoren hierbij ook een rol. Zo zijn de bouwkosten en de rente flink gestegen; is de arbeidsmarkt krap en is regelgeving rondom bijvoorbeeld stikstof complex. De omstandigheden zijn verre van ideaal voor woningcorporaties in het algemeen en WoonInvest in het bijzonder. Maar desondanks zien we dat noodzakelijke taken verricht worden en we fors blijven investeren in onze bestaande voorraad.

### 03.2 Ambities

Woningcorporaties verhuren woningen aan mensen die het op eigen kracht niet redden op de woningmarkt. Dat zijn er steeds meer. Daarom moet er worden bijgebouwd. WoonInvest draagt hier bescheiden aan bij, voor zover dit financieel mogelijk is. Daar ligt richting de toekomst een grote uitdaging, maar we zoeken naar manieren om zo veel als mogelijk bij te dragen aan deze maatschappelijke opgave. Zo kijken we hoe woningen flexibeler ingezet kunnen worden, hoe we conceptueel en tijdelijk woningen kunnen realiseren en welke mogelijkheden er zijn bestaande gebouwen op te toppen of te delen. Ook werken we samen met andere corporaties om nieuwbouwprojecten toch door te kunnen laten gaan. In de afwegingen die we maken staan onze volkshuisvestelijke opgaven en het belang van onze huidige en toekomstige huurders altijd voorop.

We onderhouden onze huizen goed en voor meer comfort en lagere energielasten verduurzamen we ze. Onze huizen blijven betaalbaar door rekening te houden met de aftoppingsgrenzen en de huur uitlegbaar te verhogen. Gevolg is dat de woonquote – ook wel financieringslast genoemd (het percentage van inkomen dat aan woonlasten besteed wordt) - in 2023 lager uitvalt voor onze huurder.

We vinden het belangrijk dat onze huizen staan in buurten waar het prettig wonen is. Daar dragen we aan bij door veel samen te werken met de mensen die er wonen – onze huurders – en partners in de wijk. Op alle terreinen is samenwerking belangrijk om onszelf te blijven verbeteren. Wij willen een professionele partij zijn met kennis over onze huurders, ons vastgoed en ons werkgebied.

### *Koersplan*

In 2023 hebben we het koersplan voor de jaren 2023 en verder vastgesteld. De volgende speerpunten zijn daarin opgenomen:

- Wij intensiveren de samenwerking;
- We bouwen zoveel mogelijk kleine woningen van 25 tot 40 m<sup>2</sup>;
- Onze primaire regio is Leidschendam-Voorburg en Den Haag-Leidschenveen;
- We voldoen aan de minimaal gestelde duurzaamheidseisen, binnen onze financiële mogelijkheden;
- We leveren meer maatwerk met onze dienstverlening.

### *Toekomstplan*

In de meerjarenbegroting 2023-2027 werd zichtbaar dat de financiële positie van WoonInvest op de middellange termijn zorgelijk zou zijn. Belangrijkste oorzaken daarvan zijn de leningen- en derivatenportefeuille, die een relatief hoge rentelast genereren en de verslechterde economische omstandigheden. Dit maakte dat we in de nabije toekomst niet meer aan de door het Rijk gestelde ratio's konden voldoen. Naar aanleiding hiervan is in 2023 het Toekomstplan opgesteld om de financiële positie van WoonInvest te verbeteren. Op basis van verschillende maatregelen is het minimale scenario geformuleerd, waarbij de focus ligt op het zorgen voor het bestaande bezit en onze huurders. Concreet wordt daarmee – in principe – afgezien van uitbreidingsnieuwbouw. In dit toekomstplan zijn een aantal maatregelen en acties benoemd die ertoe leiden dat WoonInvest de komende 10 jaar wel weer aan de gestelde ratio's voldoet. In 2023 zijn naar aanleiding van dit plan een tweetal derivaten vervroegd afgelost en heeft er een taakoverdracht plaatsgevonden van een complex met een collega corporatie. Voor 2024 staan er nog een tweetal taakoverdrachten op de planning van zorg- en studentenvastgoed. Ook wordt er in regionaal verband overleg gevoerd over de overname van twee nieuwbouwprojecten (De Star en La Fluo) aan collega corporaties.

### *Portefeuillestrategie*

In 2023 hebben we een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld voor de jaren 2023-2030 met de titel: 'Sturen op rendement en klein(schalig) en Slim Bouwen, gericht op een Duurzame toekomst'. Door onze financiële positie, hebben we extra aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid van onze plannen. Zo zijn voor alle onderdelen op complexniveau de rendementen in beeld gebracht. Tevens is voor de complexen met de slechtste resultaten onderzocht welke verbetermogelijkheden er zijn.

We hebben ervoor gekozen ons maximaal voor onze primaire doelgroep in te spannen: de sociale huurder. Bedrijf, Maatschappelijk en Zorg Onroerend goed hebben wij relatief veel in bezit, maar zullen we bij slecht rendement mogelijk gaan verkopen. Daarnaast willen we ons – conform het Koersplan - meer op starters en kleine woningen richten (studio's van 25 m<sup>2</sup>). Met nieuwe twee- en driekamerwoningen en het Kunamo-concept (geclusterd wonen) proberen we senioren te verleiden om te verhuizen uit hun nu (te) grote woningen. Door slimme bouwenconcepten als optoppen toe te passen, worden ook deze kansen benut en voegen we op die wijze nieuwe woningen toe aan onze voorraad.

Met Deelwoningen en het Friends-concept gaan wij ervaring opdoen, die bij succes breder kunnen worden ingezet. Dit alles bedoeld om binnen onze mogelijkheden, toch zoveel mogelijk te kunnen bijdragen aan de maatschappelijke opgave: de woningvoorraad uitbreiden.

### 03.3 Duurzaamheid: mens en milieu

Vanaf 2024 worden grote ondernemingen verplicht vanuit een EU-richtlijn, in hun bestuursverslag te rapporteren over hun impact op milieuaspecten en HR- en sociale aspecten, oftewel mens en milieu. Ondanks dat deze richtlijn voor WoonInvest niet geldt, ondersteunen wij de gedachte dat (sociale) duurzaamheid een belangrijk thema is. Om die reden nemen wij hier en ook op andere plekken in het jaarverslag de elementen op die voortkomen uit deze richtlijn.

In 2023 hebben wij ons vernieuwde duurzaamheidsbeleid vastgesteld. De aanscherping die we met dit beleid beogen is meer actie, bovenop het bestaande dat we al doen. Dit doen we binnen de bestaande (financiële) kaders en met de huurders centraal. We doen waar mogelijk mee met bijvoorbeeld circulair en evolutionair bouwen. Stip op de horizon is een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050.

Meer specifiek voor onze energie- en klimaatdoelstellingen, werken we naar een gemiddeld label B voor onze woningen in 2025. Op dit moment zitten we op een label C en volgens de prognose met de geplande duurzaamheidsprojecten, redden we een gemiddeld label B in 2025. Ook de uitfasering van de E, F en G-labels is in beeld en lijkt voor nu haalbaar, los van die in VvE's en monumenten. Om verder invulling te geven aan de elementen uit de EU-richtlijn, beoordelen we bij onze inkoop altijd op duurzaamheid en circulariteit. Daarnaast zetten we in op lokale vormen van samenwerking, goed werkgeverschap en social return. Graag geven we voor dat laatste ook het goede voorbeeld. In 2023 hebben we een pilot doorlopen met een medewerker met afstand tot de arbeidsmarkt om te bepalen of deze bij ons een vaste aanstelling kon krijgen. Begin 2024 hebben we daarop na evaluatie positief besloten.

In het kader van de zorg voor ons eigen personeel en de duurzame inzetbaarheid van onze mensen, hebben we in 2023 budget vrijgemaakt ten behoeve van 'vitaliteit'. Medewerkers worden op die manier aangemoedigd gezonde keuzes te maken als het gaat om beweging, voeding, ontspanning en middelengebruik. Kosten die zij hiervoor maken, worden tot een bedrag van 400 euro op jaarbasis door WoonInvest vergoed. Daarnaast geven onze medewerkers aan dat zij baat hebben bij het flexibele werken, in Coronatijd ontstaan. Om onze medewerkers hierin tegemoet te komen, krijgen zij de vrijheid tot maximaal de helft van hun uren op weekbasis, thuis aan het werk te gaan. Faciliteiten hiervoor worden waar nodig verstrekt. Helaas krijgen onze medewerkers ook geregeld met agressief gedrag te maken. Om medewerkers na een incident beter te kunnen opvangen, zijn we gestart met het intern opzetten van een 'team collegiale opvang', vergelijkbaar met bedrijfshulpverleners (BHV) maar dan gericht op mentale hulp. Periodiek houden we een 'medewerker tevredenheid onderzoek', om actief input op te halen en te kijken hoe we zaken verder kunnen verbeteren.

We zijn als werkgever bewust bezig met het verkleinen van onze footprint. Zo rijden onze medewerkers zo veel mogelijk op de fiets naar klanten of met elektrisch vervoer. Ook worden medewerkers gestimuleerd herbruikbare bekertjes te gebruiken en werken we steeds meer digitaal, waardoor printen minder nodig is.



## 04 Huurders en dienstverlening

Wij streven ernaar onze huurders zo goed mogelijk te bedienen. Zowel op sociaal gebied, bij de verhuur van woningen, als bij de opvolging van reparatieverzoeken. In 2022 zijn wij begonnen met het verbeteren van onze klantprocessen en onze dienstverlening. Daar is in 2023 aan verder gewerkt. Zo zijn bijvoorbeeld alle processen die betrekking hebben op de verkoop van eenheden vastgelegd, evenals het verhuurmutatieproces. We hebben ook de interne samenwerking onder de loupe genomen. Zo werken we dagelijks aan het optimaliseren van de organisatie.

### 04.1 Klanttevredenheid en -onderzoek

We zijn alle werkdagen bereikbaar via telefoon, mail of chat en aanspreekbaar in de wijk.

In februari 2023 zijn we een samenwerking gestart met onze nieuwe partner, Inceptivize, om onze Aedes Benchmark cijfers te meten en ons te ondersteunen bij het verbeteren van onze dienstverlening. Deze samenwerking heeft geresulteerd in een reeks sessies onder leiding van Inceptivize, evenals meerdere (structurele) overleggen, zowel intern als met externe partijen zoals onze aannemers en onze storingsdienst 24 Rosa.

In 2023 hebben we uitdrukkelijk gekeken naar onze dienstverlenende processen. Eén van de initiatieven die we hebben genomen om de klanttevredenheid te verbeteren, is het opstarten van een pilot met een medewerker klantenservice Niet Planmatig Onderhoud (NPO). Deze medewerker fungeert als aanspreekpunt voor reparatieverzoeken die niet in één keer kunnen worden opgelost, zowel voor de huurder, interne collega's, als voor 24 Rosa. Deze pilot hebben we in 2023 met succes afgerond, waarbij we duidelijk een positief verschil zagen in de resultaten. De huurder wordt sneller geholpen, de kans dat een klacht escaleert is vele malen kleiner.

Daarnaast hebben we ons mutatieverhuurproces intern herijkt. Door betere afspraken en een goede samenwerking tussen verschillende afdelingen zien we ook hier verbetering. Het telefonisch verwelkomen van nieuwe huurders door de klantenservice, 10 dagen na het ondertekenen van het contract, hebben we vanaf september 2023 weer opgepakt. Dit initiatief blijven we voortzetten, aangezien de reacties altijd positief zijn. Huurders zijn verrast en blij met deze follow-up.

In 2023 hebben we hard gewerkt aan het verbeteren van onze interne basisprocessen, zodat we met vertrouwen het jaar 2024 tegemoet kunnen gaan en onze huurders nog beter van dienst kunnen zijn. Het is ons doel dat elke huurder zich thuis voelt bij WoonInvest.

De gemeten klanttevredenheid heeft de volgende resultaten laten zien:

	Beleving dienstverlening nieuwe huurders	Beleving dienstverlening vertrekkende huurders	Beleving dienstverlening bij reparatieverzoek door de aannemer
2021	6,9	6,4	7,1
2022	7,0	7,8	7,0
2023	7,2	6,9	7,1

Het meten van onze klanttevredenheid doen we door onze huurders een vragenlijst te sturen nadat de huurder de woning heeft betrokken, de woning heeft verlaten of het reparatieverzoek is voldaan.

In 2022 was de gemeten tevredenheid van vertrekkende huurders opvallend hoog in vergelijking met de jaren daarvoor. Hier hebben we geen herleidbare verklaring voor gevonden.

### 04.2 Klachten, geschillen en procedures

Als een huurder niet tevreden is met onze dienstverlening en we er samen niet uitkomen, kan de klachtenprocedure doorlopen worden. Dit betreft eerst een interne procedure, waarbij binnen onze beleidsrichtlijnen de melding alsnog afgehandeld wordt dan wel met de huurder tot een oplossing

wordt gekomen. Als de huurder dat nodig vindt, staat daarna de weg naar een externe instantie open. Er zijn twee externe geschillencommissies: de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH) en de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH). Wij volgen uitspraken van de KCWZH, RKWH of de Huurcommissie in principe altijd op.

Klachten in 2023	Aantal	Gegronnd	Niet ontvankelijk/ niet gegronnd/ ingetrokken
Klachten KCWZH	10	5	0 / 2 / 2 <sup>1</sup>
Klachten RKWH	-	-	-
Huurcommissie	25	6	4 / 6 / 4 <sup>2</sup>
Interne klachten	53	Nvt	Nvt

Afgelopen jaar zijn 53 klachten intern afgehandeld. Er is op de achtergrond gewerkt aan het optimaliseren van het klachtenproces. Zo kunnen wij de klachten intern inmiddels beter monitoren en daardoor voor een betere afhandeling zorgen.

De vijf klachten die KCWZH gegronnd heeft verklaard, gingen over de communicatie en wachttijd voor de afhandeling van werkzaamheden en over aangebrachte voorzieningen bij uitvoering van groot onderhoud. Bij de huurcommissie zijn de meeste zaken nog in behandeling en worden in 2024 afgehandeld.

#### 04.3 Communicatie

In 2023 maakten we gebruik van diverse communicatiemiddelen om het contact met onze klanten te bevorderen. Wederom publiceerden we in de lokale kranten onze Mijn WoonInvest Pagina om onze huurders en overige geïnteresseerden te informeren. Zo riep onze directeur-bestuurder in een 'open brief' in december 2023 op om op een prettige manier samen te blijven werken met onze medewerkers en de aannemers. Dit naar aanleiding van toenemende verbale en fysieke agressie.

Relevante informatie die meer persoonlijk van aard is - bijvoorbeeld over verandering van huur of geplande onderhoudswerkzaamheden - communiceren wij altijd per fysieke nieuwsbrief, e-mail en/of briefpost. Onze huurders weten ons goed te vinden via de website, live-chat, telefoon en per e-mail. In 2023 zijn de 'Spelregels voor prettig samen wonen' opgehangen in al onze woongebouwen en portiek/etage flats. Borden voorzien van herkenbare iconen, met een korte toelichting op B1 taalniveau. In navolging op één van de iconen is eind 2023 een bezit brede campagne gestart door team Leefbaarheid voor het vrijmaken van alle algemene ruimten.

WoonInvest is actief op Facebook, LinkedIn en Twitter. De content wordt aangeboden op basis van de doelgroep. Wij bieden geen actieve webcare aan via deze kanalen, wel monitoren we het sentiment en zoeken we - waar mogelijk en noodzakelijk - rechtstreeks contact met de klant of stakeholder.

#### 04.4 Leefbaarheid en participatie

In 2023 is er circa € 1.455.000 besteed ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk, € 14.000 meer dan in 2022. Ongeveer 60% van de kosten betrof de inzet van de wijkbeheerders voor het schoon, heel en veilig maken en houden van de wijken. Het is ons doel om meer te realiseren in leefbaarheid samen met bewoners. Wij waren fysiek in de wijk aanwezig en stimuleerden huurders tot het participeren in hun complex of buurt.

De wijk Prinsenhof heeft mede door het 'Sterk voor Noord'-programma extra aandacht, net als de wijk Bovenveen. Met onze netwerkpartners werken we samen op het gebied van 'schoon, heel en veilig'.

<sup>1</sup> Eén klacht moet nog behandeld worden, maar is in 2023 binnengekomen.

<sup>2</sup> Vijf zaken voor de huurcommissie moeten nog in 2024 afgehandeld worden, maar zijn in 2023 aangebracht bij de huurcommissie.

## *In de wijk*

We bieden dienstverlening in de wijken, op tijden dat onze bewoners meestal thuis zijn. Zo geven we waar we kunnen extra aandacht aan kwetsbare huurders en wijken. In 2023 hebben we afscheid genomen van 2 wijkbeheerders, en zijn de 10 wijkbeheerders opnieuw verdeeld over onze gebieden in de wijken. Ze hebben een vaste vervanger, dus ook tijdens ziekte en verlof van de wijkbeheerder worden de spoedmeldingen opgepakt. Ze houden kantoor in de wijk en zijn vaak op straat te vinden, waardoor ze laagdrempelig aanspreekbaar zijn en goed weten wat er speelt in de wijk. De wijkbeheerder houdt toezicht op schoon, heel en veilig in de portieken, galerijen, tuinen, pleinen en achterpaden en handhaaft daar waar nodig. Huurders benaderen de wijkbeheerder bij overlast en ergernissen in de woonomgeving. Samen met bewoners, sociale wijkteams en collega's – vooral van team Leefbaarheid - pakken de wijkbeheerders problemen aan en werken zij aan een prettige woonomgeving. Eind 2023 hebben onze huurders een brief ontvangen dat alle algemene ruimtes in 2024 leeg moeten worden en blijven. De wijkbeheerders krijgen een grote rol in de naleving hiervan.

### **04.5 Woonoverlast en woonfraude**

In 2023 zijn ruim 1.000 overlastmeldingen geregistreerd. Overlast gaat over kleine klachten zoals een vuilniszak bij de voordeur en grote klachten zoals geluidsoverlast, burenruzies en asociaal gedrag, maar ook om verbale-, fysieke bedreigingen, hennepcultuur en woonfraude. De aard van de overlast verschuift van de kleinere klachten naar onaangepast gedrag en bedreigingen. Onze wijkbeheerders en woonconsulenten Leefbaarheid pakken deze klachten op. Waar mogelijk, doen zij dit samen met de bewoners.

Om overlast structureel aan te pakken zetten wij bemiddeling en mediation in. Er zijn afgelopen jaar acht huishoudens aangemeld bij bemiddeling en mediation (in 2022 waren dat 15 huishoudens).

Indien waarschuwingen en bemiddeling niet tot resultaat leiden, moeten wij in het uiterste geval overgaan tot een juridische procedure die kan leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst.

In 2023 zijn er 36 woonfraudemeldingen gedaan tegenover 37 in 2022. In totaal zijn er drie ontruiming (vijf in 2022) geweest op basis van overlast en/of woonfraude. In 2023 is een intensievere aanpak voor de bestrijding van woonfraude opgezet: niet alleen om de meldingen met meer resultaat op te pakken, maar ook om vaker zelf woonfraude te signaleren en tegen te gaan. Hiervoor is beleid opgesteld en een functionaris aangesteld.

### *Het inzetten van een gedragsaanwijzing*

Een gedragsaanwijzing is een gebod (verplichting tot het doen van iets) of een verbod (verplichting tot het nalaten van iets) voor een overlast veroorzakende huurder. We gebruiken een gedragsaanwijzing als het probleem niet meer met gesprekken, buurtbemiddeling of mediation kan worden opgelost. Het is een minder ingrijpend middel dan het ontbinden van de huurovereenkomst en het ontruimen van een woning. Daarnaast kan het veel sneller worden ingezet en werkt het vaak meer oplossingsgericht. Door het inzetten van een gedragsaanwijzing kan overlast sneller verminderen of stoppen. In 2023 heeft WoonInvest drie gedragsaanwijzingen opgelegd (twee in 2022). We vinden het belangrijk de gedragsaanwijzing in te zetten om omwonende huurders tegen overlast gevende huurders te beschermen.

#### **Cijfers op een rij**

Aantal aanmeldingen voor bemiddeling en mediation	8
Aantal gedragsaanwijzingen	3
Aantal laatste-kans-contracten	0
Aantal woonfraudemeldingen	36
Aantal ontruiming o.b.v. overlast/woonfraude	3

### **04.6 Participatie en activiteiten**

We vinden het belangrijk de juiste keuzes te maken voor onze huurders en goede afwegingen te maken bij tegengestelde belangen. Participatie is hierin een belangrijk middel. Gedurende het jaar zijn

diverse bijeenkomsten of momenten georganiseerd waarbij we (vertegenwoordigers van) onze bewoners betrekken voor hun inbreng. Bij nieuwbouw- of renovatieplannen en bij het maken van beleid maakt participatie met belanghebbenden standaard deel uit van het ontwikkelingsproces.

In het afgelopen jaar hebben wij deelgenomen aan diverse activiteiten of deze (financieel) gefaciliteerd. Bijvoorbeeld door deel te nemen aan Burendag, 70% goedkeuring voor projecten op te halen bij de bewoners, een openingsfeest en diverse kerstactiviteiten. Hiernaast is aan het einde van 2023 hard gewerkt aan het opstellen van leefbaarheidsprogramma's. De woonconsulenten leefbaarheid gaan op basis van deze plannen projectmatig aan de slag om de leefbaarheid positief te beïnvloeden.

### *Bewonerscommissies*

Huurders stellen we in staat om invloed uit te oefenen op de directe leefomgeving. Huurders kunnen goed aangeven waar maatwerk vereist is en/of naar welke plekken extra aandacht moet uitgaan. Dit gaat via een bewonerscommissie met rechten en plichten. Ook zijn er andere vormen van participatie, zoals een bijdrage in de projectgroep van een onderhoudsproject, als klankbordgroep of door actief te zijn als vrijwilliger. Minimaal eens per jaar overleggen wij met onze bewonerscommissies.

### *Buurtpreventieteams*

In 2023 waren in Leidschendam-Voorburg zeven buurtpreventieteams actief. De buurtpreventieteams die aanwezig zijn in onze wijken steunen wij financieel via ons leefbaarheidsbudget. Ook lopen wijkbeheerders en woonconsulenten af en toe mee in de teams. De teams bestaan uit bewoners van de wijk, waaronder onze huurders. Politie, gemeente en collega corporatie Vidomes dragen ook hun steentje bij: fysiek, met advies en/of communicatie, logistiek en via bijeenkomsten.

### *WoonIdee*

Goede ideeën zijn welkom. Huurders hebben vaak de beste ideeën als het gaat om beter of leuker wonen en met deze ideeën willen we actief aan de slag. Daarom is in het verleden 'mijn WoonIdee' gelanceerd. Voor ideeën die aansluiten op onze leefbaarheidsdoelen is budget beschikbaar vanuit het beheer van Respectus. Wij moedigen de huurders aan om verzoeken in te dienen die de leefbaarheid én sociale cohesie in de buurten en complexen ten goede komt. In 2023 is van deze mogelijkheid weinig gebruik gemaakt. Om dit verder te stimuleren trekken we nauwer op met Respectus om de aanvragen te bespreken.

## **04.7 Huurschuldvrije huurders**

Met het incassobeleid laat WoonInvest zien wat het verschil is tussen een verhuurder en een sociale verhuurder. De schuldenproblematiek van Nederlandse huishoudens is de afgelopen jaren toegenomen. Wij verhuren betaalbare sociale woningen en hanteren daarbij een gedifferentieerd huurbeleid zodat woningen passend aan, onder andere, inkomen worden toegewezen. We zetten in op het voorkomen van betalingsproblemen. Naast verbeteringen in het huurincasso proces zijn meerdere incidentele acties uitgevoerd en worden langlopende (deurwaarders)dossiers waar mogelijk afgehandeld.

### *Het huurincasso proces*

Als huurders met huurachterstand eerder worden bereikt, zijn de financiële problemen vaak nog relatief beheersbaar. Huurders die niet reageren op een herinnering, worden door ons telefonisch en/of per e-mail benaderd. Ook gaan wij op huisbezoek.

Vanaf 2020 nemen wij deel aan de pilot "Vroeg erop af". Dit doen wij samen met de gemeente Leidschendam-Voorburg en diverse netwerkpartners. Dit betreft een vroegtijdige benadering van huurders met betalingsachterstand.

## Maatwerk

Zoals ook in voorgaand jaar hebben wij in 2023 meegewerkt aan een aantal minnelijke schuldsaneringstrajecten. Ook werden 125 adressen aangemeld bij schuldhulpverlening. Het incassoproces is een zakelijk traject. Wij willen als woningcorporatie hierbij ook oog hebben voor persoonlijke omstandigheden en oplossingen. Dit sluit aan op onze ambitie uit het Koersplan om meer maatwerk te bieden in onze dienstverlening.

## Ontruiming

Woningontruiming is een laatste middel en gaat gepaard met ongewenste kosten voor zowel de corporatie als de huurder in kwestie, maar ook voor de maatschappij. Wij zijn streng voor lakse betalende huurders en helpen huurders die niet kunnen betalen. Door deze werkwijze hebben we in 2023 twee woningen op basis van een gerechtelijk vonnis ontruimd als gevolg van huurachterstand.

### 04.8 Verhuringen en toewijzingen

Afspraken 2023	Context	Prognose/afspraken 2023	Realisatie 2023
Passend toewijzen	Wettelijk	Min. 95%	100%
<i>Toewijzingen DAEB-voorraad:</i>			
Toewijzingen DAEB-voorraad tot inkomen € 48.625	Prestatieafspraken gemeente L-V	Min. 85%	97,5%
Toewijzingen DAEB-voorraad tot inkomen € 48.625	Prestatieafspraken gemeente DH	Min. 92,5%	95,2%
Huuropzeggingen	n.v.t.	n.v.t.	481 woningen
Verkopen	Prestatieafspraken gemeente DH	28 niet-DAEB woningen	26 niet-DAEB woningen
Verkopen	Prestatieafspraken gemeente L-V	Geen afspraken voor 2023	18 woningen

## Bijzondere doelgroepen

In 2023 zijn 61 statushouders door WoonInvest in Leidschendam-Voorburg gehuisvest. In Den Haag hebben we geen statushouders gehuisvest, hier is wel een taakstelling voor afgesproken van vijf. Dit komt doordat er geen passende woningen beschikbaar zijn gekomen in 2023.

Wij hebben 14 nieuwe huurders gehuisvest via onze convenantafspraken (afspraken met zorginstellingen).

## *Taken Verhuur*

In 2023 zijn er veel personele wisselingen geweest op de afdeling Verhuur. Een aantal collega's is intern doorgeschoven en er is een nieuwe collega extern geworven. De overbrugging is ingevuld door een ingehuurde collega. Door de nieuwe samenstelling is er ook een extra aantal taken toegevoegd aan de afdeling, dit zijn: verhuur van bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk onroerend goed en tijdelijke verhuur.

## *Toewijzingen*

In 2023 hebben we 541 huuropzeggingen ontvangen, waarvan 481 woningen betroffen. Wij zijn 485 nieuwe huurovereenkomsten aangegaan. In totaal is 100% passend toegewezen in 2023. 97% is toegewezen aan huurders met een laag inkomen: de DAEB-doelgroep.

De seniorenmakelaar heeft 16 succesvolle matches gemaakt in Leidschendam-Voorburg.

## *Huurprijzen en betaalbaarheid*

In 2023 hebben 7.938 zelfstandige huurwoningen een huurverhoging gekregen, waarvan 6.675 DAEB en 1.263 niet-DAEB. De gemiddelde huurverhoging over 2023 is uitgekomen op 0,45%. Door meer verduurzamingsprojecten – zoals het beter isoleren van de woningen – worden de energielabels van onze woningen beter. Voor de bewoners worden de maandelijkse energielasten hierdoor lager. Alleen bij zonnepanelen kunnen wij een beperkte vergoeding doorberekenen.



## 05 Huurders en vastgoed

### 05.1 Dagelijks onderhoud

In 2023 hebben we het niet planmatig onderhoud met 2 aannemers uitgevoerd. Daarnaast gebruiken we een aparte partij als 'technisch KCC'. Deze partij werkt, naar tevredenheid, voor meerdere corporaties. Eind 2023 zijn we gestart met de evaluatie van het technisch KCC.

De in 2022 toegevoegde tweede aannemer is zich in 2023 nog aan het inwerken geweest om onze woningen en huurders te leren kennen. Daarnaast hebben beide aannemers, zoals meerdere in Nederland, nog steeds moeite om voldoende goede mensen beschikbaar te hebben. We hebben de klanttevredenheid voor reparatieverzoeken uit het dal zien komen: van een 7,1 over 2021 via een 6,6 in 2022 naar weer een 7,1 in 2023. Uiteraard zijn en blijven we met de aannemers zoeken naar manieren om de klanttevredenheid in het nieuwe jaar te verbeteren.

### 05.2 Planmatig onderhoud

Ook het afgelopen jaar hebben we een aanzienlijk deel van ons planmatig onderhoud kunnen uitvoeren. Enkele projecten die nodig bleken als gevolg van bijvoorbeeld calamiteiten en projecten die uit voorgaande jaren nog door corona geen afronding hadden gekregen, hebben we in 2023 weten te realiseren.

In totaal hebben we in 2023 29 samengestelde projecten afgerond. Hiervan waren er 16 uit 2022 of nog van daarvoor. Daarbij ging het vooral over werkzaamheden binnen, zoals het vervangen van verwarmingsketels, ventilatieboxen of meters voor water of warmte. 13 projecten zijn (deels) overgelopen naar 2024 waarvan er 1 nog moet starten. 6 projecten van deze 13 wachten alleen op administratieve afronding. De 6 overige geclusterde projecten lopen deels over door een meer ingewikkelde voorbereiding dan vooraf bedacht. In percentage is 94% van het aantal voor 2023 begrote projecten gerealiseerd en nog 21% op administratieve afronding na.

### 05.3 Investerings (sloop, nieuwbouw, renovatie)

Halverwege 2023 hebben wij van de Autoriteit Woningcorporaties akkoord gekregen op ons Toekomstplan. Als invulling daarvan hebben wij onze werkzaamheden voor de uitbreidingsnieuwbouwprojecten De Star (bijna 120 woningen in planvorming) in Leidschendam-Noord en La Fluo (250 woningen en (parkeer)voorzieningen) in Leidschenveen in Den Haag op een laag pitje gezet. Eveneens halverwege 2023 hebben we binnen de Sociale Verhuurders Haaglanden uitgevraagd wie onder andere voor deze projecten interesse had in overname. Met Vidomes voor De Star en Haag Wonen voor La Fluo is, na selectie begin najaar 2023, aan het eind van dat najaar gestart met nadere verkenning van de mogelijkheden voor overname. Inzet is dit in 2024 in te vullen.

Met de monumentenstatus voor ons complex Emma, nabij het centrum van Voorburg, hebben we ons in 2023 beraden over hoe verder met het complex. We hebben besloten de woningen individueel te gaan verkopen, aangezien het in stand houden voor langere tijd financieel onverantwoord is ten opzichte van onze andere activiteiten. We gaan de woningen van het noodzakelijke onderhoud voorzien.

De sloop van het 'oude' complex Nieuwstraat/Venestraat in Leidschendam nabij het centrum is eind 2023 gestart. Verwachting is begin 2025 te kunnen starten met de nieuwbouw. Hierdoor zal onze voorraad sociale huurwoningen van 53 naar 72 toenemen.

De renovatie van 59 woningen en 1 bedrijfsruimte aan de Van Faukenbergestraat is in 2023 gestart. Voor de 210 woningen aan de Caan van Necklaan in Leidschendam-Noord en de 196 woningen aan de Van Everdingen- en Hartzstraat in Bovenveen in Voorburg hebben we de richting bepaald voor de grootschalige verbetering naar een label A of hoger.

### 05.4 Verkoop

Wij hebben in 2023 in totaal 44 woningen en een multifunctionele ruimte verkocht, waarvan de overdracht bij de notaris daadwerkelijk in 2023 heeft plaatsgevonden. In het laatste tertiaal hebben wij

de verkoopvijver aangepast. Als gevolg hiervan hebben wij woningen uit de verkoop teruggenomen. De nieuwe verkoopvijver bevat in principe alleen nog maar VvE's die wij willen uitponden en een aantal eengezinswoningen in Leidschenveen. Volgend jaar hebben wij ook een lager aantal woningen dat wij willen verkopen.

In 2023 hebben wij een nieuwe aanbestedingsronde gedaan voor de makelaars. De huidige partijen hebben de aanbesteding gewonnen. Wij gaan de komende vier jaar met hen verder.

### *Complexmatige taakoverdracht*

Op 1 december hebben wij een appartementencomplex in Lansingerland bestaande uit 23 woningen overgedragen aan corporatie 3B Wonen. Dit complex was sinds realisatie al in beheer bij hen.

## **05.5 Portefeuilleplan**

WoonInvest maakt elke acht jaar – of eerder (zoals nu) als de actualiteit daarom vraagt – een Portefeuillestrategie. Dit is een strategisch beleidsstuk over hoe wij richting de toekomst met ons bezit willen omgaan. Eind 2022 zijn we gestart met een nieuwe strategie, waarbij alle belanghouders zijn meegenomen in onze ideeën en dilemma's en waar we tevens oplossingen en aanbevelingen bij hen hebben opgehaald. De uitkomsten van deze bijeenkomst zijn meegenomen in het opstellen van de nieuwe Portefeuillestrategie. Samen met de Nationale Prestatie Afspraken (NPA), gemaakt door Aedes, Woonbond, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Rijk, die gelden voor dezelfde periode als die van de Portefeuillestrategie en ook gaan over de onderdelen daarvan. De NPA worden onder meer opgesteld om de overheid garanties te geven over de besteding door de woningcorporaties van de vrijgevallen Verhuurderheffing (1,7 miljard euro jaarlijks).

Wij zijn van mening dat er bij NPA onvoldoende rekening is gehouden met de huidige economische omstandigheden: hoge inflatie, niet inflatievolgende huurverhogingen, huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een fors oplopende rente voor leningen. Dit maakte dat we ons geplaagd zagen voor een aantal grote dilemma's. Enerzijds voor wat betreft de verwachtingen rondom de maatschappelijke opgave en anderzijds de financiële mogelijkheden daartoe. De concept-Portefeuillestrategie is gepresenteerd aan alle belanghouders en met in achtneming van de aanbevelingen definitief gemaakt en vastgesteld door de RvC op 26 september 2023. Hiermee hebben we een richtinggevend document beschikbaar voor de strategie voor de komende acht jaar en voor de verduurzaming, in verband met de energietransitie naar aardgasloos verwarmen en warmwater leveren, voor 2050.

## **05.6 Duurzaamheid**

We ronden in 2023 twee verduurzamingsprojecten af en kwamen met nog één tot de helft. De beide afgeronde projecten zijn in de wijk Essesteijn in Voorburg. Het eerste project is gelegen aan De Tol, nabij het centrum van Leidschendam. Daar starten we met de verduurzaming van één van twee flats; beide komen volgens plan in 2024 tot afronding.

Met de inzet van het vorige kabinet om woningen met een E, F en G label te beperken, hebben we enkele nieuwe duurzaamheidsprojecten gelanceerd. Eén van onze eerdere duurzaamheidsprojecten aan de A. Verweijstraat in de wijk Bovenveen in Voorburg heeft met de nieuwe labelsystematiek helaas woningen in deze categorie. Na analyse blijkt dit opgelost te kunnen worden door isolatie van de bergingsvloeren en dit zal in 2024 worden uitgevoerd. Daarnaast zijn kleine complexen in de buurt van het centrum van Voorburg toegevoegd voor 2024 en 2025. Waaraan toegevoegd en wat gaat daar wanneer gebeuren?

Ook in 2023 hebben we besloten onze meerjarige overeenkomst met twee duurzaamheidsaannemers te verlengen. Reden is de herziening van de Portefeuillestrategie waardoor inkopen van een nieuwe trits aan duurzaamheidsprojecten in 2023 niet mogelijk was. Dit staat nu gepland in 2024. We houden door verlenging de verduurzaming aan de gang met toevoeging van drie nieuwe projecten voor complexen in de wijk Bovenveen in Voorburg, alsook één project in Leidschendam-Noord voor aanpassing van de isolatie van bergingsvloeren. De grootschalige verbetering van de Van

Everdingen- en Hartzstraat, als genoemd in 05.3, is eveneens in de verlengde overeenkomst ondergebracht.

## 06 Samenwerking

WoonInvest weet wat zij wil en kan. We weten ook waar andere partijen goed in zijn. Samenwerking is essentieel om efficiënter, effectiever en beter te werken in het belang van onze huurders en onze opgave. We werken dan ook al jaren samen met gemeenten, huurdersorganisaties, maatschappelijke organisaties (op het gebied van zorg, welzijn en hulpverlening) en collega-corporaties in ons werkgebied. Ook marktpartijen zijn belangrijke samenwerkingspartners, bijvoorbeeld als het gaat om beheer, onderhoud en renovatie of nieuwbouw.

### *Respectus*

Respectus is onze huurdersorganisatie in de zin van de Wet overleg huurder-verhuurder. Wij overleggen op structurele basis met hen en daarnaast is er contact over bepaalde onderwerpen die aandacht behoeven en nemen we ze mee met presentaties over beleid of uitvoering. We kijken terug op een plezierige samenwerking in 2023.

Via [www.respectus.nl](http://www.respectus.nl) is meer informatie over Respectus te vinden waaronder diverse nieuwsberichten en het jaarverslag.

### *Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)*

De regio Haaglanden is een regionale woningmarkt welke uit negen gemeenten bestaat en waarin 18 woningcorporaties werkzaam zijn. Alle corporaties in de regio Haaglanden zijn aangesloten bij de SVH. De SVH behartigt onze belangen en zij spelen een belangrijke rol in kennisuitwisseling in de regio. Gezamenlijk adverteren en verhuren wij onze woningen via Woonnet-Haaglanden, waarbij we ons houden aan dezelfde regels en afspraken. Dit gaat over lokale- en regionale prestatieafspraken maar ook over spelregels omtrent de woonruimteverdeling.

Ook op beleidsmatig vlak wordt er binnen de SVH samengewerkt. Zo speelt de SVH een belangrijke rol in de totstandkoming van de 'regionale woondeal', is er een koers voor de regio ontwikkeld en stellen, evalueren en monitoren zij de regionale prestatieafspraken.

In 2023 heeft SVH een nadrukkelijke rol gespeeld in de uitvoering van ons Toekomstplan. Zo spraken we in collegiaal overleg over de overname van twee nieuwbouwprojecten door Haag Wonen en Vidomes. Ook zijn er afspraken gemaakt over verkoop van zorgvastgoed en studentenhuisvesting.

### *Prestatieafspraken*

Wij hebben het meeste bezit in de gemeente Leidschendam-Voorburg en daarna in Den Haag - Leidschenvveen. Met beide gemeenten worden elk jaar afspraken gemaakt over wat we voor elkaar kunnen betekenen. Dit noemen we de prestatieafspraken. Het gaat dan onder andere over nieuwbouw, duurzaamheid, leefbaarheid en over de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

In 2023 hebben wij in Leidschendam-Voorburg op verzoek van de gemeente zelfs meer statushouders geplaatst dan afgesproken in de prestatieafspraken. In Leidschendam-Voorburg hebben wij de inkomensafhankelijke huurverhoging gebruikt voor investeringen in nieuwbouw.

In Den Haag hebben wij relatief jong bezit met een goed energielabel en hebben wij geen duurzaamheidsprojecten gepland. Daarnaast hebben wij veel intramurale zorgwoningen en geen woningen die specifiek voor één persoon of grote gezinnen (vanaf 6 personen) geschikt zijn, waardoor we de prestatieafspraken op de onderdelen uitstroom instellingen en statushouders niet gehaald hebben. In 2024 gaan wij daarom met de gemeente nieuwe afspraken maken om de afspraken over de aantallen in lijn te brengen met de aard van ons bezit.

## 07 Organisatie

In het jaar 2023 bouwden we verder aan de kwaliteit van onze organisatie. Met verschillende activiteiten werkten we aan samenwerking over de grenzen van de afdelingen heen en investeerden we in gezamenlijke opleidingen. Daarnaast werkten we aan boeien en binden van medewerkers omdat uitstroom van medewerkers in de overspannen arbeidsmarkt nog een belangrijk punt van aandacht is.

Ook stond 2023 in het teken van grote inspanningen van onze medewerkers op de grotere onderwerpen die onze toekomst mede bepalen, zoals invulling en uitvoering van het Toekomstplan en de Portefeuillestrategie, naast de meer reguliere operationele taken. Het strategisch personeelsplan en het nieuwe personeelshandboek zijn inmiddels in uitvoering. We zijn trots op onze medewerkers die dat, zonder hulp van externe bureaus of inhuurkrachten, voor elkaar hebben gekregen.

### *Verloop en diversiteit*

In 2023 hebben we van 21 collega's afscheid genomen en zijn er 22 collega's gestart. Daarnaast zijn er acht collega's binnen de organisatie van baan veranderd of hebben hun taken verbreed. Dit sluit aan bij onze doelstelling medewerkers te boeien en binden door interne mobiliteit te stimuleren. We streven naar diversiteit en inclusie op alle terreinen binnen ons personeelsbestand. We zijn ervan overtuigd dat dit bijdraagt aan verrassende inzichten en innovatieve oplossingen, wat onze dienstverlening ten goede komt.

### *Scholing*

Persoonlijke- en teamontwikkeling vinden wij belangrijk. We streven ernaar om te anticiperen op loopbaanvraagstukken en helpen vanuit HR en management waar nodig met hulpvragen van medewerkers. Ook in teamverband, of meer organisatie breed, willen we ons ontwikkelen en leren. In 2023 gaven we minder uit aan opleiden en ontwikkelen dan in 2022. We gaven in totaal € 156.000 uit aan opleidingen.

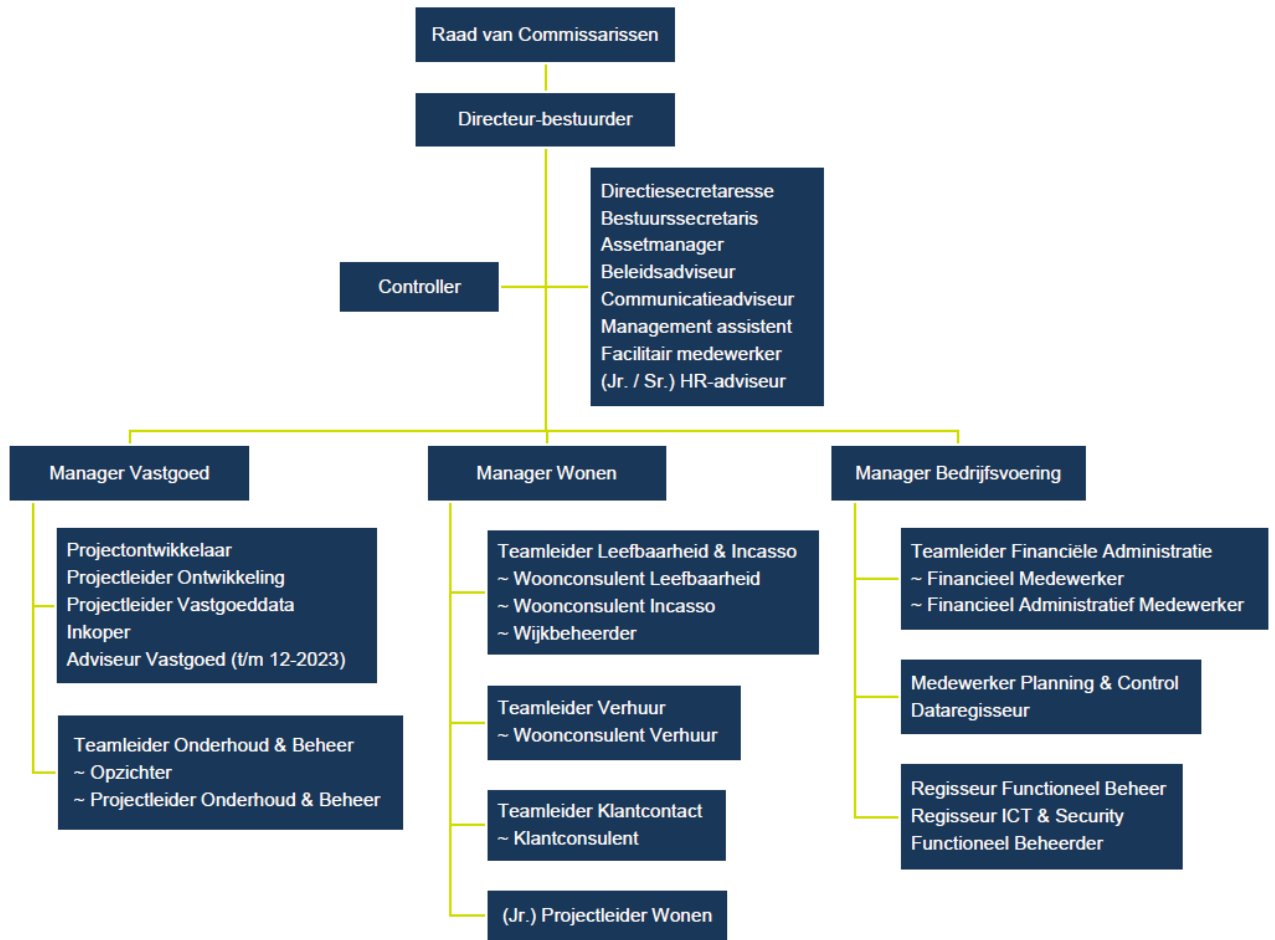
### *Arbo en RI&E*

In 2023 zijn we van arbodienst veranderd. We hebben afscheid genomen van Cohesie en Covades heeft hun taken overgenomen. Daarnaast is een risico inventarisatie en evaluatie (RI&E) uitgevoerd in 2023 en is een concept rapportage aangeleverd. In 2024 wordt het plan van aanpak gemaakt.

### *Medewerkerstevredenheid en cultuurmeting*

Periodiek houden we een medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO). Het geeft ons een beeld over hoe we er als organisatie en werkgever voor staan en waar we meer aandacht aan kunnen besteden. De resultaten zijn verbeterd ten opzichte van 2022. We leren daaruit dat er veel bereikt is, maar ook dat professionalisering blijvend aandacht vraagt.

# Organogram





## 08 Financiële continuïteit

### 08.1 Financiële positie

De financiële positie van WoonInvest uitgedrukt in solvabiliteit is goed en net als vorig jaar ruim 55,8%. De Interest Coverage Ratio (hoe vaak kan de rentelast uit de operationele kasstroom worden betaald) over 2023 is 1,85, ruim boven de norm van 1,4. Gezien de ontwikkeling van de beschikbare liquide middelen is de liquiditeitspositie in 2023 verbeterd en is WoonInvest in staat om op zowel korte als langere termijn aan haar verplichtingen te voldoen.

### 08.2 Resultaten 2023

WoonInvest rapporteert over 2023 een nadelig resultaat na belastingen van € 17,3 miljoen (2022: € 10,0 miljoen voordelig). Het gerealiseerde resultaat bedraagt € 7,4 miljoen voordelig (2022: € 9,6 miljoen voordelig) en wordt toegevoegd aan de overige reserves. Het ongerealiseerde deel € 24,6 miljoen nadelig (2022: € 0,4 miljoen voordelig) is onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

Het eigen vermogen komt hiermee op € 1.154 miljoen, waarvan € 825 miljoen de herwaarderingsreserve betreft. Deze herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde (op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs) van de activa. De herwaarderingsreserve geeft weer welk deel van het eigen vermogen nog niet gerealiseerd is.

Dit wordt veroorzaakt doordat bij het bepalen van de marktwaarde rekening wordt gehouden met verkopen tegen leegwaarde, dan wel door exploiteren met een marktconform huurniveau. Het eigen vermogen reflecteert daarmee de toekomstige verdienpotentie alsof WoonInvest een commerciële belegger zou zijn.

Uiteraard verhuurt WoonInvest vanwege haar maatschappelijke taak en volkshuisvestelijke opgave niet al haar vastgoed tegen markthuren. Dit betekent dat WoonInvest van het ongerealiseerde eigen vermogen ad € 825 miljoen een bedrag van € 490 miljoen niet gaat realiseren (verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde). Dit vormt de grootste volkshuisvestelijke bijdrage van WoonInvest.

Het resultaat van WoonInvest wordt in belangrijke mate bepaald door de mutatie in de marktwaarde. In 2023 daalde de marktwaarde in verhuurde staat exclusief voorraadverschillen met circa € 25 miljoen.

Afgezien van de volatiele post van de marktwaardeontwikkeling is het resultaat voor belastingen van WoonInvest in 2023 circa € 1,5 miljoen lager dan in 2022.

### 08.3 Vastgoedwaardering

De waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat. WoonInvest bepaalt die marktwaarde aan de hand van het voorgeschreven Handboek modelmatig waardering marktwaarde (verder waarderingshandboek). Voor de woningen en parkeerplaatsen past WoonInvest de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voor het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed onroerend goed (ZOG) past WoonInvest de full versie toe omdat de huuropbrengsten van dit vastgoed meer dan 5% uitmaakt van de totale huursom.

In de eerste helft van 2023 was er op de Nederlandse woningmarkt sprake van verder dalende prijzen, welke daling weer ingelopen is in de tweede jaarhelft. Als gevolg van bevolkingsgroei in combinatie met een lager dan verwacht aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen, blijft de krapte toenemen en is het voor mensen steeds lastiger om een geschikte woning te vinden en zijn doorstroommogelijkheden sterk verminderd.

Als gevolg van de Wet Huurverlaging heeft de huurprijs zich licht negatief ontwikkeld. Dit heeft, samen met de verhoging van de overdrachtsbelasting, een dempende invloed gehad op de waardering van het vastgoed.

WoonInvest realiseert zich verder dat een stijgende marktwaarde tot gevolg kan hebben dat de zakelijke lasten stijgen. Hierbij kan gedacht worden aan de onroerende zaakbelasting. Ook bij investeringsbeslissingen (m.n. sloop gevolg door nieuwbouw) is een hogere inbrengwaarde een aandachtspunt.

Bij de eigen beleidsoverwegingen laat WoonInvest zich meer leiden door de ontwikkeling van de beleidswaarde dan door de ontwikkeling van de marktwaarde.

Het bestuur van WoonInvest heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 490 miljoen. Dit impliceert dat circa 42% van het totale eigen vermogen niet of pas op lange termijn realiseerbaar is. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden geduid:

1. **Beschikbaarheid:** WoonInvest zorgt ervoor dat er voldoende (sociale) huurwoningen beschikbaar zijn. Hierover worden met de diverse partijen afspraken gemaakt. De mogelijkheid tot structurele verkopen van de woningen vervalt hiermee, zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is.
2. **Betaalbaarheid:** Het verhogen van de huren na mutatie naar markthuren past niet bij de doelstellingen van WoonInvest als sociale verhuurder. WoonInvest hanteert een streefhuur (passend bij de doelgroep) welke wordt gebruikt bij de berekening van de beleidswaarde. De streefhuur ligt (voor de sociale huurwoningen veelal een stuk lager dan de markthuur, in deze stap heeft dat tot gevolg dat er een forse afslag te zien is.
3. **Kwaliteit:** WoonInvest kent veelal een ander onderhoudsbeleid dan de (VEX) normen zoals deze worden opgenomen in de marktwaarde welke meer gebaseerd is op instandhoudingonderhoud. De normen die WoonInvest hanteert zijn gebaseerd op de meest recent vastgestelde begroting. Dit leidt tot onderhoudslasten die hoger zijn dan de norm.
4. **Beheer:** De door WoonInvest gehanteerde beheernormen wijken af van de in de marktwaarde gehanteerde normen. WoonInvest heeft als sociale verhuurder over het algemeen hogere beheerlasten dan commerciële marktpartijen.

#### 08.4 Toekomstparagraaf

WoonInvest voorziet dat de financiële positie en de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opdracht nog meer op gespannen voet met elkaar komen te staan. Enerzijds is dit gelegen in de financiële positie van WoonInvest die zeer beperkte mogelijkheden kent door de hoge rentelast (die door de ATAD slechts zeer beperkt aftrekbaar is voor de vennootschapsbelasting). Anderzijds leiden de ontwikkelingen ten aanzien van economische parameters (inflatie/bouwkosten en rente) tot een nog verdere beperking van beschikbare middelen voor uitbreiding van bezit. De bijdrage van WoonInvest in de realisatie van de Nationale Prestatie Afspraken zal naar verwachting beperkt zijn tot de afspraken die wettelijk zijn vastgelegd. De zorg voor de huurders en het bestaande bezit zijn overigens gewaarborgd, maar de mogelijkheden om extra woningen toe te voegen zijn nagenoeg niet aanwezig. Eind 2022 is gebleken dat de ICR van WoonInvest een kritiek punt bereikte. Om (financiële) continuïteit te borgen is een toekomstplan opgesteld. In de meerjarenbegroting van 2024 zijn de acties uit dit toekomstplan ingerekend enkele acties uit dit plan hebben al naast de acties die al in 2023 hebben plaatsgevonden staan voor 2024 ook nog een aantal verkopen gepland, die vrijwel allemaal ook overgaan met een deel van de leningenportefeuille.

Middels een dynamische meerjarenbegroting wordt bij elk scenario gekeken wat strategisch de beste optie is voor WoonInvest, dit kan afwijken van het voorgenomen scenario in het toekomstplan, doordat inzichten gewijzigd zijn. Vanaf 2026 is er jaarlijks (voor een periode van 5 jaar) € 30 miljoen ingerekend voor verduurzaming van het bestaande bezit. In de loop van 2024 zijn deze investeringen doorgerekend en ligt hier een begroting op complexniveau onder. Een belangrijk uitgangspunt uit het toekomstplan is de focus op het bestaande bezit en nieuwbouw alleen als de ratio's dit toelaten.

### **08.5 Fiscale paragraaf**

Naar aanleiding van jurisprudentie werd in 2022 de fiscale positie geoptimaliseerd. Zo werden de lasten van de doorzakoperatie ineens ten laste van het fiscale resultaat gebracht en viel de fiscale onderhoudsreserve vrij ten gunste van het fiscale resultaat. Als gevolg daarvan werden in 2023 de aangiften VPB over 2018 en 2020 herzien. De fiscus heeft inmiddels definitieve aanslagen opgelegd over betreffende jaren. In 2023 is voor € 8 miljoen aan te verrekenen verliezen opgenomen. Per ultimo 2023 resteren geen te verrekenen verliezen meer.

### **08.6 Administratieve scheiding**

WoonInvest heeft de scheiding van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten administratief vormgegeven. In 2023 hebben we geen eenheden van DAEB naar niet-DAEB omgezet of andersom.

### **08.7 Treasury beleid**

WoonInvest heeft het beleid rondom treasury vastgelegd in het treasury-statuut. Dit beleid is gericht op het beheersen van het renterisico en het waarborgen van voldoende liquiditeiten zodat het risico op onverwachte bewegingen in de kasstromen gemitigeerd wordt. Door de spreiding over meerdere banken met een solide rating heeft WoonInvest maatregelen getroffen om het kredietrisico te beperken. In het treasury-jaarplan worden jaarlijks de geplande activiteiten voor het komende jaar beschreven.

In 2023 hebben vier rente- en/of opslagherzieningen plaatsgevonden. Er zijn vier payer derivaten afgekocht tegen een waarde van € 2,1 miljoen en vier variabele leningen van € 27,75 miljoen zijn vervroegd geherfinancierd met vier leningen met een langere looptijd en vaste rente. Daarnaast heeft er een activa-passiva transactie plaatsgevonden met verkoop van complex Lansingerland tegen een overdracht van een lening van nominaal € 4 miljoen.

### *Ontwikkeling liquiditeitspositie: We ontvingen meer dan dat we uitgaven*

De bedrijfsactiviteiten brachten in 2023 een positieve operationele kasstroom van € 16,5 miljoen op. Het saldo positieve en negatieve (des)investeringskasstromen verbeterde de liquiditeitspositie van WoonInvest met € 8,6 miljoen. Daarnaast was er ook een aflossing van totaal € 8,9 miljoen op de leningenportefeuille.

Als gevolg hiervan is het saldo liquide middelen in 2023 gestegen van € 40,1 miljoen naar € 56,3 miljoen. De liquide middelen zijn in 2023 bij verschillende banken ondergebracht.

### **08.8 Governance en risicomanagement**

Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie

Elk jaar ontvangen wij een oordeelsbrief vanuit de Autoriteit woningcorporaties (Aw), onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport. De integrale beoordeling gaf in 2023 geen aanleiding tot het doen van interventies. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Aw hanteren samen een beoordelingskader waarin beschreven wordt hoe de Aw en het WSW zich een beeld van de corporaties vormen.

Aangezien WoonInvest komende jaren geen externe financieringsbehoefte heeft en er komende 3 jaar beperkte aflossingen zijn, blijft het borgingsplafond nagenoeg gelijk aan de huidige geborgde lening portefeuille. Een aantal verkopen uit het in 2023 opgestelde toekomstplan worden waarschijnlijk geëffectueerd middels taakoverdrachten, bij de verkopen worden dan leningen overgedragen. Dit kan betekenen dat er mogelijk eerder behoefte is aan financiering. WoonInvest gaat hierover tijdig in gesprek met het WSW en Aw.

### *Risicobeheersing*

Risicomanagement is ook in 2023 een vast onderdeel in de tertiaal-rapportages. Aan het einde van ieder tertiaal is door de controller met de afzonderlijke managers en de bestuurder hierover bilateraal gesproken aan de hand van een risicomatrix. Hierbij wordt ieder risico voorzien van een actuele score (kans\*impact). Dit maakt het iedere periode mogelijk om de ontwikkelingen in de risicoscores te volgen en te bespreken. Wanneer het management beheersmaatregelen treft voor een concreet risico, worden deze in de risicomatrix opgenomen. Daarbij wordt ook toegelicht in hoeverre deze acties zijn uitgevoerd en met welk resultaat. De totale risicomatrix van ongeveer 30 posten is besproken en de belangrijkste punten hieruit zijn gerapporteerd aan de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

Eind 2023 heeft het managementteam een zelf-evaluatie gedaan ten aanzien van de belangrijkste aspecten van de bedrijfsvoering en samenhangende risico's. Hierbij is het beoordelingskader van het Aw/WSW als leidraad gebruikt. Daarnaast heeft het managementteam op basis van de Doel-Onzekerheid-Doen methode de grootste strategische risico's in kaart gebracht en de daarbij gehanteerde beheersmaatregelen vastgesteld. WoonInvest onderkent dat risico's inherent zijn aan het ondernemen. Externe risico's zijn moeilijk beheersbaar en kennen een hoge mate van onzekerheid. Door middel van scenario-analyses proberen we te anticiperen op deze onzekerheden. Ten aanzien van interne risico's heeft WoonInvest een behoudende risicohouding. Dit houdt in dat we zullen proberen deze risico's zoveel mogelijk te beheersen, onder meer met duidelijke beleidskaders, goede procesvoering en adequate functiescheiding.

*Onderstaand zijn de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen benoemd:*

Categorie	Strategisch risico	Beheersing
Horizon (Extern)	Langdurig instabiel politiek klimaat kan leiden tot onzekerheid over realisatie lange termijn doelen en borging financiële continuïteit.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Politieke lobby</li> <li>• Scenario analyses</li> </ul>
Horizon (Extern)	Geringe capaciteit bij ketenpartners kunnen een negatieve impact hebben op onze onderhouds- en duurzaamheidsstrategie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raamovereenkomsten met onderhoudspartners</li> <li>• Volledigheid MJOB en Begroting Duurzaamheidsinvesteringen met tijdige start inkoopproces</li> <li>• Adequaat NPO en klachtenafhandelingsproces</li> </ul>
Strategisch	Kwaliteit vastgoed en onvoldoende sturing op realisatie kan onzekerheid geven ten aanzien van onderhoudsuitgaven en verduurzaming, en een toename van ontevredenheid bij de huurder veroorzaken.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adequate PDCA cyclus in portefeuillestrategie</li> <li>• Extra ruimte in MJOB</li> <li>• Verbetering voorspelbaarheid door analyse mutatieonderhoud</li> <li>• Sturing op realisatiegraad onderhoud en verduurzaming</li> <li>• Optimalisatie datakwaliteit woningcarthotheek</li> </ul>
Operationeel	De uitdagende arbeidsmarkt en veranderende eisen ten aanzien van kennis en competenties, kan druk veroorzaken op tijdige beschikbaarheid en kwaliteit van personeel.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Borging van ons Strategisch Personeels Plan (SPP): werven, boeien en binden.</li> <li>• Vlootshouw</li> <li>• Meting door ENPS score</li> </ul>
Horizon (Extern)	Verharding maatschappij, verslechtering sociale voorzieningen, toename armoede kunnen leiden tot grotere en moeilijk beheersbare buurtproblematiek met ook een verhoogd risico voor onze medewerkers,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tijdige signalering hulpvraag</li> <li>• Externe samenwerking met politie, zorginstellingen</li> <li>• Aanvullend beleid veiligheid medewerkers</li> </ul>
Horizon (Extern)	De externe samenwerking binnen de sector kan onder druk komen te staan door bedrijfstak brede financiële belemmeringen met als gevolg dat de volkshuisvestelijke opgave verder bemoeilijkt wordt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionale lobby</li> <li>• Haalbaarheidsstudie inzake versterking samenwerking</li> <li>• Scenario analyses</li> </ul>
Operationeel	De bedrijfsvoering kan minder stabiel worden door gebrekkige sturingsinformatie, onvolledige processen, afhankelijkheid derden, ondermijning van buitenaf, onvoldoende interne capaciteit, ongewenste cultuurpatronen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adequaat informatiebeveiligingsbeleid</li> <li>• Kwaliteitsverbetering KPIs en interne verslaglegging</li> <li>• Procesmanagement project</li> <li>• Cybersecurity beleid</li> <li>• SPP</li> <li>• Cultuurbewaking, interne communicatie</li> </ul>

### *Frauderisico-analyse 2023*

Los van ons hiervoor beschreven risicomangement maken we ook jaarlijks een frauderisico-analyse. Fraude komt in onze maatschappij helaas in veel vormen voor en wij willen de kans dat het zich voordoet in onze woningcorporatie zo klein mogelijk maken.

Onze meest recente analyse inventariseert de ontwikkelingen op de door ons onderkende risicofactoren. Onder frauderisicofactoren worden verstaan: de gebeurtenissen of omstandigheden die wijzen op een stimulans of druk om fraude te plegen of die een gelegenheid scheppen om te frauderen. Het managementteam heeft aan de hand van de geïdentificeerde risicofactoren geëvalueerd welke factoren leiden tot een geïdentificeerd frauderisico. Daarna geven wij aan welke beheersings- maatregelen wij toepassen. Als belangrijke frauderisicofactoren zien we het inkooprisico en het prestatie-risico. We houden rekening met de kans dat in de onderhandelingen met aannemers hogere vergoedingen worden overeengekomen dan marktconform is, waar tegenover kan staan dat onze medewerkers onrechtmatig beloond worden door de aannemers. In ons inkoopbeleid staat dat iedere inkoop gepaard moet gaan met vastleggingen waaruit de marktconformiteit blijkt. Ook is een standaard geworden dat wij af te nemen prijzen in raamcontracten laten beoordelen door een externe prijstoetsers. Daarnaast schatten wij het frauderisico gerelateerd in cybercriminaliteit als hoog in, met name ingegeven door de recente voorbeelden in de bedrijfstak. In onze analyse zien wij nog enkele uit te voeren verbeteracties in de beveiliging van de ICT- toepassingen. Dit krijgt in 2024 een opvolging. Gelukkig hebben zich in 2023 geen zaken voorgedaan die aanleiding gaven tot nader onderzoek.

### *Compliance 2023*

De compliance officer houdt zicht op het compliant zijn van de organisatie, oftewel het houden aan de wet- en regelgeving. Ook in 2023 heeft de compliance officer de belangrijkste en veranderende wet- en regelgeving eens per tertiaal doorgenomen met de managers en samen de kansen, impact en beheersmaatregelen gecheckt. Dit proces loopt goed.

### *Integriteit 2023*

In 2023 is het integriteitsbeleid afgerond en opgenomen in het personeelshandboek. De WoonInvest Integriteit Commissie is hierdoor gestopt, meldingen van integriteitsschending lopen conform het integriteitsbeleid. Er zijn geen meldingen van integriteitsschending gedaan in 2023. Eind 2023 is de aangepaste klokkenluidersregeling in werking getreden, waarbij ook anderen dan medewerkers een melding kunnen maken van een vermoeden van een misstand. In 2023 zijn geen meldingen hierover gedaan.



## 09 Verslag van de OR

In 2023 heeft er tweemaal een wijziging in de samenstelling van de OR plaatsgevonden. Arjan Biesheuvel, voorzitter van de OR heeft een andere uitdaging buiten WoonInvest gevonden. David Maas heeft zijn rol overgenomen en Tamara Kipp heeft de vrijgekomen plaats ingevuld. Frank Vermeulen is helaas langere tijd afwezig en wordt tijdens zijn afwezigheid vervangen door Shirley Leverdingen.

2023 is een druk jaar geweest voor de OR. OR en bestuurder hebben zich ingezet om de samenwerking te optimaliseren. Dit heeft geresulteerd in een nieuw personeelshandboek. Een mooie mijlpaal. Het vorige handboek dateerde van 2016. In 2024 zetten bestuurder en OR zich er voor in om het personeelshandboek te complementeren.

Een ander groot onderwerp waar de OR zich voor heeft ingezet is het tot stand komen van de nieuwe Cao. Op het moment dat de onderhandelingen tussen de vertegenwoordigers van werkgevers en werknemers waren vastgelopen, heeft de OR de bestuurder opgeroepen zich hard te maken bij Aedes voor een goede Cao voor de werknemers. De brief die de OR heeft gestuurd is door de vakbonden als voorbeeld gepubliceerd en is door verschillende medezeggenschapsorganen van andere werkgevers aan hun bestuurder gestuurd. De OR is content dat werkgevers en werknemers er uiteindelijk in geslaagd zijn om tot ieders tevredenheid een nieuwe Cao af te sluiten.

Andere onderwerpen waar de OR zich voor heeft ingezet zijn onder meer de Gedragsregels van WoonInvest, een deugdelijke tegemoetkoming voor telefoon- en internetkosten en de keuze voor een nieuwe arbodienstverlener. Daarnaast heeft de OR de bestuurder meerdere keren om aandacht gevraagd voor een zorgvuldig publicatieproces van vacatures en een goede evaluatie van de exitgesprekken.

David Maas, voorzitter  
Marjon van Wijk, secretaris  
Mediha Kanun  
Shirley Leverdingen  
Tamara Kipp

## 10 Verklaring van het bestuur

Dit jaarverslag laat de volle breedte van het werk van WoonInvest zien. Ik hoop dat het u inzicht geeft in onze manier van werken en onze ambitie. Als bestuurder van WoonInvest verklaar ik dat het jaarverslag en de jaarrekening over 2023 een getrouw beeld geeft van de werkzaamheden in het afgelopen jaar en van de financiële positie van de stichting. Ik verklaar dat alle ons ter beschikking staande middelen zijn gebruikt in het belang van de volkshuisvesting.

Tot slot maak ik van deze gelegenheid gebruik om mijn waardering uit te spreken aan alle betrokkenen en hen te bedanken voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Voorburg, juni 2024

Peter van Heeswijk  
directeur-bestuurder

## 11 Verslag van de Raad van Commissarissen

We zijn het jaar 2023 begonnen met een wervingsprocedure voor een nieuw lid van de Raad van Commissarissen (RvC), als opvolger van Selvi Ayranci die eind 2022 afscheid heeft genomen. Per 1 mei 2023 is Jane Chin-A-Fo gestart als lid van de RvC en de Auditcommissie. Per 1 september 2023 is het ook gelukt de controllerspositie in te vullen en vond een wisseling plaats van de manager Financiën & ICT. Als raad zijn we verheugd dat het hele MT sinds die datum compleet en intern bemenst is. Binnen de RvC zelf zijn afgelopen jaar vier leden van de raad van hoofdfunctie veranderd.

Inhoudelijk is in 2023 met name aandacht besteed aan het opstellen van, en uitvoering geven aan, een Toekomstplan om de financiële ratio's weer op orde te krijgen. Daarnaast hebben we – met inbreng van onze stakeholders - een nieuw Koersplan en een nieuwe Portefeuillestrategie vastgesteld. De woningen aan de Emmastraat en omgeving waren ook afgelopen jaar weer een belangrijk aandachtspunt. Nadat de gemeente in 2022 een streep trok door onze sloop-nieuwbouwplannen, moest in 2023 opnieuw bekeken worden wat het meest haalbare scenario is voor deze woningen, met het oog op zowel de huidige bewoners alsook onze andere (toekomstige) huurders.

### 11.1 Over besturen en toezicht houden

Als RvC zijn we meer dan alleen toezichthouder, we zijn ook werkgever van de directeur-bestuurder en we zijn voor hem adviseur en klankbord. Bestuur en toezicht hebben – vanuit verschillende rollen – een gezamenlijk doel: ervoor zorgen dat WoonInvest de goede dingen doet. Het Koersplan en de maatschappelijke opgave zijn hierbij het vertrekpunt.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het functioneren en presteren van de gehele organisatie en legt daarover intern verantwoording af aan de RvC en extern aan wettelijk of maatschappelijk gelegitimeerde instanties. Het managementteam bereidt besluitvorming voor en adviseert de bestuurder.

De RvC houdt als toezichthouder toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen WoonInvest. Als werkgever van de bestuurder is de raad verantwoordelijk voor zijn beoordeling en het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden. Als adviseur en/of klankbord geeft de raad gevraagd en ongevraagd advies aan de bestuurder.

### *Kaders, legitimatie en Governancecode*

Om onze rol als toezichthouder zo goed mogelijk in te kunnen vullen, hebben we in 2023 onze visie op toezicht en besturen geactualiseerd en vastgesteld. Dit document gebruiken we als richtlijn voor het uitoefenen van onze taken. Daarnaast vormen de Governancecode<sup>3</sup>, de statuten en de reglementen van de RvC en het bestuur en de beleidsstukken van WoonInvest belangrijke kaders waarbinnen wij werken. In 2023 hebben we de statuten geactualiseerd.

De bevoegdheden van de raad zijn vastgelegd in wet- en regelgeving en in de statuten. In het reglement Raad van Commissarissen staat de werkwijze beschreven. Onderdeel van die werkwijze is de instelling van de Selectie- en Remuneratiecommissie, de Auditcommissie en de Vastgoedcommissie. Deze commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. In elke commissie hebben twee leden van de RvC zitting. De volledige raad is echter verantwoordelijk voor de uiteindelijke besluitvorming.

---

<sup>3</sup> De Governancecode woningcorporaties is vastgesteld door de leden van Aedes (branchevereniging) en van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In de code zijn waarden en normen vastgelegd waaraan commissarissen, directeur-bestuurders en medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun belangrijke maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland.

## 11.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

### *Toezicht op strategie*

De begroting 2023 e.v. liet zien dat WoonInvest zonder bij te sturen voor een flinke uitdaging kwam te staan. In de jaren 2026 en 2027 zou WoonInvest niet meer aan de door de Autoriteit woningcorporaties gestelde financiële normen voldoen. De raad heeft de bestuurder daarom in 2022 verzocht een toekomstplan op te stellen, waarbij WoonInvest stuur op enerzijds voldoen aan de maatschappelijke opgave en anderzijds dit vorm te geven binnen de gestelde financiële kaders. In 2023 heeft WoonInvest daarom naast een nieuw Koersplan en een nieuwe Portefeuillestrategie, ook een gedegen Toekomstplan opgesteld. Als raad zijn we meegenomen in het proces om te komen tot deze belangrijke beleidsstukken. We zijn van mening dat WoonInvest een goed beeld heeft van de maatschappelijke opgaven in haar werkgebied en dat er een drietal producten (Koersplan, Portefeuillestrategie en Toekomstplan) liggen waar zij trots op kan zijn. Dankzij een goed doordacht Toekomstplan – waar bijgestuurd is waar dat noodzakelijk was om de financiële ratio's weer op orde te krijgen - verliep het begrotingsproces 2024 e.v. voorspoedig.

### *Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties*

De raad houdt ook toezicht op de uitwerking van de strategie in onder meer nieuwbouwprojecten en groot onderhoudsprojecten. De Vastgoedcommissie speelt een belangrijke rol in het toezicht houden op deze projecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële en het maatschappelijke rendement.

De raad is periodiek geïnformeerd over de voortgang in de prestatieafspraken met de gemeenten en heeft goedkeuring gegeven aan het bod dat uitgebracht is aan de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag.

### *Toezicht op financiële prestaties en beheersing risico's*

De Auditcommissie speelt een belangrijke rol in het toezicht op de financiële en operationele prestaties en de beheersing van de risico's. Op 6 juni 2023 zijn het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2022 integraal besproken met de directeur-bestuurder, de manager Financiën, de controller a.i. en de onafhankelijke accountant van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (PwC). Er is stilgestaan bij de belangrijkste wijzigingen en risico's. De financiële positie van WoonInvest was, gemeten naar solvabiliteit en kasstroomontwikkeling, adequaat. Aan alle parameters werd voldaan en de onafhankelijke accountant heeft een goedkeurende verklaring verstrekt. In de vergadering van 21 juni 2023 heeft de raad de jaarstukken 2022 goedgekeurd.

In de vergadering van 27 oktober 2023 is de (meerjaren)begroting in concept met de RvC besproken aan de hand van een presentatie. De definitieve begroting is in de vergadering van 30 november 2023 goedgekeurd. Door de maatregelen die in het Toekomstplan genomen zijn, zijn onze financiële ratio's weer goed op orde. In 2025 is de ICR<sup>4</sup> zelfs wat aan de hoge kant, waardoor we als raad gevraagd hebben te kijken of onderhoudsprojecten gepland in 2026, een jaar naar voren gehaald kunnen worden.

Op basis van de informatie over de ontwikkeling van de financiële prestaties, de risicoanalyses en het intern controleplan met verslaglegging, informatie van de onafhankelijke accountant, het bestuur en de controller komt de raad tot het oordeel dat WoonInvest de risico's in de realisatie van de doelstellingen afdoende beheerst.

---

<sup>4</sup> ICR staat voor Interest Coverage Ratio, ofwel rentedekkingsverhouding. In de financiële wereld geldt dit als maatstaf voor de mate waarin een vastgoedbelegger in staat is rente te betalen over uitstaande schulden. De ICR geeft aan hoe vaak je de rente kunt betalen over de betreffende lening met het geld dat binnenkomt op je bankrekening. Als de ICR onder de 1 komt, kan een instelling de verschuldigde rente niet meer uit de kasstroom betalen en is de risicoscore onvoldoende.

## Stakeholders

De RvC vindt het belangrijk om contacten te onderhouden met diverse in- en externe stakeholders van WoonInvest, zonder hierbij op de stoel van de bestuurder te willen zitten. Om hier meer bewust invulling aan te geven, hebben we in 2023 een stakeholderanalyse opgesteld. Afgelopen jaar hebben we in april en september als raad overleg met huurdersvereniging Respectus gevoerd. Daarnaast heeft een afvaardiging van de RvC de Algemene Leden Vergadering van Respectus bezocht en een reguliere vergadering bijgewoond. Met de Ondernemingsraad heeft de RvC in 2023 tweemaal overleg gevoerd op het kantoor van WoonInvest. Daarnaast is een vertegenwoordiging van de RvC aangesloten bij door de bestuurder georganiseerde stakeholdersbijeenkomsten in het kader van de portefeuillestrategie.

Het managementteam sloot in 2023 deels of voltallig aan bij het eerste deel van onze vergaderingen. Verder wordt de raad tijdens de vergaderingen - en indien nodig tussentijds - door de directeur-bestuurder op de hoogte gehouden van de diverse contacten met stakeholders en de bestuurlijke overleggen met de gemeenten.

### 11.3 Verslag vanuit werkgeversrol

Met de directeur-bestuurder bespreekt de Selectie- en Remuneratiecommissie namens de raad jaarlijks de verwachtingen en de ontwikkelingen in de organisatie en beoordeelt ze het functioneren van de directeur-bestuurder. De raad is tevreden over de wijze waarop Peter van Heeswijk zijn rol als directeur-bestuurder invult. Hij is als directeur-bestuurder a.i. aangesteld op 1 september 2021 en per 1 maart 2022 voor een periode van vier jaar in dienst getreden. De RvC heeft in de vergadering van 7 februari 2023 de jaardoelen van de directeur-bestuurder vastgesteld. De Selectie- en Remuneratiecommissie gaat hier tussentijds en einde jaar over in gesprek. Ter voorbereiding schrijft de bestuurder een kort reflectieverslag en ten behoeve van de beoordeling einde jaar, haalt de SRC input over het functioneren op bij de collega raadsleden en een afvaardiging van zowel de Ondernemingsraad als het management- en Stafteam.

### Bezoldiging directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder is conform de sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder. Conform de WNT was in 2023 op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente waar WoonInvest minimaal 20% van haar bezit heeft, de bezoldigingsklasse G van toepassing. De honorering van de directeur-bestuurder past binnen de norm Wet Normering Topinkomens (WNT). Het jaarbedrag is opgenomen in de jaarrekening bij de WNT-verantwoording.

De heer P.A.C.T. (Peter) van Heeswijk, geboortjaar 1962	
Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	1 maart 2022 voor een periode van 4 jaar, herbenoembaar
PE-punten (2021-2023)	110
Nevenfuncties	Directeur-eigenaar bij 'Van Heeswijk consultancy' (waar geen activiteiten hebben plaatsgevonden)

### Integriteitsbeleid en organisatiecultuur

Als raad zien we een open en integere cultuur bij WoonInvest. De directeur-bestuurder en het managementteam zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen positief bij aan de cultuur van de organisatie. Er zijn in 2023 geen meldingen gemaakt van integriteitsschendingen.

Met betrekking tot de organisatiecultuur is in 2023 aandacht uitgegaan naar het stimuleren van de organisatie om bewust te werken binnen de kernwaarden: samenwerken, respect, verantwoordelijk en flexibel. Er is gewerkt aan het verbeteren van de interne samenwerking, het verbeteren en optekenen van werkprocessen en gewenste gedragingen. De raad is tijdens alle vergaderingen bijgepraat over de belangrijkste ontwikkelingen die binnen de organisatie spelen.

## 11.4 Over de RvC

### *Samenstelling RvC*

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf personen, waar van twee op voordracht van huurdersvereniging Respectus. We streven naar een divers samengestelde raad, met voldoende lokale verankering en expertise op de verschillende gebieden. Naast specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen.

We begonnen het jaar 2023 met een wervingsprocedure. Per 1 mei 2023 hebben we een nieuw RvC lid verwelkomd: Jane Chin-A-Fo. Nieuwe RvC leden starten met een introductieprogramma waarbij het doornemen van diverse documenten en kennismakingsgesprekken centraal staan. Daarnaast hebben we in 2023 een herbenoemingsprocedure doorlopen voor de vicevoorzitter en voorzitter van de Vastgoedcommissie, de heer Bert Krikke. Hij is per 1 januari 2024 herbenoemd.

R.B. (Ron) de Haas, geboortejaar 1958	
Functie	Voorzitter
Commissie	Selectie- en Remuneratiecommissie, Vastgoedcommissie
Profiel	Governance, Volkshuisvesting, Bestuurlijk
Termijn	1-6-2022 – 31-5-2026 (herbenoembaar tot 31-5-2030)
PE-punten	7
Hoofdfunctie	Gepensioneerd (voormalig directeur-bestuurder bij Mozaiek Wonen)
Nevenfuncties	Bestuurder van De Haas Management en Advies B.V. Lid Raad van Toezicht Cardia (ouderenzorg); Lid Raad van Toezicht Museum Gouda; Lid Raad van Toezicht de Passerel (Verstandelijk Gehandicaptenzorg); Voorzitter bestuur Stichting Huisvesting en Voorzieningen Kamerik; Voorzitter bestuur bridgevereniging Bodegraven-Reeuwijk.

A.J. (Bert) Krikke, geboortejaar 1966	
Functie	Vicevoorzitter
Commissie	Vastgoedcommissie (voorzitter)
Profiel	Vastgoed, Duurzaamheid, Projectontwikkeling, Financiering
Termijn	1-1-2020 – 31-12-2027
PE-punten	11
Hoofdfunctie	Directeur 4theCity Managing Director, Noviotech Campus (tot 1 juli) Directeur Coöperatie Cirkelstad (per 1 januari 2024)
Nevenfuncties	Lid bestuur Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties Lid RvC Volkshuisvesting – Arnhem Lid RvC Woonbedrijf Ieder1 – Deventer-Zutphen Lid RvT De Nieuwe Oost (productiehuis Cultuur – Arnhem)

R. (Raymond) van Hattem, geboortejaar 1968	
Functie	Lid (op voordracht huurders)
Commissie	Selectie- en Remuneratiecommissie (voorzitter)
Profiel	Belangenhouders, Juridische zaken en Werkgeverschap
Termijn	1-1-2018 – 31-12-2025
PE-punten	2
Hoofdfunctie	Directeur HR, Prorail (tot 1 september) Directeur HR, Erasmus Medisch Centrum (vanaf 1 september)
Nevenfuncties	Bestuurslid Emma at Work; Lid Raad van Toezicht Regionale Ambulance Voorziening Haaglanden

Y. (Yvonne) Roghair, geboortejaar 1972	
Functie	Lid (op voordracht huurders)
Commissie	Auditcommissie (voorzitter)
Profiel	Financiën en control, Vastgoed, Volkshuisvesting
Termijn	1-1-2022 – 31-12-2025 (herbenoembaar tot 31-12-2029)
PE-punten	10
Hoofdfunctie	Manager Bedrijfsvoering, SOS Kinderdorpen (tot 1 oktober) Hoofd Finance & Control, Institutienorganisatie van de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO I, vanaf 1 oktober)
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Habion; Lid bestuur Vastgoed Zorgsector

J. (Jane) Chin-A-Fo, geboortejaar 1969	
Functie	Lid
Commissie	Auditcommissie
Profiel	Financiën, Control en Volkshuisvesting
Termijn	1-5-2023 – 30-4-2027 (herbenoembaar tot 30-4-2031)
PE-punten	5
Hoofdfunctie	Manager Bedrijfsvoering, Het Nationale Theater (voor 1 augustus) Manager Financiën DGRR, Ministerie van Justitie en Veiligheid (na 1 augustus)
Nevenfuncties	Lid RvC Finraad II Lid RvT Centraal Museum Utrecht

### *Selectie- en Remuneratiecommissie*

De Selectie- en Remuneratiecommissie (SRC) buigt zich over het bezoldigingsbeleid, het aantrekken van nieuwe RvC leden of een nieuwe directeur-bestuurder en vervult in eerste instantie de rol van werkgever, inclusief beoordeling van de directeur-bestuurder. Ook de zelfevaluatie is voorbereid door de SRC.

### *Vastgoedcommissie*

De Vastgoedcommissie (VGC) buigt zich over alle investeringsprojecten. Het gaat dan over (sloop) nieuwbouw, planmatig onderhoud en verduurzaming of koop en verkoop van bezit. Nadat het besproken is in de VGC, adviseert de VGC de raad. In 2023 zijn diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten besproken.



## *Auditcommissie*

Vanuit de RvC is de Auditcommissie (AC) het eerste aanspreekpunt als het gaat om het toezicht in het kader van financiën en de risicobeheersing. Zij rapporteert haar bevindingen aan de raad en adviseert de directeur-bestuurder onder andere over financiën, risicomangement en treasury. De Auditcommissie bespreekt en geeft input aan onder andere het intern controleplan, de tertiaalrapportages en de opdracht aan de onafhankelijke accountant.

## *Permanente Educatie*

Om de taak als toezichthouder goed te kunnen invullen, zowel wat betreft kennis als het functioneren van de raad, is het belangrijk dat commissarissen zich blijven ontwikkelen. Door de commissarissen zijn onder meer bijeenkomsten bijgewoond met als onderwerp: Digitalisering en informatisering, Actualiteiten Woningwet, Samenwerkingsvormen, Aedes benchmark, Conceptueel Bouwen en Flexwonen, Huurdersparticipatie in de Boardroom, Actualiteiten Control en Interne Beheersing, Frauderisicobeheersing en Visitatiestichting en KWH.

Ook voor de directeur-bestuurder is het belangrijk dat hij zich blijft ontwikkelen. De eis voor bestuurders is dat zij over een periode van drie kalenderjaren (2020-2023) minimaal 108 PE-punten behalen. De directeur-bestuurder is per 1 maart 2022 voor een periode van vier jaar als directeur-bestuurder aangesteld en werkte vanaf augustus 2021 onder een tijdelijke aanstelling. In 2021 behaalde hij 8 PE punten met de opleiding 'integrale coaching' en in 2022 behaalde hij 59 PE-punten. In 2023 behaalde de heer Van Heeswijk 43 PE punten door deel te nemen aan een masterclass woningcorporaties; financieel beleid woningcorporaties; en een opleiding integrale coaching.

## *Integriteit en onafhankelijkheid*

De leden van de RvC hebben geen (neven)functies of vastgoedbezit dat tegenstrijdig is aan het belang van WoonInvest. De raad is zo samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de directeur-bestuurder, onafhankelijk en kritisch kan functioneren. Er is geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij RvC-leden en/of de directeur-bestuurder betrokken waren.

## *Taak, werkwijze en informatievoorziening*

Om de rol als toezichthouder goed te kunnen vervullen, hebben wij ons als raad in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren op basis van onder andere tertiaalrapportages en activiteitenoverzichten. We letten erop dat we zowel op financieel, volkshuisvestelijk maatschappelijk en organisatorisch vlak goed op de hoogte gehouden worden. Door onze contacten met in- en externe stakeholders houden we goed voeling met de organisatie en haar opgaven.

## *Vergaderingen en besluitvorming*

In 2023 heeft de RvC zes reguliere vergaderingen belegd waarin de besluitvorming heeft plaatsgevonden. Daarnaast hebben we begin van het jaar een 24-uursessie op de hei gehouden en er zijn twee themabijeenkomsten georganiseerd. Ook hebben we een incompany training gevolgd over samenwerkingsvormen. We zijn op excursie geweest langs (zorg)vastgoed.

Daarnaast is de Auditcommissie zeven keer bijeen gekomen; de Vastgoedcommissie vier keer; en de Selectie- en Remuneratiecommissie twee keer (naast de gesprekscyclus van de directeur-bestuurder, afstemmingsmomenten met betrekking tot de zelfevaluatie en werving- en selectie nieuw lid en herbenoeming). De agenda van de raadsbrede bijeenkomsten worden door de voorzitter, vicevoorzitter, directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris voorbesproken. Voorafgaand aan elke RvC vergadering houdt de raad kort intern beraad.

De belangrijkste besluiten die in 2023 door de raad genomen zijn:

- Jaarverslag en jaarrekening 2022;
- Uitvoering Intern controleplan 2022;
- Intern controleplan 2023;
- Treasury jaarplan 2023;
- Koersplan 2023 e.v.;
- Huurbeleid;
- Toekomstplan;
- Ontwikkelbesluit NeVe;
- Ontwikkelbesluit SaVeHa;
- Ontwikkelbesluit Emma onderhoud;
- Ontwikkelbesluit toekomst Emma;
- Investeringsbesluit De Bres;
- Biddingen gemeenten ten behoeve prestatieafspraken;
- Duurzaamheidsbeleid;
- Visie op toezicht en besturen;
- Kaderbrief;
- Portefeuillestrategie;
- Benoeming Jane Chin-A-Fo en herbenoeming Bert Krikke;
- Meerjarenbegroting 2024-2028;
- Verkoop Lansingerland;
- Klokkenluidersregeling.

### *Bezoldiging*

Vanwege de maatschappelijke taak van woningcorporaties, vindt de raad soberheid en doelmatigheid gepast bij de bezoldiging. Daarom sluit de raad voor haar bezoldiging niet alleen aan bij de beroepsregeling van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), maar heeft zij daarnaast een eigen proces vastgesteld om binnen de marge van de Wet Normering Topinkomens (WNT) te blijven. De bezoldigingsmaxima zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie om zo het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen. De over 2023 aan de commissarissen uitgekeerde bezoldigingen zijn opgenomen in de jaarrekening bij WNT-verantwoording.

### *Zelfevaluatie*

Voor een goed toezicht vinden we het belangrijk eens per jaar een zelfevaluatie te houden. We kijken daarbij naar het functioneren van de individuele leden, de raad in zijn geheel en naar het samenspel met de directeur-bestuurder. Om het jaar wordt deze zelfevaluatie door een onafhankelijke externe partij begeleid. In 2023 hebben we de zelfevaluatie intern invulling gegeven. Aan de hand van tevoren ingebrachte gespreksonderwerpen met betrekking tot de verschillende rollen die de RvC bekleedt, zijn we met elkaar in gesprek gegaan. De resultaten van de zelfevaluatie zijn positief te noemen. De raad is tevreden over haar functioneren, de relatie met de directeur-bestuurder en de goede sfeer die er heerst. Acties voortkomend uit de zelfevaluatie zijn in gang gezet; zoals een actieve terugkoppeling met betrekking tot bijgewoonde bijeenkomsten en masterclass en meer aandacht voor digitalisering, dienstverlening en cybersecurity (middels een in-company training in 2024).

### 11.5 Tot slot

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het jaar 2023 en heeft de jaarrekening vastgesteld. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van WoonInvest. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening is gecontroleerd door accountantskantoor PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. Met de goedkeuring van de raad verleent de raad décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

Wij constateren dat de middelen van WoonInvest uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed. Activiteiten hebben plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De RvC en haar individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Wij bedanken alle medewerkers, het management en het bestuur van WoonInvest voor hun inzet en betrokkenheid. De RvC blijft ook in 2024 met enthousiasme en betrokkenheid toezichthouden op de koers van WoonInvest.

De Raad van Commissarissen heeft dit verslag vastgesteld op 18 juni 2024.

Leidschendam-Voorburg, 18 juni 2024

R. de Haas  
Voorzitter

B. Krikke  
Vicevoorzitter

R. van Hattem  
Lid

Y. Roghair  
Lid

J. Chin-A-Fo  
Lid

# Jaarrekening 2023

**BALANS PER**  
**(na resultaatbestemming)**

ACTIVA	<b>31-12-2023</b> x € 1.000	<b>31-12-2022</b> x € 1.000
	<hr/>	<hr/>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.623	4.893
	<hr/>	<hr/>
Totaal materiële vaste activa	4.623	4.893
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.191.754	1.223.246
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	340.326	344.496
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.299	26.238
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.340	5.559
	<hr/>	<hr/>
Totaal vastgoedbeleggingen	1.560.719	1.599.539
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Te amortiseren hedges	54.270	53.522
 <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.594	4.105
<b>Vorderingen</b>		
8. Huurdebiteuren	747	533
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	978	6.285
10. Overige vorderingen	234	615
11. Overlopende activa	170	252
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	2.129	7.685
12. Liquide middelen	56.306	40.149
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTAAL</b>	<b>1.679.641</b>	<b>1.709.893</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**31 DECEMBER 2023**

PASSIVA	<b>31-12-2023</b> x € 1.000	<b>31-12-2022</b> x € 1.000
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
13. Herwaarderingsreserve	824.683	859.013
14. Overige reserves	<u>329.110</u>	<u>314.134</u>
	1.153.793	1.173.147
<u>VOORZIENINGEN</u>		
15. Voorziening onrendabele investeringen	6.414	4.895
16. Latente belastingverplichtingen	4.793	2.353
17. Overige voorzieningen	<u>161</u>	<u>196</u>
Totaal voorzieningen	11.368	7.444
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
18. Leningen kredietinstellingen	439.674	449.904
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	23.149	23.148
20. Overige schulden	<u>38.824</u>	<u>39.886</u>
Totaal langlopende schulden	501.647	512.938
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
21. Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.071	3.363
22. Schulden aan leveranciers	3.102	3.698
23. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	381	1.561
24. Overige schulden	711	781
25. Overlopende passiva	<u>5.568</u>	<u>6.961</u>
Totaal kortlopende schulden	12.833	16.364
TOTAAL	<u><u>1.679.641</u></u>	<u><u>1.709.893</u></u>

**WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023**

	<b>2023</b> x € 1.000	<b>2022</b> x € 1.000
26. Huuropbrengsten	68.837	67.931
27. Opbrengsten servicecontracten	4.860	4.257
28. Lasten servicecontracten	-4.899	-4.537
29. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.359	-3.530
30. Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.984	-25.005
31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.917	-7.671
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>39.538</b>	<b>31.445</b>
32. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	22.167	14.098
33. Toegerekende organisatiekosten	-137	-135
34. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.533	-10.040
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>4.497</b>	<b>3.923</b>
35. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.626	-7.967
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.251	1.295
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	148	626
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-36.729</b>	<b>-6.046</b>
38. Opbrengst overige activiteiten	804	215
39. Kosten overige activiteiten	-332	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>472</b>	<b>215</b>
<b>40. Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.483</b>	<b>-2.070</b>
<b>41. Leefbaarheid</b>	<b>-1.455</b>	<b>-1.441</b>
42. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.211	0
43. Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.994	-19.195
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-14.783</b>	<b>-19.195</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-10.943</b>	<b>6.831</b>
44. Vennootschapsbelasting	-6.324	3.128
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-17.267</b>	<b>9.959</b>



**KASSTROOMOVERZICHT 2023 (directe methode)**

	Ref.	<b>2023</b> x € 1.000	<b>2022</b> x € 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
<i>Ontvangsten</i>			
Huren	26	66.793	65.914
Vergoedingen	27	5.516	3.322
Overige bedrijfsontvangsten	38	436	373
Renteontvangsten		<u>1.226</u>	<u>0</u>
		73.972	69.609
<i>Uitgaven</i>			
Erfpacht	31	-25	-22
Betaling aan werknemers		-6.072	-5.989
Onderhoudsuitgaven	30	-19.458	-20.512
Overige bedrijfsuitgaven		-14.383	-10.484
Betaalde interest	43	-18.105	-18.311
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	40	-573	-232
Verhuurdersheffing	31	0	-4.694
Leefbaarheidsuitgaven	41	-257	-263
Vennootschapsbelasting	44	<u>1.424</u>	<u>-2.753</u>
		<u>-57.449</u>	<u>-63.262</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		16.522	4.347
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>			
<i>Ontvangsten</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	32	22.572	14.194
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	32	<u>0</u>	<u>0</u>
		22.572	14.194
<i>Uitgaven</i>			
Nieuwbouw huur	5	-1.137	-1.002
Verbeteruitgaven	2	-11.650	-7.359
Aankoop		-706	-510
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-312	-769
Investerings overig	1	<u>-202</u>	<u>-234</u>
		-14.008	-9.874
<i>Financiële vaste activa</i>			
Ontvangsten overig		0	0
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>		8.563	4.319
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Nieuwe te borgen leningen	18	0	0
Aflossing geborgde leningen	18	-8.681	-1.041
Aflossing ongeborgde leningen	18	<u>-250</u>	<u>-250</u>
		-8.931	-1.291
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		-8.931	-1.291
<b>Netto-Kasstroom</b>		<u>16.156</u>	<u>9.376</u>
<i>Verloop liquide middelen</i>			
Saldo liquide middelen primo		40.149	30.773
Netto kasstroom		16.157	9.376
Saldo liquide middelen ultimo		<u>56.306</u>	<u>40.149</u>

## Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

### Algemeen

WoonInvest is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Leidschendam-Voorburg (aan de Charlotte van Pallandlaan 2). De stichting heeft uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Stichting WoonInvest is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27082731.

### Consolidatie

De activiteiten van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen zijn voor wat betreft balanstotaal, opbrengst en resultaat van dermate klein belang voor de jaarrekening van WoonInvest, dat gebruikmakend van artikel 2:407 lid 1a BW (vrijstelling voor in de consolidatie te betrekken maatschappijen die gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis op het geheel zijn) geen geconsolideerde jaarrekening voor WoonInvest is opgesteld. Het betreft hier Verenigingen van Eigenaren en Stichting De Vlieterhof.

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

### Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 wordt bij de waardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed gebruik gemaakt van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Per ultimo 2023 is in dit handboek sprake van de volgende schattingswijzigingen:

- Parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2022:
  - Herijking van markthuur en disconteringsvoet
- Methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling:
  - Uitbreiding van de bouwjaarclassen naar 9 klassen
  - Verhoging van de overdrachtskosten naar 10,4%
- Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in 2023:
  - Aanpassing macro-economische marktparameters
  - Aanpassing van markthuur, leegwaarde(stijging), disconteringsvoet en diverse kostennormen.

Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2022 bedraagt € 58,7 miljoen positief. Het effect van de methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling bedraagt € 35,4 miljoen negatief. Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in het jaar 2023 bedraagt € 158,8 miljoen negatief.

### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WoonInvest zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, waardering van derivaten, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen en classificatie van activa en passiva. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WoonInvest en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan worden de aard en de omvang van de transactie toegelicht, en andere informatie voorzover nodig voor het verschaffen van het inzicht.

### Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

WoonInvest heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van WoonInvest zien toe op het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte en het verhuren van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt 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	Belangrijkste posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Materiele Vaste Activa</li> <li>- Vastgoedbeleggingen</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen</li> </ul> <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> </ul>
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overlopende passiva</li> </ul> <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>- Schulden/leningen overheid</li> <li>- Overige schulden</li> </ul> <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/niet-DAEB tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/niet-DAEB.  De hierbij gehanteerde verdeling is als volgt: - DAEB 82% / niet-DAEB 18%	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastingen (m.u.v. VpB) en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> </ul>

#### Saldere

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen, uitsluitend indien en voor zover een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

#### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

## **Materiële vaste activa**

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

WoonInvest verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde, indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

WoonInvest beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst- en verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

## **Vastgoedbeleggingen**

### **DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

#### *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier 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 waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel 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.

Overige onderhoudslasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

#### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het goedgekeurde scheidingsvoorstel als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen betreft dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfssonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens zijn vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

#### *Kwalificatie*

WoonInvest richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, met in achtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

### Waarderingsgrondslag

WoonInvest waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde', verder waarderingshandboek).

WoonInvest heeft ervoor gekozen de basisversie van het waarderingshandboek toe te passen, met uitzondering van:

- Bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)
- Woonwagens en standplaatsen
- Eén complex met voorheen een bijzondere beklemming
- Twee complexen waarbij een ontwikkelbesluit is genomen tot sloop, gevolgd door nieuwbouw.
- Een complex waarbij een ontwikkelbesluit werd genomen tot sloop, gevolgd door nieuwbouw, maar waarbij het ontwikkelbesluit als gevolg van gewijzigde omstandigheden zal worden herbeoordeeld.

De reden hiervoor is dat de gezamenlijke huursom van deze typen vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedragen. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full versie voor.

De basisversie betekent dat er gewaardeerd wordt volgens de regels van het waarderingshandboek en waarvan niet mag worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder de inschakeling van een taxateur. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (die mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (reguliere woningen) zijn de parameters en uitgangspunten van het waarderingshandboek integraal toegepast en is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft WoonInvest een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WoonInvest geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel, moet geven.

### Complexindeling

Overeenkomstig het waarderingshandboek vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen zelfstandig een waarderingscomplex.

### Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald. Dit leidt op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat die past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

WoonInvest hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering waarbij, inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full-versie van het handboek, (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

In de volgende gevallen is er alleen sprake van een doorexploteerscenario:

- Bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuurlast, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (met name wooneenheden en parkeervoorzieningen) zijn de in het waarderingshandboek voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Per ultimo 2023 zijn de belangrijkste parameters en uitgangspunten als volgt:

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	Leegwaardestijging	
				in agglomeratie DH	in Den Haag
- 2022	10,00%	3,10%	n.v.t.	-5,67%	-5,45%
- 2023	3,90%	5,80%	5,80%	3,10%	3,10%
- 2024	3,80%	5,60%	5,60%	2,00%	2,00%
- 2025	2,40%	4,10%	4,10%	2,00%	2,00%
- 2026	2,00%	4,10%	4,10%	2,00%	2,00%
- 2027	2,00%	4,10%	4,10%	2,00%	2,00%
- 2028	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%	2,00%
- 2029 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%		

Per ultimo 2022 waren deze nog als volgt:

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	Leegwaardestijging	
				in Zuid-Holland	in Den Haag
- 2021	2,70%	n.v.t.	n.v.t.	13,30%	13,20%
- 2022	9,90%	2,90%	7,80%	-5,67%	-5,45%
- 2023	2,60%	3,70%	3,70%	-2,50%	-2,50%
- 2024	2,30%	3,30%	3,30%	2,00%	2,00%
- 2025	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%	2,00%
- 2026	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%	2,00%
- 2027	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%	2,00%
- 2028 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

	2023	2022
- EGW doorexpluiten	€ 1.441 - € 2.205	€ 1.400 - € 2.066
- EGW uitponden	€ 818 - € 1.150	€ 834 - € 1.155
- MGW doorexpluiten	€ 1.254 - € 2.315	€ 1.199 - € 2.189
- MGW uitponden	€ 726 - € 1.342	€ 712 - € 1.332
- Studenteneenheid doorexpluiten	€ 1.252 - € 2.339	€ 1.237 - € 2.204
- Zorgenheid doorexpluiten	€ 1.199 - € 2.374	€ 1.140 - € 2.253

Beheerkosten per vhe:

- EGW	€ 509	€ 481	
- MGW	€ 499	€ 472	
- Studenteneenheid	€ 471	€ 445	
- Zorgenheid	€ 460	€ 435	
- Gemeentelijke OZB	cf. gemeentelijk tarief	cf. gemeentelijk tarief	(% van WOZ)
- Belastingen, verzekeringen en overige	0,07%	0,07%	(% van WOZ)
- Huurderving	1,00%	1,00%	(% van huursom)
- Mutatiekans doorexpluiten	5,40%	5,10%	dit is het gemiddelde, maar varieert per complex
- Mutatiekans uitponden jaar 1	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.	
- Mutatiekans uitponden jaar 1 niet-aangeboden	mutatiekans d.e.+2%	mutatiekans d.e.+2%	
- Mutatiekans uitponden jaar 2 t/m 15	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.	
- Mutatiekans uitponden vanaf jaar 16	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.	
- Mutatiekans uitponden exploitatieverpl. jaar 8:			
- bij niet-aangeboden complex	mutatiekans d.e.+2%	mutatiekans d.e.+2%	
- bij aangeboden complex	cf. doorexpluiten	cf. doorexpluiten	
- Mutatiekans UP exploitatieverpl. jaar 9 t/m 15	cf. doorexpluiten	cf. doorexpluiten	
- Mutatieleegstand gereguleerde woningen	0 maanden	0 maanden	
- Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen	3 maanden	3 maanden	
- Verkoopkosten bij uitponden	1,0%	1,0%	(% van leegwaarde)
- Disconteringsvoet	7,32%	5,53%	voor de referentiewoning
- Risicovrije rentevoet	1,48%	0,09%	voor de referentiewoning
- Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%	6,34%	voor de referentiewoning
- Opslag voor object- en marktrisico	0,25%	0,27%	voor de referentiewoning

In 2023:

	2024	2025	2026	2027 e.v.
- Huurindex gereguleerde woningen	5,80%	5,60%	2,90%	2,50%
- Huurindex geliberaliseerde woningen	4,90%	3,80%	2,40%	2,00%

De markt- en maximale huur worden met de prijsinflatie van het huidige jaar geïndexeerd.



In 2022:	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026 e.v.</u>
- Huurindex gereguleerde woningen	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%
- Huurindex geliberaliseerde woningen	3,90%	2,60%	2,30%	2,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (was € 571) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen per ultimo 2023 11,4% (was 11,4%).

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de full-versie toepast (met name BOG/MOG/ZOG) is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden (en zijn dus van het waarderingshandboek afwijkende standpunten ingenomen waarbij rekening is gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit).

<b>Gehanteerde vrijheidsgraad voor woonegelegenheden</b>	<b>Parameter handboek</b>	<b>Eigen parameter</b>
Markthuur	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Markthuurstijging	Toegepast	-
Exit yield	Soms toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde	Niet toegepast	Op complexniveau referenties NVM-database
Leegwaardestijging	Toegepast	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Veelal toegepast	-
Onderhoud	Niet toegepast	Vastgoedtaxatiewijzer 2023
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	N.v.t. bij 2 complexen waar achterstallig onderhoud werd ingerekend.
Exploitatiescenario	Toegepast	M.u.v. van 2 woonwagencplexen.

Het betreft 2 complexen met 96 woningen en 2 complexen met in totaal 20 woonwagens cq. standplaatsen.

<b>Gehanteerde vrijheidsgraad voor BOG/MOG/ZOG</b>	<b>Parameter handboek</b>	<b>Eigen parameter</b>
Markthuur	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Markthuurstijging	Toegepast	-
Exit yield	Deels toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde(stijging)	Toegepast	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Onderhoud	Toegepast	-
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	M.u.v. 2 complexen
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	-
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 20 BOG/MOG-complexen met 25 contracten, 5 complexen met 135 eenheden en 6 complexen met in totaal 596 intramurale zorgplaatsen.

Deze vrijheidsgraden zijn door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Het te taxeren deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt minimaal eens per 3 jaar door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel-/zichttaxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Tussentijds wordt de waardering vastgesteld op basis van een taxatie update.

#### *Mutatie reële waarde*

Mutaties in de reële waarde van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *Herwaardering*

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

#### *Beleidswaarde*

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het integraal toezichtskader besloten om de beleidswaarde te hanteren als waardebegrip. Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van WoonInvest. De nettocontantwaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WoonInvest. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexpluiten' (in plaats van de hoogste van 'doorexpluiten' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- 2 De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WoonInvest hanteert in haar beleid voor een DAEB-woning een streefhuur van 85% (2022: 85%) van de maximaal redelijke huur en voor een niet-DAEB woning 120% (2022: 120%) of de lagere huurgrens.
- 3 De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WoonInvest hanteert hierbij een norm van gemiddeld € 3.133 (2022: € 2.275) per woning per jaar.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. WoonInvest hanteert hierbij een norm van € 804 (2022: € 885) per woning per jaar.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. WoonInvest heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

WoonInvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Deze verkopen kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren verkopen waarbij WoonInvest een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
  - Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### Vastgoed

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering) die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (marktwaarde). De kostprijs omvat de verrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Het moment dat het bestuur het investeringsbesluit heeft genomen (indien goedkeuring door RvC niet is vereist) of dat de RvC het genomen investeringsbesluit van het bestuur heeft goedgekeurd (indien goedkeuring door RvC wel is vereist) wordt beschouwd als het moment van 'interne formalisatie'.

Van 'externe communicatie' is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd.

### Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie". De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde, zijnde de taxatiewaarde. Tijdelijke exploitatiekastromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

## Financiële vaste activa

### Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### Te amortiseren hedges

Voor in het verleden gekochte swaptions is een eenmalige premie betaald die wordt afgeschreven over de periode van aanschaf tot uitoefendatum.

### Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt WoonInvest op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt WoonInvest de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

### Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn, wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## Voorraden

### Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, uit exploitatie genomen woningen bestemd voor verkoop, alsmede een grondpositie bestemd voor verkoop.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

De uit exploitatie genomen woningen zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Als kostprijs wordt hiervoor de laatst bekende marktwaarde in verhuurde staat gebruikt.

De grondpositie is gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde, zijnde de taxatiewaarde.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de gearmordiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas-, bank- en girotegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van de activa en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt dat dit deel van het eigen vermogen op het waarderingmoment nog niet gerealiseerd is. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald zonder rekening te houden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed bestemd voor verkoop. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Als gevolg van het deels toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de latente belastingverplichtingen die tegen contante waarde worden gewaardeerd.

#### **Voorziening onrendabele investeringen**

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op het moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voorzover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Verliezen betreffen de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde betreffende de materiële vaste activa.

#### **Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WoonInvest, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. De belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet van 3,00% (was 3,04%). Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 4,04% (was 4,10%), gecorrigeerd met het toekomstige VPB-tarief van 25,8% (was 25,8%). Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening gewaardeerd aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

#### **Saldering**

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

#### **Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. WoonInvest heeft een voorziening getroffen voor jubilea en loopbaanuitkeringen. Deze voorziening is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekken.

### **Langlopend/kortlopende schulden**

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Onder de schulden zijn van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald verhoogd met rente.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

### **Derivaten en hedge accounting**

WoonInvest maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties'.

#### *In een contract besloten ('embedded') derivaten*

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') wordt vastgesteld of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

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

#### *Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting*

De afdekkingen worden verwerkt volgens kostprijs-hedge-accounting, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- Documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;
- Verwerking van de ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening: bij derivaten in een kostprijs-hedge-relatie waarbij deels sprake is van hedge-ineffectiviteit, wordt indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, voor het ineffectieve deel dit verschil in de winst- en verliesrekening onder de post "Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten" verwerkt.

De afdekkingen die aan deze voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- Zolang de afgedekte post (i.c. toekomstige herfinancieringen op bestaande leningen) in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd;
- De resultaten op het hedge-instrument worden gelijktijdig verantwoord met de resultaten op de afgedekte post;
- Per balansdatum wordt de omvang van de risicopositie in de afgedekte post in de hedge-relatie vergeleken met de omvang van de risicomitigerende werking van het hedge-instrument. Indien het hedge-instrument een grotere omvang heeft dan de afgedekte post, is sprake van ineffectiviteit en wordt het ineffectieve deel tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt;
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans;
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Bij beëindiging van de hedge-relatie wordt de premie geamortiseerd over de geschatte restant looptijd.

#### *Hedge documentatie*

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden.

#### *Overige derivaten (zonder toepassing van kostprijs-hedge-accounting)*

Overige derivaten (zoals renteswaps) waarbij geen hedgerelatie is aangegeven, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. Indien de reële waarde van deze aldus gewaardeerde derivaten negatief is, wordt dit bedrag in de balans verwerkt als een schuld en in de winst- en verliesrekening onder de financiële lasten verwerkt als een last. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

#### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

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.

#### **Operationele leasing**

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

#### **Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening**

##### **Algemeen**

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

##### **Bedrijfsopbrengsten**

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

##### **Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van WoonInvest, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

##### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, wijkbeheerders, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

##### **Resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

##### **Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Opbrengsten en kosten inzake overige activiteiten ontstaan uit werkzaamheden die niet tot de primaire activiteiten van WoonInvest behoren, dit zijn o.a. antenne-opstelling en wasserette.

##### **Bedrijfslasten**

##### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte economische levensduur), zonder rekening te houden met ingeschatte verkopen voor einde levensduur. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.



### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden betreffen de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

### **Lonen en salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

### **Pensioenlasten**

WoonInvest heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft WoonInvest geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief, respectievelijk overlopend actief, verantwoord.

### **Onderhoudslasten**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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 uit de balans blijvende verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

### **Erfpacht**

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van grond erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. In bijna alle gevallen heeft WoonInvest in het verleden deze canons eeuwigdurend afgekocht. Deze maken daardoor onderdeel uit van de vervaardigingsprijs. Bij één locatie werd de canon niet afgekocht. De kosten hiervan worden ten laste van de exploitatierekening gebracht in de periode waarop deze betrekking hebben.

### **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten, niet zijnde investeringen, opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, woonconsulenten), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijekomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, huisartsen onder een dak), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

### **Financiële baten en lasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend, zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **Belastingen**

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De Belastingdienst heeft de VSO per 1 januari 2023 opgezegd.

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 (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.



## Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

### *Toepassing directe methode*

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele -, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

### *Begrip geldmiddelen*

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

### *Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en dividend*

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

## TOELICHTING OP DE BALANS

(in duizenden euro's)

### MATERIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2023	31-12-2022
<b>1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie</b>	<b>4.623</b>	<b>4.893</b>

Het verloop is als volgt:

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal 2023	Totaal 2022
<b>Stand per 31 december</b>					
Verrijingsprijzen	7.139	76	3.699	10.914	10.675
Cum. Waardeverminderingen/afschrijvinge	-3.237	-64	-2.720	-6.021	-5.519
Boekwaarde	<u>3.902</u>	<u>12</u>	<u>979</u>	<u>4.893</u>	<u>5.156</u>

#### Mutaties

Investeringen	60	0	200	260	239
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	-129	-7	-394	-530	-502
Cum. afschrijvingen op desinvesteringen	0	0	0	0	0
Totaal mutaties	<u>-69</u>	<u>-7</u>	<u>-194</u>	<u>-270</u>	<u>-263</u>

#### Stand per 31 december

Verrijingsprijzen	7.199	76	3.899	11.174	10.914
Cum. Waardeverminderingen/afschrijvinge	-3.366	-71	-3.114	-6.551	-6.021
Boekwaarde per 31 december	<u>3.833</u>	<u>5</u>	<u>785</u>	<u>4.623</u>	<u>4.893</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Overige activa: 3 - 20 jaar
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

### VASTGOEDBELEGGINGEN

	31-12-2023	31-12-2022
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.191.754	1.223.246
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	340.326	344.496
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.299	26.238
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.340	5.559
	<u>1.560.719</u>	<u>1.599.539</u>

Het verloop in 2023 is als volgt.

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal 2023
<b>Stand per 1 januari 2023</b>					
Verkrijgingsprijzen	533.362	182.317	6.587	16.710	738.976
Cumulatieve waardevermindering	-35.905	-12.352	0	-4.296	-52.553
Cumulatieve herwaardering	725.789	174.531	19.651	-6.855	913.116
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>1.223.246</b>	<b>344.496</b>	<b>26.238</b>	<b>5.559</b>	<b>1.599.539</b>
<b>Mutaties 2023</b>					
Investerings	6.304	0	0	2.616	8.920
Desinvesterings	-7.956	-8.132	-1.023	0	-17.111
Herwaardering	-20.481	4.230	-2.242	0	-18.493
(Terugneming van) waardeverminderingen	-8.569	41	1.326	-3.056	-10.258
Herclassificaties DAEB en niet-DAEB	0	0	0	0	0
Herclassificaties Koop Garant	0	0	0	0	0
Overboekings	-790	-309	0	-779	-1.878
Totaal mutaties	-31.492	-4.170	-1.939	-1.219	-38.820
<b>Stand per 31 december 2023</b>					
Verkrijgingsprijzen	531.338	178.465	6.587	18.547	734.937
Cumulatieve waardevermindering	-43.801	-12.264	-1.023	-7.352	-64.440
Cumulatieve herwaardering	704.217	174.125	18.735	-6.855	890.222
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>1.191.754</b>	<b>340.326</b>	<b>24.299</b>	<b>4.340</b>	<b>1.560.719</b>

## 2. DAEB vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Er zijn 240 vhe's (veelal kasten en bergingen) met een jaaropbrengst van € 47 en zendmasten met een totale jaaropbrengst van € 70 niet opgenomen in de marktwaardering.

Per ultimo 2023 kent het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie een marktwaarde van € 1.532 (was € 1.568) miljoen en kent daarmee een afname van € 36 miljoen. Het verloop is als volgt.

	x € 1.000	%
Marktwaarde per 1 januari 2023	1.567.742	100,0%
1. Voorraadwijziging	-15.883	-1,0%
2. Wijziging objectgegevens	115.753	7,4%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)	-35.425	-2,3%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2022	58.723	3,7%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	-158.830	-10,1%
	-35.662	-2,3%
Marktwaarde per 31 december 2023	1.532.080	97,7%

De mutaties zijn als volgt te specificeren.

1. Voorraadwijziging		
a. Verkoop, sloop of overige	-16.934	-1,1%
b. Nieuwbouw, aankoop of overige	1.051	0,1%
	-15.883	-1,0%
2. Wijziging objectgegevens		
a. Contractuur, leegstand en max. redelijke huur	58.356	3,7%
b. WOZ-waarde	59.347	3,8%
c. Mutatiekans	-3.205	-0,2%

d. Overige	1.255	0,1%
	<u>115.753</u>	<u>7,4%</u>
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)		
a. Aanpassing overdrachtskosten	<u>-35.425</u>	<u>-2,3%</u>
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2022		
a. Markthuur na validatie	-69.317	-4,4%
b. Disconteringsvoet na validatie	<u>128.040</u>	<u>8,1%</u>
	<u>58.723</u>	<u>3,7%</u>
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen		
a. Macro-economische parameters	-30.113	-1,9%
b. Markthuur(stijging), liberalisatiegrens en reguliere huurstijging	11.638	0,7%
c. Leegwaarde(stijging)	-17.872	-1,1%
d. Disconteringsvoet	-106.424	-6,8%
e. Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-13.508	-0,9%
f. Exit yield	3.173	0,2%
g. Splitsings-, verkoop- en beheerkosten, belastingen en verzekeringen	<u>-5.724</u>	<u>-0,3%</u>
	<u>-158.830</u>	<u>-10,1%</u>

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 824.683.

In onderstaande tabel is een gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Parameter	Wijziging	Effect (€)	Effect (%)
Mutatiegraad	+ 1 %-punt	€ 36.331	2,37%
	- 1 %-punt	-€ 16.091	-1,05%
Markthuur	+ 1%	€ 4.797	0,31%
	- 1%	-€ 4.394	-0,29%
Leegwaarde	+ 1%	€ 5.488	0,36%
	- 1%	-€ 5.124	-0,33%
Disconteringsvoet	+ 1 %-punt	-€ 181.207	-11,83%
	- 1 %-punt	€ 534.861	34,91%

De in de marktwaardeberekening gehanteerde oppervlaktegegevens van de woningen zijn gebaseerd op de NEN 2580-normering. Een klein aantal woningen is nog gebaseerd op de gemeentelijke Basisregistraties Adressen en Gebouw (BAG). De grootste zorgcomplexen zijn cf. voorgeschreven NEN-normering ingemeten.

Voor een zestal complexen in een wat zwakkere wijk is rekening gehouden met verkoopbelemmering omdat de gemeente eist dat WoonInvest meer dan 50% van het oorspronkelijke bezit behoudt.

De WOZ-waarde 2023 (met peildatum 1/1/22) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 2.163.569 (was € 1.860.046).

WoonInvest heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 154 woningen en 3 complexen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 62 woningen en 3 complexen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde in 2023 is circa € 43 miljoen (was 35 woningen voor € 13 miljoen).

Er zijn 230 vhe's in onderpand gegeven ten behoeve van de BNG en de ABN AMRO Bank.

WoonInvest heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele overige bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

### Beleidswaarde

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van WoonInvest. De nettocontantwaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van WoonInvest.

Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	1.532.080	1.567.742
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	231.418	231.202
Betaalbaarheid (huren)	-304.160	-448.105
Kwaliteit (onderhoud)	-413.988	-180.422
Beheer (beheerkosten)	-3.002	-41.949
Subtotaal	-489.732	-439.275
Beleidswaarde	<u>1.042.348</u>	<u>1.128.467</u>

Dit impliceert dat circa 42% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2023	2022
Uitgangspunt voor:		
Disconteringsvoet	5,42%	5,49%
Beleidsuur per maand	€ 806	€ 725
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.938	€ 3.161

#### Gevoeligheidsanalyse

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

	Totaal	Verschil in €	Verschil in %
<b>Waarde portefeuille 2023 Q4</b>	<b>€ 1.042.348.267</b>		
<b>Beleidsuur</b>			
+ €25	€ 1.078.621.536	€ 36.273.269	3,48%
- €25	€ 998.162.971	-€ 44.185.295	-4,24%
<b>Beleidsbeheer</b>			
+ €100	€ 1.012.325.481	-€ 30.022.786	-2,88%
- €100	€ 1.072.371.053	€ 30.022.786	2,88%
<b>Beleidsonderhoud</b>			
+ €100	€ 1.012.325.481	-€ 30.022.786	-2,88%
- €100	€ 1.072.371.053	€ 30.022.786	2,88%
<b>WOZ én leegwaarde</b>			
+ 1%	€ 1.042.399.589	€ 51.322	0,00%
- 1%	€ 1.042.296.944	-€ 51.322	0,00%
<b>Mutatiegraad</b>			
+ 1 %-punt	€ 1.062.120.408	€ 19.772.142	1,90%
- 1 %-punt	€ 1.034.825.871	-€ 7.522.395	-0,72%
<b>Disconteringsvoet</b>			
+ 1 %-punt	€ 839.874.259	-€ 202.474.008	-19,42%
- 1 %-punt	€ 1.352.161.821	€ 309.813.555	29,72%

#### 4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WoonInvest verkocht woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt, en waarbij WoonInvest verplicht is om de woning na verloop van tijd weer terug te kopen. De verwerking van dergelijke transacties kwalificeerde WoonInvest als een financieringstransactie.

Gedurende 2023 zijn geen nieuwe woningen (2022: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. 5 woningen zijn teruggekocht, waarvan er 4 weer in verhuur zijn genomen (in 2022 werden 6 woningen teruggekocht).

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden per ultimo 2023: 95 (2022: 100).

## 5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Deze post betreft voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. De waardevermindering ziet op lagere taxaties van grondposities. Per ultimo 2023 is een grondpositie overgeboekt naar de post Vastgoed bestemd voor verkoop.

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### 6. Te amortiseren hedges

WoonInvest heeft in voorgaande jaren swaptions gekocht ter afdekking van het opwaartse renterisico van de extendible periodes van reeds bestaande leningen. Hiervoor is een eenmalige premie betaald. De premie is geactiveerd en wordt over de periode van aanschaf tot uitlopendatum ten laste van het resultaat gebracht. Daarnaast zijn enkele renteswaps afgesloten waarbij een hogere rente op korte termijn betaald wordt tegenover een lagere rente op lange termijn. De extra betaalde rente op korte termijn wordt hierbij geactiveerd (ten goede van het resultaat) en geamortiseerd vanaf datum verlenging. In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde "doorzak" transacties plaatsgevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank. Tegelijkertijd zijn de gehedged Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Van het saldo eind 2023 heeft € 1.334 een looptijd korter dan 1 jaar en heeft € 45.602 een looptijd langer dan 5 jaar. De restant looptijd ultimo 2023 is gemiddeld 17 jaar (ultimo 2022: gemiddeld 18 jaar). Het verloop van de geactiveerde premiekosten is als volgt:

	2023	2022
Stand 1 januari	53.522	54.827
Nieuwe transacties	2.093	0
Egalisaties ten goede van het resultaat	-26	0
Egalisaties ten laste van het resultaat	-1.319	-1.305
Stand 31 december	<u>54.270</u>	<u>53.522</u>

## VLOTTENDE ACTIVA

### Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>1.594</u>	<u>4.105</u>

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit 1 woning en 1 woonwagen (was 13 woningen en 1 parkeerplaats) die uit exploitatie zijn genomen. Per ultimo 2023 stonden deze leeg en zijn verkoopactiviteiten aangevangen. De uit exploitatie genomen woningen zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Als kostprijs wordt hiervoor de laatst bekende marktwaarde in verhuurde staat gebruikt (i.c. die per ultimo 2022). Naar verwachting worden de woningen in 2024 verkocht.

Per ultimo 2023 is een grondpositie van de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie overgeboekt naar de post Vastgoed bestemd voor verkoop. De positie is gewaardeerd tegen taxatiewaarde.

### Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
8. Huurdebiteuren	747	533
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	978	6.285
10. Overige vorderingen	234	615
11. Overlopende activa	170	252
Totaal	<u>2.129</u>	<u>7.685</u>

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

### 8. Huurdebiteuren

	31-12-2023	31-12-2022
Huurachterstand huurdebiteuren	867	543
Huurachterstand vertrokken huurders (waaronder schade/mutatiekosten)	284	364
Afwaardering wegens oninbaarheid	-404	-374
Huurbetalingen onderweg	0	0
Stand 31 december	<u>747</u>	<u>533</u>

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder inbegrepen.

<u>Ouderdomsanalyse vorderingen op huidige huurdebiteuren:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
< 1 maand	177	125
< 2 maanden	106	75
< 3 maanden	50	35
< 6 maanden	128	84
<1 jaar	132	67
>1 jaar	274	157
	<u>867</u>	<u>543</u>

## 9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2020	0	404
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2021	0	4.992
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2022	889	889
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2023	89	0
	<u>978</u>	<u>6.285</u>

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale wet- en regelgeving en berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

In 2023 werden de terug te vorderen vennootschapsbelasting 2020 en 2021 ontvangen.

## 10. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Debiteuren niet zijnde huurvorderingen	196	565
Diversen	38	50
Stand 31 december	<u>234</u>	<u>615</u>

## 11. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Door te berekenen VvE	23	49
Vooruitbetaalde kosten automatisering	1	97
Diversen	146	106
Totaal	<u>170</u>	<u>252</u>

## 12. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld :	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Banken	<u>56.306</u>	<u>40.149</u>

In het saldo liquide middelen is een bedrag van € 4.570 vervat dat (gedeeltelijk) niet ter vrije beschikking staat van WoonInvest, zolang de negatieve marktwaarde van de derivaten bij deze banken groter is dan het grensbedrag. De liquide middelen vallen vrij bij daling van de negatieve marktwaarde onder het grensbedrag. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking. Per eind 2023 is dit risico beperkt tot de eerder genoemde € 4.570.



## EIGEN VERMOGEN

	31-12-2023	31-12-2022
14. Herwaarderingsreserve	824.683	859.013
15. Overige reserves	329.110	314.134
Het vermogen bedraagt per balansdatum	<u>1.153.793</u>	<u>1.173.147</u>

	vastgoed in exploitatie	vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal 2023	Totaal 2022
<b>Herwaarderingsreserve</b>				
Stand per 1 januari	852.949	6.064	859.013	863.254
Mutatie vanwege verkoop	-7.611	0	-7.611	-4.650
Ongereal. herwaardering boekjaar	-24.779	148	-24.631	409
Overige mutaties	0	-2.088	-2.088	0
Stand per 31 december	<u>820.559</u>	<u>4.124</u>	<u>824.683</u>	<u>859.013</u>

	2023	2022
<b>Overige reserve</b>		
Stand per 1 januari	314.134	300.244
Uit resultaatbestemming	7.365	9.551
Realisatie herwaarderingsreserve vanwege verkoop	7.611	4.339
Stand per 31 december	<u>329.110</u>	<u>314.134</u>

### Eigen Vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 824.917 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen inbegrepen, 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 waarden 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 € 489.732 in het eigen vermogen inbegrepen 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 WoonInvest. 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### Voorstel resultaatbestemming

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen is het negatieve resultaat over 2023 van € 17.267 als volgt verwerkt:

- De gerealiseerde winst van € 7.365 is toegevoegd aan de overige reserves en
- Het niet-gerealiseerde verlies van € 24.631 is onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

## VOORZIENINGEN

	31-12-2023	31-12-2022
15. Voorziening onrendabele investeringen	6.414	4.895
16. Latente belastingverplichtingen	4.793	2.353
17. Overige voorzieningen	161	196
	<u>11.368</u>	<u>7.444</u>

## 15. Voorziening onrendabele investeringen

	2023	2022
Stand 1 januari	4.895	2.628
Toevoeging	9.042	5.400
Onttrekking	-7.523	-3.133
Vrijval t.g.v resultaat	0	0
Stand 31 december	6.414	4.895

Deze voorziening betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van nieuwbouw-, renovatie- en duurzaamheidsprojecten. De toevoeging betreft op het duurzaamheidsproject Klaverweide, het renovatieproject Van Faukenbergestraat en het sloop-nieuwbouwproject De Bres. De onttrekking betreft de uitgaven op projecten waarvoor de voorziening werd gevormd.

Naar verwachting wordt deze voorziening vrijwel geheel in 2024 afgewikkeld.

## 16. Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit leidt tot latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. Met ingang van de jaarrekening 2021 zijn deze vorderingen en verplichtingen gesaldeerd opgenomen. Per saldo is er sprake van een latente belastingverplichting. De tijdelijke verschillen worden hierna toegelicht:

### a. DAEB en niet-DAEB vastgoed bestemd voor doorexplotatie

Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende belastingverplichting, leidt niet tot waardering in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeeft de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente schuld naar nihil. Het verschil tussen de fiscale waarde en de waarde in de jaarrekening van het sociaal en commercieel vastgoed bedraagt € 385.859 (was € 416.559).

### b. DAEB en niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop

In het beleid zijn complexen opgenomen waarvan woningen mogen worden verkocht (de zgn. "verkoopvijver"). Er wordt verwacht dat er de komende 5 jaar 20 woningen per jaar worden verkocht.

WoonInvest heeft het stellige voornemen om gebruik te maken van de herinvesteringsreserve (HIR). Door deze fiscale faciliteit wordt het afrekenen doorgeschoven naar de toekomst en daarmee is er geen noodzaak deze latente belastingverplichting op te nemen.

Naast de genoemde 20 te verkopen woningen per jaar wordt voor 2024 rekening gehouden met:

- 3 complexgewijze verkopen voor in totaal 183 woningen;
- 42 gerenoveerde woningen (daarna jaarlijks 3 woningen per jaar).

Het verschil tussen commerciële en fiscale waardering betreft € 7.193. De bijbehorende latentie bedraagt per ultimo 2023 € 1.856 nominaal en is niet in de balans opgenomen.

### c. Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Het waarderingsverschil bedraagt € 577. De nominale waarde bedraagt € 136.

### d. Fiscaal afschrijvingspotentieel

Per ultimo 2023 bedraagt de potentiële afschrijvingsruimte € 12.700. Over een tijdshorizon van 10 jaar bestaan voldoende aanwijzingen dat de afschrijvingen ten laste van fiscale winst kunnen worden gebracht. In totaal kan over deze 10-jaarsperiode een bedrag van € 10.563 fiscaal worden afgeschreven. De latente belastingvordering bedraagt € 2.725 nominaal. Tegen contante waarde bedraagt dit € 2.445.

### e. Derivaten

Bij de door de corporatie toegepaste rentederivaten is sprake van een verschil tussen de fiscale en commerciële waardering. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de betreffende rentederivaten. Het waarderingsverschil van € 227 is in de jaarrekening opgeteld bij het waarderingsverschil van de leningen (zie punt c). Per saldo leidt dit tot een latente vordering van € 208 die tegen de contante waarde verantwoord is.

### f. Embedded derivaat

Het betreft een geschreven payer swaption, welke niet is gehedged, en kent een looptijd tot 8 maart 2027. Het waarderingsverschil bedraagt € 1.199. De latente belastingvordering bedraagt € 309 nominaal, welke tegen contante waarde is opgenomen.

### g. Fiscaal verrekenbare verliezen

Per ultimo 2023 is er geen fiscaal verrekenbaar verlies meer aanwezig.

### h. Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)

Per 1 januari 2019 is rente niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan maximaal 30% (per 1 januari 2022 is dit 20%) van de gecorrigeerde fiscale winst. Is in een jaar rente van aftrek uitgesloten, dan betekent dit niet dat het saldo definitief van aftrek is uitgesloten. In een volgend jaar moet opnieuw worden beoordeeld of de rente alsnog in aftrek kan komen. Voor WoonInvest leidt deze maatregel in 2023 tot een aftrekbeperking van € 8.494 (2022: € 12.578). Volgens de fiscale meerjarenbegroting kan het saldo de komende 10 jaar niet alsnog worden verrekend. Derhalve wordt hiervoor geen latente belastingvordering opgenomen.

### i. Derivaten doorzakoperatie 2018

In 2022 werden de lasten van de doorzakoperatie in 2018 ineens ten laste van het fiscale resultaat gebracht. Naar aanleiding hiervan resteert per ultimo 2023 een latente belastingverplichting van € 13.216. Deze verplichting is tegen contante waarde opgenomen.

De post latente belastingverplichtingen is als volgt te specificeren:

	31-12-2023	31-12-2022
Derivaten doorzakoperatie 2018	7.717	7.716
Fiscaal afschrijvingspotentieel	-2.445	-3.037
Leningen o/g en u/g en derivaten (per saldo)	-188	-118
Embedded derivaat	-291	-375
Fiscaal verrekenbare verliezen	0	-1.833
	<u>4.793</u>	<u>2.353</u>

Het verloop is als volgt.

	Stand per 31-12-2022	Dotaties in 2023	Onttrekkingen in 2023	Vrijval in 2023	Stand per 31-12-2023
Derivaten doorzakoperatie 2018	7.716	282	-281	0	7.717
Fiscaal afschrijvingspotentieel	-3.037	31	561	0	-2.445
Leningen o/g, u/g en derivaten (per saldo)	-118	-75	5	0	-188
Embedded derivaat	-375	-9	93	0	-291
Fiscaal verrekenbare verliezen	-1.833	0	1.833	0	0
	<u>2.353</u>	<u>229</u>	<u>2.211</u>	<u>0</u>	<u>4.793</u>

De latente belastingverplichtingen zijn contant gemaakt tegen een percentage van 3,00% (was 3,04%). Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 4,04% (was 4,10%), gecorrigeerd met het toekomstige VPB-tarief van 25,8%.

De looptijd van de tot waardering gebrachte latenties is 37 jaar. De gemiddelde looptijd is 29 jaar. Er wordt naar verwachting een bedrag van in totaal -/€ 345 binnen 1 jaar gerealiseerd.

## 17. Overige voorzieningen

### Voorz. Jubilea en loopbaanuitk.

	2023	2022
Stand 1 januari	196	191
Toevoeging	0	8
Vrijval	-35	-3
Stand 31 december	<u>161</u>	<u>196</u>

De voorziening jubilea en loopbaanuitkeringen is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekken. Deze voorziening is in belangrijke mate als langlopend te beschouwen.

### Langlopende schulden

	Rente %	2023		Totaal
		> 5 jaar	> 1 jaar	
18. Leningen kredietinstellingen	4,04%	436.571	3.102	439.673
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		23.149	0	23.149
20. Overige schulden		38.824	0	38.824
Totaal		<u>498.544</u>	<u>3.102</u>	<u>501.646</u>

	Rente %	2022		Totaal
		> 5 jaar	> 1 jaar	
18. Leningen kredietinstellingen	4,10%	446.507	3.397	449.904
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		23.148	0	23.148
20. Overige schulden		39.886	0	39.886
Totaal		<u>509.541</u>	<u>3.397</u>	<u>512.938</u>

Langlopende leningen kredietinstellingen met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

### 18. Leningen kredietinstellingen

	2023	2022
Stand 1 januari	449.904	452.802
Bij: als niet vervallen aflossing opgenomen vorig boekjaar	3.363	3.329
Aangetrokken leningen		0
Amortisatie	-1.592	-1.573
Afgeloste leningen	-3.947	0
Aflossingen	-4.984	-1.291
Saldo na aflossingen	442.744	453.267
af te lossen in volgend boekjaar	-3.071	-3.363
Stand 31 december	<u>439.673</u>	<u>449.904</u>

#### Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 372 miljoen (2022 € 380 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WoonInvest zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 2.072 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan. Er zijn circa 230 vhe's in onderpandgegeven ten behoeve van de BNG en ABN AMRO Bank.

#### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. Een deel van de leningen betreft een Roll-over lening, waarvan de hoofdsom variabel is.

#### Herwaardering leningen

In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde "doorzak" transacties plaatsgevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank. Tegelijkertijd zijn de gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Hierbij heeft er een herwaardering plaatsgevonden van de opgenomen leningen. Van het saldo eind 2023 heeft € 45.602 een looptijd langer dan 5 jaar.

#### Reële waarde

De reële waarde van de leningen bedraagt € 448.705 exclusief derivaten. De waardering heeft per lening plaatsgevonden tegen de rentecurve per 31 december 2023, rekening houdend met een spread van 65 basispunten. De reële waarde van de leningen exclusief de spread bedraagt € 479.716. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar: (1) tabel met rentepercentages opgenomen onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Verder verwijzen wij naar: (2) paragraaf inzake de extendible leningen en naar (3) paragraaf inzake financiële instrumenten, welke eveneens onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen' opgenomen zijn.

### 19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

	2023	2022
Stand 1 januari :		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	12.923	14.180
Waardeverminderingen/vermeerderingen	10.225	8.546
	<u>23.148</u>	<u>22.726</u>
Mutaties		
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-1.208	-1.257
Op of /afwaarderingen	1.490	1.679
Overige	-281	0
Totaal mutaties	<u>1</u>	<u>422</u>
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	11.715	12.923
Waardeverminderingen/vermeerderingen	11.434	10.225
	<u>23.149</u>	<u>23.148</u>

Sinds 2007 dient Wooninvest zich aan de Koopgarantregeling te houden. WoonInvest is verplicht deze woningen in de toekomst terug te kopen tegen de dan geldende marktwaarde. Hierbij wordt, indien relevant, rekening gehouden met de door WoonInvest verstrekte korting en de afgesproken verdeling in de waardeontwikkeling. Onder de Vastgoedbeleggingen zijn deze woningen tegen taxatiewaarden minus verstrekte korting opgenomen.

## 20. Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Vooruit ontvangen huur	23.994	24.476
Waarborgsommen	162	169
Te amortiseren hedges	14.668	15.241
Totaal	<u>38.824</u>	<u>39.886</u>

De vooruitontvangen huur muteerde als volgt:

	2023	2022
Stand 1 januari	24.476	24.928
Rente toerekening	1.191	1.214
Vrijval ten goede van het resultaat	-1.673	-1.666
Stand 31 december	<u>23.994</u>	<u>24.476</u>

Deze post betreft het aan een zorgverlener verhuurde zorgvastgoed. Deze in 2018 ineens ontvangen bedragen leiden tot lagere toekomstige huurtermijnen. Deze post valt derhalve vrij ten gunste van het resultaat gedurende de resterende huurtermijnen, welke variëren tussen de 7 en 24 jaar.

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:

	2023	2022
Stand 1 januari	15.241	15.813
Waarde aanpassing	-573	-572
Stand 31 december	<u>14.668</u>	<u>15.241</u>

De te amortiseren hedges betreffen een aantal renteswaps waarbij is overeengekomen om in de toekomst een hogere lange rente te betalen. De schuld valt vrij gedurende de looptijd van de renteswaps.

In de te amortiseren hedges zijn ook waarden opgenomen inzake swaptions. Deze waarden namen tot het moment van uitoefening van de swaption toe. Vanaf het moment van uitoefening wordt regulier geamortiseerd. Door deze verwerkingswijze neemt de waarde van de te amortiseren hedges tot en met 2016 toe tot € 11.704. Vanaf 2017 nemen de te amortiseren hedges af door reguliere amortisaties tot ze in 2060 geheel geamortiseerd zijn.

## KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2023	31-12-2022
21. Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.071	3.363
22. Schulden aan leveranciers	3.102	3.698
23. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	381	1.561
24. Overige schulden	711	782
25. Overlopende passiva	5.568	6.960
Totaal	<u>12.833</u>	<u>16.364</u>

De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

## 21. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen.	<u>3.071</u>	<u>3.363</u>

## 22. Schulden aan leveranciers

	31-12-2023	31-12-2022
Crediteuren	3.102	3.698

## 23. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2023	31-12-2022
Loonbelasting	362	243
Te verrekenen vennootschapsbelasting	0	0
Omzetbelasting	19	1.318
Pensioenen	0	0
Totaal	381	1.561

## 24. Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Reservering vakantiedagen	327	325
Overige schulden	384	457
Totaal	711	782

## 25. Overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
Transitorische rente (passiva)	3.687	4.008
Vooruit ontvangen huur	951	1.099
Te betalen accountantskosten	141	127
Te betalen service kosten	597	820
Projectkosten	-23	828
Diversen	215	78
Totaal	5.568	6.960

De kortlopende schulden kennen een looptijd van korter dan een jaar.

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

(in duizenden euro's)

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WoonInvest een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WoonInvest opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,13837% (€ 0,5 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%.

WoonInvest zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 3,2 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient WoonInvest het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WoonInvest verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

#### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Voor projectontwikkeling is voor een bedrag van € 18 miljoen aan opdrachten verstrekt waarvoor nog geen prestatie is geleverd. De aannemingsovereenkomst van € 16,1 miljoen voor het nieuwbouwproject De Bres maakt hier onderdeel van uit.

Met 2 aannemers zijn raamcontracten afgesloten voor de duurzaamheidsprojecten tot en met 2024. Deze contracten zien toe op het toepassen van afgesproken en getoetste eenheidsprijzen.

Voor een betaald parkeren garage (met ruim 200 parkeerplaatsen) heeft WoonInvest een beheerovereenkomst afgesloten waaruit tot en met november 2026 een jaarlijkse verplichting van circa € 72 voortkomt.

De grond voor het nieuwbouwcomplex Transvaal is in erfpacht geleverd. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt circa € 32 (was: € 18) en wordt periodiek aangepast n.a.v. de rente-ontwikkeling. Deze verplichting geldt voor onbepaalde tijd.

Onder de langlopende leningen en derivaten is toegelicht voor welk gedeelte van de derivaten kostprijs hedge accounting is toegepast.

#### Meerjarige financiële verplichtingen

WoonInvest heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
Periode < 1 jaar	67	80
Periode > 1 jaar < 5 jaar	183	255
Periode > 5 jaar	4	0

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 2,80 jaar (2022: 3,01 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen. In 2023 werd voor € 70 aan leasebetalingen verricht en in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Ten behoeve van ICT (software, printers en telefonie) heeft WoonInvest diverse meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen kennen de volgende omvang: in 2024 € 540, in 2025 € 503 en in 2026 € 503.

Uit hoofde van deze contracten is in 2023 een bedrag van € 549 in de winst- en verliesrekening opgenomen.

In 2017 heeft WoonInvest het Eigenrisicodragerschap (ERD) van de Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsongeschikten (WGA) en de Ziekte(weg) (Zw) verzekerd bij Aegon. Het contract loopt tot 1 januari 2025. De jaarlijkse premie bedraagt circa € 40.

#### Juridische claims

Er zijn tegen WoonInvest geen noemenswaardige claims ingediend.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de financiële positie van WoonInvest.



## Financiële instrumenten

### **Algemeen**

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het inschatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

### **Doelstelling en beleid beheer financiële risico's**

De primaire financiële instrumenten van WoonInvest, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van WoonInvest is het voorkomen, dan wel spreiden, van financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijkse renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt WoonInvest tevens gebruik van afgeleide instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

WoonInvest past kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van WoonInvest is om niet te handelen in financiële instrumenten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WoonInvest zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico (kasstroomrisico en marktrisico). Het risicobeleid is beschreven in het reglement Financieel beleid en beheer en het Treasurystatuut.

### **Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun verplichtingen jegens WoonInvest kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

WoonInvest maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt WoonInvest enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. WoonInvest loopt een potentieel kredietrisico op de bank indien de rentederivaten een positieve marktwaarde kunnen ontwikkelen.

### **Liquiditeitsrisico**

Dit betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Met de BNG is een kredietfaciliteit overeengekomen van € 5 miljoen. Hiervoor zijn er geen zekerheden gesteld. Ultimo 2023 staat de kredietfaciliteit nog volledig ter beschikking.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar paragraaf Derivaten van dit hoofdstuk.

### **Valutarisico**

WoonInvest loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn genoteerd.

### **Renterisico (kasstroomrisico's)**

WoonInvest loopt kasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt WoonInvest risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken is het kasstroomrisico afgedekt met renteswapcontracten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

### Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat WoonInvest loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in duizenden euro's):

Restant looptijd	Renteklasse					Totaal
	tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	
1 - 5 jaar	635	0	8.000	64.500	0	73.135
6 - 10 jaar	3.362	0	3.750	0	0	7.112
11 - 15 jaar	0	1.000	0	37.500	0	38.500
16 - 20 jaar	0	0	15.000	0	0	15.000
> 20 jaar	26.000	10.000	113.500	87.500	12.000	249.000
	<u>29.997</u>	<u>11.000</u>	<u>140.250</u>	<u>189.500</u>	<u>12.000</u>	<u>382.747</u>

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,87% (2022: 3,49%). Dit is exclusief derivaten. In de totale hoofdsommen in deze tabel zijn voor € 19.500 variabel rentende leningen opgenomen.

De rente van de variabel rentende leningen (Roll-over leningen) zijn gebaseerd op de 1-weeks, 1-maands, driemaands en zesmaands euribor. De rente van de Roll-over leningen is opgebouwd uit het euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van +/- 8 basispunten tot +/- 1 basispunten. Het renterisico van de Roll-over leningen is voor € 19.500 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2022 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 668 (2022: € 2.285). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 15.021 (2022: € 13.702) bedraagt de gemiddelde rentevoet 4,04% (2022: 4,1%).

De reële waarde van de leningen is € 479.716 exclusief derivaten. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar de tabel met rentepercentages zoals hierboven opgenomen. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake de extendible leningen op de volgende pagina.

### Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen (in duizenden euro's) voor de periode tot en met 2033:

	Kasstroomrisico uit hoofde van			Renterisico uit hoofde van		Risico uit hoofde van
	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Totale aflossing	Eindaflossingen	Renteherziening	Spreadherziening
2024	986	0	986	0	13.500	32.000
2025	989	0	989	0	0	47.000
2026	670	0	670	0	0	20.000
2027	670	10.000	10.670	0	0	0
2028	9.420	52.500	61.920	27.500	0	0
2029	420	0	420	0	0	0
2030	420	0	420	0	0	10.000
2031	420	0	420	0	0	0
2032	0	0	0	0	0	0
2033	0	3.750	3.750	3.750	0	0

Het renterisico uit hoofde van eindaflossingen is lager dan het kasstroomrisico uit hoofde van eindaflossingen aangezien swaps zijn afgesloten op leningen met een variabele rente die bij eindaflossing wel een kasstroomrisico, maar geen renterisico kennen.

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 16,5 jaar (2022: 14,7 jaar). Dit is exclusief derivaten. Een stijging ten opzichte van 2022, hetgeen veroorzaakt wordt door de transacties die in 2023 zijn verricht waarbij 4 leningen zijn omgezet in een langere looptijd.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van de leningen betreft:

- \* Op het moment van renteherziening indien de rente hoger, dan wel lager, is dan de oude contractrente;
- \* De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere, dan wel lagere, rente.

De extendible leningen (€ 82.500) zijn in 2018 omgezet naar leningen met een vaste rente. De verlengingsperiode en het rentepercentage van de verlengingsoptie kwamen overeen met de gerelateerde payer swaptions. De payer swaptions zijn hierbij beëindigd.

De basisrenteleningen (€ 92 miljoen, 2022: € 92 miljoen) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimaal vijf jaar bedraagt. Voor 2 leningen (€ 32.000) is de kredietopslag tot 2025 en 2026 vastgezet. Eind 2018 zijn 3 nieuwe basisrenteleningen (€ 60.000) afgesloten. De kredietopslag van deze leningen geldt tot 2024, 2025 en 2026. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 7 basispunten en 12 basispunten. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 126,9 miljoen.

## Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

## Hedges

### Algemene hedgestrategie

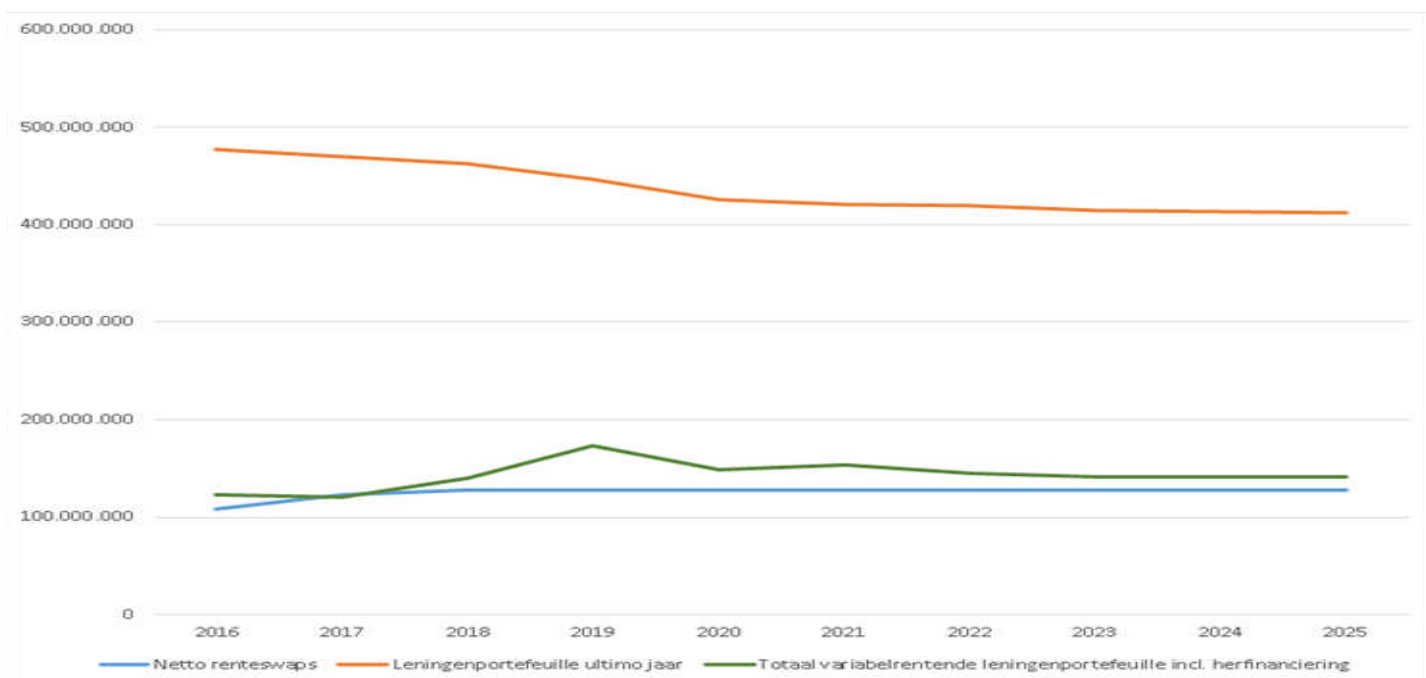
WoonInvest voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige kasstromen uit hoofde van bestaande en, zeer waarschijnlijk, in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn als hedge-instrumenten renteswaps/renteswaptions afgesloten. Met een payer renteswap ontvangt WoonInvest een variabele rente van de tegenpartij en betaalt een vaste rente terug.

### Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past WoonInvest in de jaarverslaglegging kostprijs hedge-accounting toe waarbij de marktwaarde-fluctuaties van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, gekochte swaptions) niet in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

### Hedge documentatie

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge-accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden. In onderstaande grafiek is de relatie gelegd tussen de bestaande leningenportefeuille en het volume van de gefixeerde hedge-instrumenten die gekoppeld zijn aan te herfinancieren leningen. Deze herfinancieringen zijn zeer waarschijnlijk, gezien het verwachte verloop van de leningenportefeuille.



WoonInvest heeft een beleid gericht op de realisatie van haar doelstelling: huisvesting van de doelgroep. De financieringspositie is dienstbaar aan die doelstelling. Een duurzame vervulling van de doelstelling vereist een grote kapitaalvraag. WoonInvest zal haar eigen kapitaal maximaal inzetten voor de doelstelling en daarbij ook maximaal gebruik maken van externe vermogensverschaffing. De financieringsmogelijkheden zijn in principe beperkt tot 50% van de WOZ waarde van het bezit. De WOZ waarde eind 2023 is circa € 2,2 miljard. De operationele kasstroom, zoals die door het WSW gedefinieerd wordt, van WoonInvest zijn, op basis van de huidige verwachtingen, over een zeer lange periode positief. Hierdoor voldoen we naar verwachting voor een zeer lange periode aan de eisen die gesteld zijn aan het verkrijgen van borgingsruimte die het WSW verstrekt. We gebruiken deze borgingsruimte naar verwachting zo veel mogelijk om daarmee onze doelstelling te realiseren en de daarmee samenhangende investeringsplannen te financieren. Over een zeer lange periode zal het totaal aangetrokken externe vermogen naar verwachting minimaal gelijk zijn aan de huidige positie. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het hier om nominaal ingedekte bedragen gaat. De feitelijke financieringsbehoefte zal naar verwachting alleen maar toenemen door inflatie. Het renterisico op deze toekomstige financieringsbehoefte hebben we voor een deel beperkt door derivaten af te sluiten in overeenstemming met ons Treasurybeleid.

Voor de aankomende 5 boekjaren vinden er zeer waarschijnlijk geen herfinancieringen plaats die betrekkingen hebben op hedges.

#### Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

#### Derivaten

WoonInvest heeft een aantal derivaten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de interest rate swap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht, past WoonInvest daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Ook is er een aantal (long) swaptions aangekocht, om het renterisico van extendible leningen af te dekken. De betaalde premie hiervoor is geactiveerd, en valt vrij gedurende de periode van aanschaf tot uitoefendatum. Één derivaat (geschreven swaption) viel niet onder de kostprijs-hedge-accounting en was derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Na aanpassing van de contractuele voorwaarden van dit derivaat in 2018 valt het derivaat wel onder kostprijs-hedge-accounting. De negatieve marktwaarde op het moment van aanpassing wordt bevroren en amortiseert over de betreffende renteperiode.

WoonInvest was tevens in het bezit van een vijftal "embedded" derivaten. Hierbij zijn in de leningcontracten zodanige bepalingen en afspraken opgenomen dat deze voldoen aan de kenmerken van een derivaat. Één embedded derivaat viel niet onder de kostprijs-hedge-accounting en werd derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Op 6 maart 2017 heeft de tegenpartij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een extendible lening te verlengen. De negatieve marktwaarde van het "embedded" derivaat is hierdoor geherrubriceerd naar de leningen. Bij de vier overige "embedded" derivaten zijn de contractvoorwaarden van de lening aangepast. De extendible optie in de lening is omgezet naar een vaste rente. Tegelijkertijd zijn de bijbehorende payer swaptions beëindigd.

Eind 2023 heeft WoonInvest derivaten D10 t/m D13 afgekocht tegen de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde is op marktconformiteit getoetst. De onderliggende variabelrentende leningen zijn afgelost en vervangen door nieuwe geborgde vastrentende leningen met een langere looptijd, verstrekt door BNG en NWB. Daarmee heeft WoonInvest het renterisico en (her)financieringsrisico in 2027 gereduceerd en is de derivatenportefeuille verder afgebouwd.

De opbouw van de renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is *per ultimo 2023* als volgt:

Derivaat	Soort	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Breakdatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2023	Marktwaarde 31-12-2022
<b>Abn-amro:</b>									
D8-D9	Payerswap	12.500.000	2-jan-07	1-jan-57	n.v.t.	4,275%	3M Euribor	-5.680.792	-5.235.091
D10	Payerswap	3.750.000	23-nov-07	30-dec-27	n.v.t.	4,710%	3M Euribor	0	-282.076
D11	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	12-okt-27	n.v.t.	4,707%	3M Euribor	0	-558.338
D12	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	1-sep-27	n.v.t.	4,705%	3M Euribor	0	-509.552
D13	Payerswap	10.000.000	23-nov-07	1-jul-27	n.v.t.	4,695%	3M Euribor	0	-762.517
D19	Payerswap	7.000.000	1-jul-09	1-jul-47	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-2.909.989	-2.532.605
D21	Payerswap	25.000.000	30-jul-09	29-jan-49	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-11.003.001	-9.633.432
D22	Receiverswap	25.000.000	30-jul-09	30-okt-28	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	2.826.014	2.362.610
D23	Payerswap	10.000.000	7-sep-09	8-jun-48	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-4.290.564	-3.711.927
D24	Receiverswap	10.000.000	7-sep-09	8-mrt-27	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	725.062	663.123
Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)								<u>-20.333.270</u>	<u>-20.199.805</u>

Het bovenstaande derivaten-overzicht betreft de bruto positie. De derivaten hebben in een aantal gevallen betrekking op dezelfde onderliggende leningen. De netto afgedekte positie wordt in de tabel hieronder weergegeven.

De aan vorengenoemde derivaten gekoppelde leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat	
Bng	25.000.000	30-10-2006	30-10-2028	4,135%	D22	D21
Abn amro	10.000.000	5-3-2007	6-3-2027	STRIKE 4,350% of 3M Euribor	D24	D23
Bng	12.500.000	2-7-2020	2-1-2057	3M Euribor - 0,075%	D8/9	
Bng	7.000.000	1-6-2017	1-7-2047	3M Euribor - 0,10%	D19	
	<u>54.500.000</u>					

### Liquiditeitsrisico's voortvloeiend uit onderpandverplichtingen

Het betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan de verplichtingen te voldoen van de derivatenportefeuille.

In 2018 en 2019 zijn de derivaten uit de derivatenportefeuille geherstructureerd in de vorm van basisleningen en de break clauses zijn geëlimineerd. Het nog resterende liquiditeitsrisico van de derivatenportefeuille is beperkt door een Zekerhedenovereenkomst met een gemaximaliseerd bedrag van € 9,95 miljoen die geldt tussen WoonInvest en een van de banken. In 2023 zijn er 4 payerswaps met een nominale waarde van € 27,75 miljoen beëindigd tegen een betaling van circa € 2 miljoen.

De derivatenportefeuille van WoonInvest kent geen optionele beëindigingsclausule op termijn (zogenaamde optional early termination clauses). Vier payer swaps met een optionele beëindigingsclausule zijn genoveerd. Bij de overige derivaten met optionele beëindigingsclausules zijn deze uit de contracten verwijderd.

Conform de Woningwet, mogen derivatencontracten evenals de onderliggende juridische documentatie (ISDA), geen toezichtbelemmerende bepalingen bevatten. In de derivatencontracten met een van de tegenpartijen zijn deze bepalingen opgenomen. WoonInvest heeft een concreet plan van aanpak opgesteld om deze bepalingen te laten verwijderen. Onderdeel van dit plan was het noveren van de payer swaps, hetgeen in 2018 uitgevoerd is.

**TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING**  
(in duizenden euro's)

**Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

	2023	2022
<b>26. Huuropbrengsten</b>		
Netto huur woningen en woongebouwen	67.912	67.099
Netto huur onroerende zaken niet zijnde woningen	2.279	2.052
subtotaal	<u>70.191</u>	<u>69.151</u>
Af:		
Huurderving wegens leegstand	731	832
Huurderving wegens overige redenen	623	388
subtotaal	<u>1.354</u>	<u>1.220</u>
<b>Totaal</b>	<u><u>68.837</u></u>	<u><u>67.931</u></u>

De per maand te ontvangen netto huur van de woningen is tussen de maand december 2022 en december 2023 als volgt gewijzigd:

- te ontvangen netto huur december 2022	5.717
bij: huurverhoging als gevolg van	
algemene huurverhoging per 1 juli	142
harmonisatie bij mutatie en woningverbetering	30
oplevering nieuwe en aangekochte woningen	1
Woonzorgcentra Haaglanden	139
subtotaal	<u>6.029</u>
af: vermindering i.v.m. verkoop bezit/sloop	-137
huurverlaging	-79
- te ontvangen netto huur december 2023	<u><u>5.813</u></u>

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2023	2022
Gemeente Leidschendam-Voorburg	43.548	41.174
Gemeente Den Haag	24.106	25.159
Gemeente Zoetermeer	1.006	1.407
Gemeente Lansingerland	177	191
	<u><u>68.837</u></u>	<u><u>67.931</u></u>

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	2023	2022
Woningen	60.524	57.811
Bedrijfsonroerend goed	1.165	915
Maatschappelijk vastgoed	135	163
Intramuraal zorgvastgoed	6.389	8.354
Parkeergelegenheid	529	553
Overig (onzelfstandige woongelegenheden)	95	135
	<u><u>68.837</u></u>	<u><u>67.931</u></u>

**27. Opbrengsten servicecontracten**

	2023	2022
Vergoedingen van huurders	5.737	5.125
Derving Servicecontracten	-37	-50
Af te rekenen met huurders	-840	-818
<b>Totaal</b>	<u><u>4.860</u></u>	<u><u>4.257</u></u>

De vergoeding die huurders betalen voor servicekosten wordt verantwoord onder de post vergoeding van huurders, dit is inclusief de service-overeenkomst.

### 28. Lasten servicecontracten

	2023	2022
waterverbruik	632	586
stookkosten	1.448	1.341
portiekverlichting	833	771
portiek reinigen	889	823
ramen wassen	126	117
onderhoud gemeenschappelijke tuinen	8	7
glasfonds	114	106
wijkbeheerders	272	252
service-overeenkomst	577	534
<b>Totaal</b>	<b>4.899</b>	<b>4.537</b>

De lasten servicecontracten betreffen kosten voor leveringen en diensten, dit is inclusief lasten die we niet afrekenen met de huurder, zoals de service-overeenkomst.

### 29. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.799	3.307
Overige lasten	560	223
<b>Totaal</b>	<b>4.359</b>	<b>3.530</b>

### 30. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Dagelijks onderhoud	1.375	3.426
Mutatie onderhoud	1.789	1.011
Planmatig onderhoud	15.438	16.931
Toegerekende lasten onderhoud	3.382	3.637
<b>Totaal</b>	<b>21.984</b>	<b>25.005</b>

De onderhoudslasten liggen in lijn met de verwachting zoals opgenomen in het toekomstplan.

### 31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Gemeentelijke heffingen	2.383	2.070
Erfpacht	32	18
Verzekeringen	405	348
Verhuurderheffing	0	5.144
Contributie landel. federatie	65	63
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	32	28
<b>Totaal</b>	<b>2.917</b>	<b>7.671</b>

Per 1 januari 2023 werd de verhuurderheffing afgeschaft.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

#### 32. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2023	2022
Verkoopopbrengst DAEB vastgoed	4.927	3.019
Verkoopopbrengst niet-DAEB vastgoed	17.240	11.079
<b>Totaal</b>	<b>22.167</b>	<b>14.098</b>

De verkoopopbrengst 2023 betreft 43 losse woningen, 1 wooncomplex met 23 woningen, 6 parkeerplaatsen en 1 overige ruimte.

De verkoopopbrengst 2022 betreft 27 woningen, 1 zorgcomplex met 18 plaatsen, 3 parkeerplaatsen, 1 perceeltje grond en 1 overige ruimte.

Van de verkoopopbrengst in 2023 is 1 wooncomplex met 23 plaatsen DAEB, de overige verkopen zijn niet-DAEB.

#### 33. Toegerekende organisatiekosten

	2023	2022
Lonen en salarissen ten behoeve van verkoop	82	82
Overige indirecte kosten	55	53
<b>Totaal</b>	<b>137</b>	<b>135</b>



### 34. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2023	2022
Boekwaarde verkocht DAEB vastgoed	5.103	2.868
Boekwaarde verkocht niet-DAEB vastgoed	12.430	7.172
Totaal	<u>17.533</u>	<u>10.040</u>

Dit betreft de boekwaarde van de onder post Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille genoemde eenheden.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 35. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
(Terugname van) waardevermindering DAEB vastgoed in exploitatie	-8.569	17
(Terugname van) waardevermindering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	41	-904
(Terugname van) waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Onrendabel deel van de investeringen	-9.042	-6.845
Afwaardering grondpositie	-3.056	-235
	<u>-20.626</u>	<u>-7.967</u>

De posten (Terugname van) waardevermindering DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie komen voort uit de marktwaardedaling over 2023. De post Onrendabel deel van de investeringen ziet op het vormen van een voorziening voor 3 projecten. Namelijk sloop, gevolgd door nieuwbouw bij het project De Bres, de renovatie van het project Faukenbergestraat en de ophoging van de voorziening voor het duurzaamheidsproject Klaverweide. Dit laatste project bleek in afwijking van de inschatting toch een ingrijpende verbouwing te betreffen. Tot slot is de marktwaarde van een grondpositie gedaald.

#### 36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-20.481	37.137
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.230	-35.842
	<u>-16.251</u>	<u>1.295</u>

#### 37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	1.326	2.305
Waardeverandering terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-1.178	-1.679
	<u>148</u>	<u>626</u>

### Netto resultaat overige activiteiten

#### 38. Opbrengst overige activiteiten

	2023	2022
Toezicht en directievoering bij projecten door eigen personeel	244	0
Overige vergoedingen	560	215
Totaal	<u>804</u>	<u>215</u>

Onder de post overige vergoedingen is in 2023 een bedrag opgenomen van € 332 voor de verleende Incidentele Subsidie Energiearmoede. De uitgaven zijn opgenomen onder de post Kosten overige activiteiten.

#### 39. Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Uitgaven subsidies	-332	0

#### 40. Overige organisatiekosten

	2023	2022
Accountantskosten	258	198
Treasury	65	24
P&O	125	187
Bestuurskosten	102	103
Bijdrage kosten Autoriteit wonen	47	47
Obligoheffing	526	238
Kosten OR	26	17
Toegerekende overige organisatiekosten	1.334	1.256
	<u>2.483</u>	<u>2.070</u>

Het tarief van de obligoheffing is verhoogd van 0,0487% naar 0,1383% over het het schuldrestant per einde vorig boekjaar.

#### 41. Leefbaarheid

	2023	2022
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	262	259
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.193	1.182
	<u>1.455</u>	<u>1.441</u>

#### 42. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Overige rentebaten	-1.211	0

#### 43. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rente leningen en derivaten	15.626	18.611
Correctie rente derivaten	-741	-840
Gecalculeerde rente vooruitontvangen huur	1.191	1.214
Provisie geldleningen	90	111
Rente rekening-courant bank	-3	99
Overige financieringslasten	-169	0
Totaal rentelasten	<u>15.994</u>	<u>19.195</u>

De post van rentelasten voor leningen en derivaten is inclusief betalingen voor beëindiging van payer- en receiverswap, voor verdere toelichting zie hoofdstuk financiële instrumenten.

#### 44. Vennootschapsbelasting

	2023	2022
Vennootschapsbelasting		
Mutatie passieve belastinglatenties	1	-257
Mutatie actieve belastinglatenties	2.439	-1.129
Belastingen voorgaande jaren	0	-3.607
Acute last VPB	3.883	1.865
VPB lasten	<u>6.323</u>	<u>-3.128</u>

De mutatie actieve belastinglatenties ziet vooral op de verliesverrekening (€ 1.833) het afschrijvingspotentieel (-/- € 305).

In 2022 werd de fiscale positie geoptimaliseerd. Zo werden de lasten van de doorzakoperatie ineens ten laste van het fiscale resultaat gebracht en viel de fiscale onderhoudsreserve vrij ten gunste van het fiscale resultaat. Als gevolg daarvan werden in 2023 de aangiften VPB over 2018 en 2020 herzien. De fiscus heeft inmiddels definitieve aanslagen opgelegd over betreffende jaren.

Het fiscaal resultaat over 2023 wordt voor een bedrag van € 8.050 verrekend met in het verleden gerealiseerde fiscale verliezen. Hiermee resteren er per ultimo 2023 geen compensabele verliezen meer.

De post Acute last VPB is als volgt berekend:

Resultaat voor belastingen volgens winst- en verliesrekening		-10.943
Correcties:		
- Dotatie voorziening onrendabele investering	9.042	
- Afwaardering grondpositie	3.056	
- (Terugname van) waardevermindering vastgoed in exploitatie	8.528	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	16.251	
- Ongerealiseerde waardeveranderingen VOV	-148	
- Gemengde kosten	19	
- Onderhoud en verbetering	-2.718	
- Fiscaal geen waardemutatie embedded derivaat	-373	
- Correctie derivaat D8 en D9	-28	
- Fiscaal lagere boekwaarde in 2023 verkochte woningen	5.825	
- Fiscale terugkoopwinst VOV-woningen	188	
- Investeringsaftrek	-7	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-2.173	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed tdv	-152	
- Fiscale aanwending waarderingsverschil langlopende schulden	223	
- Correctie a.g.v. doorzakoperatie 2018	1.121	
		38.654
Fiscaal resultaat 2022		27.711
Beperking rente-aftrek (ATAD)		6.147
Dotatie herinvesteringsreserve		-10.704
Belastbare winst		23.154
Te verrekenen verliezen		-8.050
Belastbaar bedrag		15.104
Te betalen VPB (acute last VPB)		3.883

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk is -/- 57,8% (was -/- 45,8%). De afwijking tussen het wettelijke tarief en de effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in waardering van het vastgoed, verwerking van interest en toerekening aan onderhoud.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herinvesteringsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of, en in hoeverre, de fiscus de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

De Belastingdienst heeft per 1 januari 2023 VSO2 opgezegd. WoonInvest verwacht dat dit nauwelijks effecten heeft. Echter, nog niet alle aspecten van VSO2 zijn in de jurisprudentie uitgekristaliseerd. Hierdoor kan de daadwerkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### Afschrijvingen materiële vaste activa

	2023	2022
Boekresultaat onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	530	501
	<u>530</u>	<u>501</u>

### Lonen en salarissen

	2023	2022
Lonen en salarissen	4.778	4.782
Sociale lasten	780	709
Pensioenpremies	584	601
Kosten inhuur	910	1.107
Overige personeelskosten	507	523
Doorberekende lonen en salarissen	-229	-224
Totaal	<u>7.330</u>	<u>7.498</u>

WoonInvest heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

### Aantal werknemers

Bij WoonInvest waren eind 2023 83 werknemers in dienst (2022: 80). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld 75,96 (2022: 72,9). Alle werknemers waren in Nederland werkzaam.

### Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2023	2022
Controle van de jaarrekening PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	224	152
Andere controlewerkzaamheden PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	33	33
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	1	13
	<u>258</u>	<u>198</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij WoonInvest zijn uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

#### 45 Verantwoording Wet normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op WoonInvest. Het voor WoonInvest toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 209.000 op basis van klasse G van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting.

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

**1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.**

<b>Gegevens 2023</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>P.A.C.T. van Heeswijk</b>
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	177.024
Beloningen betaalbaar op termijn	21.251
<i>Subtotaal</i>	<i>198.275</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>198.275</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>P.A.C.T. van Heeswijk</b>
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	171.770
Beloningen betaalbaar op termijn	18.961
<i>Subtotaal</i>	<i>190.731</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	203.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>190.731</b>

#### 1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1 t/m 12

In 2023 zijn er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

### 1c. Toezichthoudende toefunctionarissen

<b>Gegevens 2023</b>					
<b>bedragen x € 1</b>	<b>R.B. de Haas</b>	<b>A.J. Krikke</b>	<b>Y. Roghair</b>	<b>R. van Hattem</b>	<b>J. Chin-A-Fo</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/05 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	23.826	15.884	15.884	15.884	10.589
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	14.029
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	23.826	15.884	15.884	15.884	10.589
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>					
<b>bedragen x € 1</b>	<b>R.B. de Haas</b>	<b>A.J. Krikke</b>	<b>Y. Roghair</b>	<b>R. van Hattem</b>	<b>J. Chin-A-Fo</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/06 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	13.498	15.430	15.430	15.430	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.853	20.300	20.300	20.300	

### 1d. Topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als toefunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 1.700 of minder

In 2023 zijn er geen toefunctionarissen en gewezen toefunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

### 1e. De totale bezoldiging van een toefunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als toefunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen

In 2023 is het niet van toepassing dat de totale bezoldiging van een toefunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als toefunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen.

### 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan toefunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als toefunctionaris worden aangemerkt

In 2023 zijn er geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan toefunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als toefunctionaris worden aangemerkt uitbetaald.

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

**Gescheiden balans per 31 december 2023**  
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	<b>DAEB</b> <b>31-12-2023</b>	<b>DAEB</b> <b>31-12-2022</b>
<b><u>VASTE ACTIVA</u></b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.623	4.893
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.191.754	1.223.246
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.796	17.364
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>4.340</u>	<u>5.559</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	1.211.890	1.246.169
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelneming Niet-DAEB	240.310	255.697
Interne lening aan Niet-DAEB	82.767	84.197
Latente belastingvorderingen	-386	0
Te amortiseren hedges	<u>54.270</u>	<u>53.522</u>
Totaal financiële vaste activa	376.961	393.416
<b>Som der vaste activa</b>	<u>1.593.474</u>	<u>1.644.478</u>
<b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.285	0
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	557	442
Belastingen en premies sociale verzekeringen	978	5.600
Overige vorderingen	161	504
Overlopende activa	<u>138</u>	<u>925</u>
Totaal vorderingen	1.834	7.471
Liquide middelen	54.853	38.217
<b>Som der vlottende activa</b>	<u>57.972</u>	<u>45.688</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>1.651.446</u></u>	<u><u>1.690.166</u></u>

0



**Gescheiden balans per 31 december 2023**  
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA	<b>DAEB</b> <b>31-12-2023</b>	<b>DAEB</b> <b>31-12-2022</b>
<b>Eigen Vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	824.683	859.013
Overige reserves	<u>329.110</u>	<u>314.134</u>
Totaal eigen vermogen	1.153.793	1.173.147
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	6.414	4.895
Latente belastingverplichtingen	5.019	3.147
Overige voorzieningen	<u>130</u>	<u>159</u>
Totaal voorzieningen	11.563	8.201
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	429.924	439.904
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	14.671	15.025
Overige schulden	<u>38.730</u>	<u>39.793</u>
Totaal langlopende schulden	483.325	494.722
<b>Kortlopende schulden</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.821	3.113
Schulden aan leveranciers	2.543	3.032
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	51	1.033
Overige schulden	583	641
Overlopende passiva	<u>-3.233</u>	<u>6.277</u>
Totaal kortlopende schulden	2.765	14.096
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.651.446</u></u>	<u><u>1.690.166</u></u>

**GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023**  
(x € 1.000)

	<b>DAEB 2023</b>	<b>DAEB 2022</b>
Huuropbrengsten	54.310	53.459
Opbrengsten servicecontracten	4.601	4.026
Lasten servicecontracten	-4.672	-4.230
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.402	-2.710
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.778	-21.807
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-2.202</u>	<u>-6.400</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	29.857	22.338
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.915	3.022
Toegerekende organisatiekosten	-111	-110
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-5.103</u>	<u>-2.868</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	-299	44
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.667	-7.063
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.481	37.137
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>109</u>	<u>494</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	-41.039	30.568
Opbrengst overige activiteiten	726	135
Kosten overige activiteiten	<u>-272</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	454	135
<b>Overige organisatiekosten</b>	-2.474	-1.684
<b>Leefbaarheid</b>	-1.204	-1.196
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.211	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-12.071</u>	<u>-14.307</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>-10.860</u>	<u>-14.307</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	-25.565	35.898
Vennootschapsbelasting	-4.389	2.086
Resultaat deelnemingen	<u>12.690</u>	<u>-28.025</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>-17.264</u></u>	<u><u>9.959</u></u>

**KASSTROOMOVERZICHT 2023 (directe methode)**  
(x € 1.000)

	<b>DAEB 2023</b>	<b>DAEB 2022</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	52.698	51.872
Vergoedingen	5.222	3.142
Overige bedrijfsontvangsten	413	306
Ontvangen interest	<u>4.743</u>	<u>3.623</u>
	63.075	58.942
<i>Uitgaven</i>		
<i>Erfpacht</i>	-25	-21
Betalingen aan werknemers	-4.979	-4.911
Onderhoudsuitgaven	-16.725	-17.976
Overige bedrijfsuitgaven	-12.374	-8.795
Betaalde interest	-17.692	-17.875
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-565	-190
Verhuurdersheffing	0	-4.058
Leefbaarheidsuitgaven	-211	-219
Vennootschapsbelasting	<u>1.163</u>	<u>-1.936</u>
	<u>-51.408</u>	<u>-55.981</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	11.668	2.961
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.914	2.742
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	<u>0</u>	<u>0</u>
	4.914	2.742
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	-1.137	-1.002
Verbeteruitgaven	-11.650	-6.678
Aankoop	-706	-510
Aankoop woongelegenheden voor doorverkoop (VOV)	0	-212
Investerings overig	<u>-202</u>	<u>-234</u>
	-13.696	-8.636
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	22.430	12.470
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>
	22.430	12.470
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	13.649	6.576
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-8.681	-1.041
Aflossing interne lening	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	-8.681	-1.041
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-8.681	-1.041
<b>Netto-Kasstroom</b>	<u><b>16.635</b></u>	<u><b>8.496</b></u>
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	38.217	29.721
Netto kasstroom	16.635	8.496
Saldo liquide middelen ultimo	<u><u>54.853</u></u>	<u><u>38.217</u></u>

**Gescheiden balans per 31 december 2023**  
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	<b>Niet-DAEB 31-12-2023</b>	<b>Niet-DAEB 31-12-2022</b>
<b><u>VASTE ACTIVA</u></b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	340.326	344.496
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.503	8.874
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	348.829	353.370
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	386	795
Te amortiseren hedges (debet)	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal financiële vaste activa	386	795
<b>Som der vaste activa</b>	<u>349.215</u>	<u>354.165</u>
<b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	309	4.105
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	190	92
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	685
Overige vorderingen	73	111
Overlopende activa	<u>-8.004</u>	<u>49</u>
Totaal vorderingen	-7.741	937
Liquide middelen	1.453	1.932
<b>Som der vlottende activa</b>	<u>-5.979</u>	<u>6.974</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>343.236</u></u>	<u><u>361.139</u></u>

**Gescheiden balans per 31 december 2023**  
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA	<b>Niet-DAEB 31-12-2023</b>	<b>Niet-DAEB 31-12-2022</b>
<b>Eigen Vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	165.440	168.246
Overige reserves	<u>74.870</u>	<u>87.451</u>
Totaal eigen vermogen	240.310	255.697
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	-226	0
Overige voorzieningen	<u>31</u>	<u>37</u>
Totaal voorzieningen	-195	37
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	9.750	10.000
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.478	8.123
Interne lening van DAEB	82.767	84.197
Overige schulden	<u>94</u>	<u>94</u>
Totaal langlopende schulden	101.089	102.414
<b>Kortlopende schulden</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	250	250
Schulden aan leveranciers	558	666
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	328	529
Overige schulden	128	141
Overlopende passiva	<u>768</u>	<u>1.405</u>
Totaal kortlopende schulden	2.032	2.991
TOTAAL PASSIVA	<u><u>343.236</u></u>	<u><u>361.139</u></u>

**GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023**  
(x € 1.000)

	<b>Niet-DAEB 2023</b>	<b>Niet-DAEB 2022</b>
Huuropbrengsten	14.527	14.472
Opbrengsten servicecontracten	259	231
Lasten servicecontracten	-226	-307
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-957	-820
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.206	-3.198
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-715</u>	<u>-1.271</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.682</b>	<b>9.107</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17.253	11.076
Toegerekende organisatiekosten	-25	-25
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-12.430</u>	<u>-7.172</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>4.798</b>	<b>3.879</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41	-904
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.230	-35.842
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	39	0
	<u>0</u>	<u>132</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>4.310</b>	<b>-36.614</b>
Opbrengst overige activiteiten	78	80
Kosten overige activiteiten	<u>-60</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>18</b>	<b>80</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-9</b>	<b>-386</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-251</b>	<b>-245</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-3.923</u>	<u>-4.888</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.923</b>	<b>-4.888</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>14.625</b>	<b>-29.067</b>
Vennootschapsbelasting	-1.935	1.042
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>12.690</u></u>	<u><u>-28.025</u></u>

**KASSTROOMOVERZICHT 2023 (directe methode)**  
(x € 1.000)

	<b>Niet-DAEB 2023</b>	<b>Niet-DAEB 2022</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	14.095	14.042
Vergoedingen	294	180
Overige bedrijfsontvangsten	23	67
Ontvangen interest	3	0
	<u>14.416</u>	<u>14.290</u>
<i>Uitgaven</i>		
<i>Erfpacht</i>	0	-1
Betalingen aan werknemers	-1.093	-1.078
Onderhoudsuitgaven	-2.732	-2.536
Overige bedrijfsuitgaven	-2.009	-1.691
Betaalde interest	-3.933	-4.058
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-9	-42
Verhuurdersheffing	0	-636
Leefbaarheidsuitgaven	-46	-45
Vennootschapsbelasting	261	-817
	<u>-9.561</u>	<u>-10.906</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	4.855	3.384
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	17.658	11.452
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	0	0
	<u>17.658</u>	<u>11.452</u>
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	-681
Aankoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-312	-557
Investerings overig	0	0
	<u>-312</u>	<u>-1.238</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	-21.000	-10.000
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
	<u>-21.000</u>	<u>-10.000</u>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	-3.654	214
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borggen leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening	-1.430	-2.470
Aflossing ongeborgde leningen	-250	-250
	<u>-1.680</u>	<u>-2.720</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-1.680	-2.720
<b>Netto-Kasstroom</b>	<b><u>-480</u></b>	<b><u>878</u></b>
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	1.932	1.054
Netto kasstroom	-480	878
Saldo liquide middelen ultimo	<u>1.452</u>	<u>1.932</u>

## Overige gegevens

### Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

### Vaststelling en goedkeuring

Het bestuur heeft de jaarrekening opgesteld op 4-6-2024.

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening goedgekeurd op 18-6-2024.





## *Controleverklaring van de onafhankelijke accountant*

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting WoonInvest

---

### *Verklaring over de jaarrekening 2023*

---

#### *Ons oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting WoonInvest ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

#### *Wat we hebben gecontroleerd*

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023 van Stichting WoonInvest te Voorburg gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2023;
- de winst-en-verliesrekening over 2023; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

---

#### *De basis voor ons oordeel*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

---

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam*

*T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)*

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

### *Onafhankelijkheid*

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

---

### *Onze controleaanpak*

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### *Samenvatting en context*

Stichting WoonInvest is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Leidschendam-Voorburg. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de fiscale positie, de scheiding DAEB/niet-DAEB en het frauderisico ten aanzien van de zakelijkheid van de vastgoedgerelateerde inkopen.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting WoonInvest. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, IT, vastgoedwaardering en rentederivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



#### **Materialiteit**

- Materialiteit: €19.000.000.
- Specifieke materialiteit: €870.000.

---

#### **Reikwijdte van de controle**

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

---

#### **Kernpunten**

- Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

---

### **Materialiteit**

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit, waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

<b>Materialiteit</b>	€19.000.000
<b>Specifieke materialiteit</b>	€870.000
<b>Hoe is de materialiteit bepaald</b>	<p>Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting WoonInvest.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het <i>Controleprotocol WNT 2023</i>.</p>
<b>De overwegingen voor de gekozen benchmark</b>	<p>Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.</p>

---

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balans totaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage van de totale opbrengsten.

---

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €940.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €43.500 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

### *Stichting WoonInvest maakt gebruik van een serviceprovider*

Stichting WoonInvest maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceproviders.

### *Controleaanpak frauderisico's*

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting WoonInvest en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 08.7 Governance en risicomanagement van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn belangrijkste frauderisico's uit de frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hierop reflecteert. Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, het integriteitskader en de klokkenluidersregeling en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersingsmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de controller en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p><i>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i></p> <p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>• schattingen;</li> <li>• significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt op basis van risicocriteria zoals journaalposten die door de raad van bestuur zijn gemaakt, journaalposten met een specifieke omschrijving en journaalposten met ongebruikelijke boekingsgang. We hebben daarop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder het oordeel over de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering vastgoed in exploitatie volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.</p> <p>Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

---

### *Geïdentificeerde frauderisico's    Controlewerkzaamheden en observaties*

---

Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor onjuistheden in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

---

#### *Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoedgerelateerde inkopen via kickbackbetalingen of door belangenverstrengeling*

Stichting WoonInvest kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoedgerelateerde inkopen.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers die direct betrokken zijn bij de inkopen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.

---

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzingen geven voor fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving.

#### *Controleaanpak continuïteit*

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).

- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de *interest coverage ratio* en de *loan to value* in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en winst-en-verliesrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Naar aanleiding van onze werkzaamheden concludeerden wij dat de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en, op basis van de verkregen controle-informatie, er geen onzekerheid van materieel belang met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden bestaat die gereede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven.

### *De kernpunten van onze controle*

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

---

#### ***Kernpunten***

##### ***Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat***

*Pagina 56 tot en met 58 in de jaarrekening.*

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting WoonInvest past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van vorig jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting WoonInvest.

Zoals genoemd in de paragraaf 'Ons oordeel', verklaren wij dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de economische realiteit. Omdat in de modelmatige

---

#### ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben ten aanzien van de basisversie het risico geïdentificeerd dat het bestuur onterecht oordeelt dat de basisversie toepasbaar is. In de risicoanalyse hebben wij de voorkeur van het bestuur om de basisversie toe te passen betrokken.

In reactie op dit risico hebben wij Stichting WoonInvest gevraagd een schriftelijke standpuntbepaling op te stellen waarin zij uiteenzet welke informatie leidt tot de conclusie dat de basisversie toepasbaar is voor Stichting WoonInvest. Wij hebben de uitgangspunten in de schriftelijke standpuntbepaling gecontroleerd.

Allereerst hebben wij de gebruikte data gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat deze overeenkomstig het handboek in het rekenmodel zijn ingevoerd. Daarna hebben wij kennisgenomen van de waardemutatie ten



---

### ***Kernpunten***

aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat het risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt van de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie in combinatie met de significante omvang van de post.

Volgens Stichting WoonInvest kan voldoende worden onderbouwd dat het toepassen van de modelmatige waardering volgens de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst door de uitgangspunten te vergelijken met externe, deels publiek beschikbare, informatie. Daarnaast is de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar gerelateerd aan (externe) marktontwikkelingen.

---

### ***Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie***

*Pagina 58 en 59 van het jaarverslag.*

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de *loan to value* (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting WoonInvest de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt.

Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting WoonInvest, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Deze betreffen het verondersteld doorexploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudsnorm en het aanvullen en het gebruik van de beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid.

---

### ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

opzichte van vorig jaar door deze te relateren aan feitelijk aantoonbare wijzigingen in de marktomstandigheden.

Ook hebben wij de geschiktheid van de uitgangspunten zoals voorgeschreven door het handboek getoetst door deze te vergelijken met publiekelijk beschikbare bronnen. Onderdeel van deze toetsing was de sectorbrede validatie van het handboek van vorig jaar.

De controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in samenwerking met een door ons ingeschakelde deskundige op het gebied van vastgoedwaardering. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de basisversie volgens het handboek binnen een acceptabele bandbreedte ligt.

Ook hebben wij gezocht naar tegenstrijdige informatie in de aard van het bezit en de gehanteerde veronderstellingen volgens het handboek, waaruit zou blijken dat de basisversie niet toepasbaar zou zijn voor Stichting WoonInvest. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen.

---

Wij hebben kennisgenomen van de *loan to value* van Stichting WoonInvest en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2023 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

---



---

### ***Kernpunten***

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting WoonInvest baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

---

### ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting WoonInvest worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

---

### ***Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd***

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

---

## ***Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie***

---

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet

---

## ***Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten***

---

### ***Onze benoeming***

Wij zijn in 2016 benoemd als externe accountant van Stichting WoonInvest door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van acht jaar accountant van de toegelaten instelling.

### ***Geen verboden diensten***

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

### ***Geleverde diensten***

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht op pagina 79 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2023 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2023.

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening***

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

---

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 18 juni 2024  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

drs. R.S.F. Loesberg RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2023 van Stichting WoonInvest***

---

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.