





Inhoud

1 Voorwoord	5
2 Kerncijfers	6
3 Dit is WoonInvest	7
3.1 Externe ontwikkelingen	7
3.2 Ambities	7
3.3 Duurzaamheid: mens en milieu	8
4 Huurders en dienstverlening	9
4.1 Klanttevredenheid en -onderzoek	9
4.2 Klachten, geschillen en procedures	10
4.3 Verbinding en innovatie in communicatie	10
4.4 Leefbaarheid en participatie	11
4.5 Woonoverlast en woonfraude	11
4.6 Participatie en activiteiten	12
4.7 Huurschuldvrige huurders	13
4.8 Verhuringen en toewijzingen	13
5 Huurders en vastgoed	15
5.1 Dagelijks onderhoud	15
5.2 Planmatig onderhoud	15
5.3 Investerings (sloop, nieuwbouw, renovatie)	15
5.4 Verkoop	16
5.5 Portefeuilleplan	16
5.6 Duurzaamheid	16
6 Samenwerking	18
7 Organisatie	19
Organogram	20
8 Financiële continuïteit	21
8.1 Financiële positie	21
8.2 Resultaten 2024	21
8.3 Vastgoedwaardering	21
8.4 Toekomstparagraaf	22
8.5 Fiscale paragraaf	23
8.6 Administratieve scheiding	23
8.7 Treasury beleid	23
8.8 Governance en risicomanagement	24
9 Verklaring van het bestuur	27
10 Verslag van de Raad van Commissarissen	28
10.1 Over besturen en toezicht houden	28
10.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol	29
10.3 Verslag vanuit werkgeversrol	30



10.4	Over de RvC.....	31
10.5	Tot slot.....	35
11	Jaarrekening	37

1 Voorwoord

Het jaar 2024 stond voor WoonInvest in het teken van samenwerking. Samenwerking met onze huurders door hard te werken aan huurderstevredenheid. Samenwerking met onze bouwpartners waardoor we op 31 december de heuglijke mijlpaal hebben bereikt van een gemiddeld label B voor al onze woningen.

De samenwerking met collega-corporaties in Haaglanden heeft er mede toe geleid dat WoonInvest er financieel weer gezond voor staat zonder dat de volkshuisvestelijke opgave eronder geleden heeft. Door taakoverdracht zijn onze studentenwoningen in goede handen bij DUWO en is de overdracht van seniorenwoningen in Scheveningen op een haar na afgerond. De voorbereidingen zijn getroffen voor het overnemen van onze nieuwbouwprojecten De Star en La Fluo door Haag Wonen en Vidomes.

Nieuwe woningen toevoegen is meer dan ooit van belang. Ook woningzoekenden willen een goede, veilige en betaalbare woning. Maar de krapte op de woningmarkt is niet verminderd.

Samenwerking blijft het kernbegrip. In de regio Haaglanden hebben de corporaties afspraken gemaakt dat we elkaar helpen als een corporatie (tijdelijk) niet de middelen heeft om de nieuwbouwplannen uit te voeren. Het is een bijzonder initiatief waarbij de rijksoverheid meekijkt, meedenkt en wellicht ook meebetaalt omdat we inmiddels pilotregio voor deze aanpak zijn geworden.

Samenwerking heeft ook nog op een andere wijze nieuwe inhoud gekregen. We hebben in 2024 verkennend onderzoek gedaan naar de mogelijkheden tot fusie met een andere corporatie binnen de SVH. Samen met de Wassenaarsche Bouwstichting hebben we een externe partij gevraagd een financiële voorverkenning te doen. Dit was aanleiding voor verder onderzoek naar fusie in 2025. We bekijken of we samen een robuustere organisatie kunnen worden die meer financiële slagkracht heeft voor de grote volkshuisvestelijke uitdaging in de regio Haaglanden.

Het is niet alleen de externe samenwerking waarin forse stappen zijn gezet. Ook intern, bij ICT, HR, Financiën en de afdelingen Wonen en Vastgoed: overal binnen WoonInvest zit de energie in het blijven verbeteren. Ik ben ongelooflijk trots op onze medewerkers, die elke dag het beste doen voor onze huurders in Den Haag en Leidschendam-Voorburg. Want daar doen we het voor.

Peter van Heeswijk,
directeur-bestuurder

2 Kerncijfers

Onderwerp		2022	2023	2024
Verhuur/ Eenheden in exploitatie	Totaal bezit alle eenheden	10.196	10.090	10.009
	Vhe's sociaal verhuurd	7.467	7.394	7.301
	DAEB-eenheden (woningen, excl. Intramuraal zorg)	6.567	6.551	6.454
	DAEB-eenheden (Intramuraal zorg)	779	724	728
	DAEB-eenheden (BOG-MOG-PP'S en Overig)	121	119	119
	Vhe's in vrije sector	2.729	2.696	2.708
	N-DAEB wooneenheden	1.302	1.260	1.256
	N-DAEB eenheden (BOG-MOG-PP'S en Overig)	1.427	1.436	1.452
	Gemiddelde nettohuur per DAEB-woning (€)	588	595	649
Klanttevredenheid	Score nieuwe huurders	7,0	7,2	7,1
	Score vertrokken huurders	7,8	6,9	7,2
	Score reparatieverzoeken	7,0	7,1	7,9
	Aantal gegronde klachten ingediend bij de klachtencommissie	3	5	5
Financiële ratio's	ICR	1,35	1,85	2,06
	Loan to value (%)	39,9	36,7	26,6
	Solvabiliteit (%)	68,8	55,8	66,0
	Dekkingsratio (%)	30,2	33,1	28,1
Organisatie	Medewerkers	80	83	83
	Fte's	73	76	76
	Ziekteverzuim (%)	8,1%	6,5%	9,95%
	Opleidingskosten (x € 1000)	180	156	228
Onderhoud	Reparatieonderhoud (x € 1000)	3.426	1.375	2.908
	Mutatieonderhoud (x € 1000)	1.011	1.795	1.820
	Planmatig & periodiek onderhoud (x € 1000)	16.931	15.438	15.830
Energie-label	A en hoger (%)	35%	37%	38%
	B (%)	17%	17%	18%
	C (%)	24%	23%	24%
	D (%)	13%	12%	10%
	E en lager (%)	11%	11%	9%

3 Dit is WoonInvest

WoonInvest is een regionale middelgrote woningcorporatie. We zijn actief in de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Den Haag en Zoetermeer. We verhuren 8.435 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 dit 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;
- We zijn in staat om maatwerk te leveren.

3.1 Externe ontwikkelingen

2024 kenmerkt zich door een crisis op de Nederlandse woningmarkt. De tekorten aan beschikbare woningen voor nieuwe toetreders werd nog krappere. De bouwagenda is daarom ook onderdeel van de lokale, regionale en landelijke politiek.

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 omdat de stijging in huuropbrengsten niet de kosten dekken van het onderhouden, verduurzamen en bouwen.

3.2 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 en we hebben in 2024 een financiële verkenning laten uitvoeren naar een fusie met Wassenaarsche Bouwstichting. 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 2024 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.

3.3 Duurzaamheid: mens en milieu

Vanaf 2025 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. Eind 2024 zijn we al op een label B uitgekomen met de uitgevoerde duurzaamheidsprojecten. Daarmee hebben we dit doel een jaar eerder bereikt dan gepland. 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.

In het kader van de zorg voor ons eigen personeel en de duurzame inzetbaarheid van onze mensen hebben we in 2024 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. Er is afgelopen jaar goed gebruik gemaakt van deze regeling. 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 te werken. 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 en hebben we de aanschaf van een fiets toegevoegd als optie om het vitaliteitsbudget aan te besteden. De wegwerpbekers zijn uit ons kantoor verdwenen en ook printen wordt steeds minder gedaan.

4 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. De afgelopen jaren is gewerkt aan het verbeteren van onze klantprocessen en onze dienstverlening. In 2024 zien we daar de effecten van: het aantal klachten is afgenomen in de loop van het jaar en de klanttevredenheid is toegenomen.

Hiernaast hebben we verder gewerkt aan het vastleggen van processen en krijgt interne samenwerking de aandacht. In dat kader is gestart met het voeren van gebiedsgerichte overleggen. Hierdoor zijn collega's die in hetzelfde gebied werken op de hoogte van wat er speelt en worden interne lijnen korter. Zo werken we dagelijks aan het optimaliseren van de organisatie.

4.1 Klanttevredenheid en -onderzoek

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

In 2024 is de afhandeling van klachten ondergebracht bij het team Klantenservice. Huurders met klachten worden snel te woord gestaan. De inhoudelijke oplossing van klachten wordt door de betreffende afdeling opgepakt. Zo worden klachten naar aanleiding van onderhoud door de opzichters opgelost. De Klantenservice coördineert de afhandeling en belt huurders na over tevredenheid van de afhandeling van de klacht.

Op het gebied van klanttevredenheid zijn we diverse initiatieven gestart om de tevredenheid te vergroten. Zo is er een presentje geïntroduceerd voor nieuwe huurders. Het telefonisch verwelkomen van nieuwe huurders door de Klantenservice zijn we blijven doen. Dit initiatief blijven we voortzetten aangezien de reacties altijd positief zijn. Huurders zijn verrast en blij met deze follow-up.

In 2024 hebben we een B behaald op de klanttevredenheid in de benchmark van Aedes. In 2023 was dit nog een C. Wij zijn blij met deze ontwikkeling.

Resultaten gemeten klanttevredenheid:

	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
2024	7,1	7,2	7,9

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 gereed is gemeld.

4.2 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 2024	Aantal	Geground	Niet ontvankelijk/niet geground/ingetrokken
Klachten KCWZH ¹	11	9	4
Huurcommissie	21	Zijn allemaal opgepakt door de Huurcommissie	
Interne klachten	110	Interne klachten zijn allemaal behandeld	

Afgelopen jaar zijn er 110 klachten binnengekomen, deze zijn allemaal intern afgehandeld. Er is op de achtergrond gewerkt aan het optimaliseren van het klachtenproces. Zo ligt de primaire afhandeling daarvan sinds 2024 bij de Klantenservice.

De negen klachten die KCWZH geground 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 deze worden naar verwachting in 2025 afgehandeld.

4.3 Verbinding en innovatie in communicatie

In 2024 hebben we met een breed scala aan communicatiemiddelen het contact met onze huurders en stakeholders versterkt. Op de ‘Mijn WoonInvest Pagina’ in lokale kranten zorgden we voor een toegankelijke en transparante informatievoorziening. Persoonlijke updates, zoals huurwijzigingen en onderhoudswerkzaamheden, brachten we zorgvuldig over via nieuwsbrieven, e-mail en briefpost. Onze huurders weten ons daarnaast goed te vinden via de website, live-chat, telefoon en e-mail. We kiezen bewust voor menselijke interactie en maken online geen gebruik van chatbots, waardoor elk gesprek een persoonlijk karakter behoudt.

Intern maakten we een grote stap met de lancering van COOEE, ons nieuwe communicatieplatform binnen SharePoint. Dankzij de sociale timeline ‘Actueeltjes’ is het delen van nieuws, liken en reageren door onze medewerkers makkelijker dan ooit. Met gemiddeld zo’n 14.000 maandelijks bezoeken is COOEE direct een onmisbaar onderdeel van onze organisatie geworden.

Ook verbeterden we de klantreis met de ontwikkeling van een nieuwe ZAV-module op de website, waardoor huurders eenvoudig aanvragen kunnen indienen en direct inzicht krijgen in de voorwaarden. Tegelijkertijd stroomlijnden we het interne proces om doorlooptijden te verminderen. Daarnaast introduceerden we verschillende nieuwe communicatiemiddelen, zoals sleutelwaaiers voor nieuwe huurders en een eigen herkenbare huisstijl voor onze Snelservice.

Belangrijk aandachtspunt blijft het communiceren met onze huurders op taalniveau B1. Medio 2024 is daarvoor een pilot gestart om te bepalen of ondersteuning door AI kansen biedt. Meerdere medewerkers namen deel aan testpilotsessies, waarbij een eigen ‘WoonInvest prompt’ werd getest. De uitkomsten van deze pilot zijn veelbelovend. Tezamen met het nieuw ontwikkelde AI-beleid verwachten we in 2025 dit schrijfhulpmiddel in gebruik te kunnen nemen.

Onze aanwezigheid op Facebook, LinkedIn en Twitter zorgt ervoor dat we op de juiste manier inspelen op onze doelgroep. Hoewel we geen actieve webcare bieden, houden we het sentiment nauwlettend in de gaten en zoeken, indien nodig, contact. Zo blijven we altijd in verbinding met onze huurders en partners.

¹ Twee dossiers zijn nog lopend en worden in 2025 afgehandeld.

4.4 Leefbaarheid en participatie

In 2024 is er circa € 1.368.000 besteed ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk, € 395.000 meer dan in 2023. 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'.

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. Onze wijkbeheerders houden kantoor en spreekuren 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.

In 2024 is er hard gewerkt aan het brandveilig maken van de algemene ruimtes. Dit was niet eenvoudig en heeft voor vele huurders de gezelligheid uit het complex gehaald. In 2025 werken we samen met bewoners aan het opnieuw gezellig maken van de complexen op een brandveilige wijze.

In 2024 zijn we een proef gestart met een snelservice voor kleine reparaties in de algemene ruimten en portieken van onze woongebouwen. Een reparatieservice voor bijvoorbeeld kapotte lampen, deuren of brievenbussen die niet goed werken. De eerste resultaten zijn positief, omdat problemen veel sneller opgelost worden. We zetten de proef in 2025 daarom voort.

4.5 Woonoverlast en woonfraude

In 2024 zijn ruim 300 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 18 huishoudens aangemeld bij bemiddeling en mediation (in 2023 waren dat acht 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 2024 is gestart met een meer actieve aanpak van woonfraude. We zijn een pilot gestart met de inzet van een interne woonfraude consulent. Er zijn 148 dossiers aangemaakt, daarvan zijn 78 dossiers afgehandeld. In 14 van die dossiers was er daadwerkelijk sprake van woonfraude. In al deze gevallen heeft er een minnelijke ontruiming plaatsgevonden.

Cijfers op een rij

Aantal aanmeldingen voor bemiddeling en mediation	18
Aantal gedragsaanwijzingen	4
Aantal laatste-kans-contracten	2
Aantal woonfraudemeldingen	148
Aantal ontruiming o.b.v. overlast/woonfraude	1

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 2024 heeft WoonInvest vier gedragsaanwijzingen opgelegd (drie in 2023). We vinden het belangrijk de gedragsaanwijzing in te zetten om omwonende huurders tegen overlast gevende huurders te beschermen.

4.6 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 de Burendag, 70% goedkeuring voor projecten op te halen bij de bewoners, een openingsfeest en diverse kerstactiviteiten. Hiernaast is aan het einde van 2024 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. Voor 2025 werken we aan het opstellen van een wijkplan per wijk. Zo willen wij de leefbaarheid in de toekomst meer proactief 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 2024 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 met 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 2024 is van deze mogelijkheid weinig gebruik gemaakt.

4.7 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 huurincassoproces zijn meerdere incidentele acties uitgevoerd en worden langlopende (deurwaarders)dossiers waar mogelijk afgehandeld.

Het huurincassoproces

Als huurders met een 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 “Vroeg erop af”. Dit doen wij samen met de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Den Haag en diverse netwerkpartners. Dit betreft een vroegtijdige benadering van huurders met een betalingsachterstand.

Maatwerk

Zoals ook in het voorgaande jaar hebben wij in 2024 meegewerkt aan een aantal minnelijke schuldsaneringstrajecten. Ook werden 19 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 gaan gepaard met ongewenste kosten voor zowel de corporatie als de huurder in kwestie, maar ook voor de maatschappij. Wij zijn streng voor lakse betalende en helpen huurders die niet kunnen betalen. Door deze werkwijze hebben we in 2024 vier woningen op basis van een gerechtelijk vonnis ontruimd als gevolg van huurachterstand. Drie in Leidschendam-Voorburg en één in Den Haag.

4.8 Verhurlingen en toewijzingen

Afspraken 2024	Context	Prognose/afpraak 2024	Realisatie 2024
Passend toewijzen	Wettelijk	Min. 95%	98%
<i>Toewijzingen DAEB-voorraad:</i>			
Toewijzingen DAEB-voorraad tot inkomen € 48.625	Prestatieafspraken gemeente L-V	Min. 85%	99,6%
Toewijzingen DAEB-voorraad tot inkomen € 48.625	Prestatieafspraken gemeente DH	Min. 92,5%	98,8%
Huuropzeggingen	n.v.t.	n.v.t.	539 woningen
Verkopen en Taakoverdrachten	Prestatieafspraken gemeente DH	182 DAEB-woningen	95 DAEB-woningen 1 niet-DAEB

			woning
Verkopen en Taakoverdrachten	Prestatieafspraken gemeente L-V	Geen afspraken voor 2024	3 woningen

Bijzondere doelgroepen

In 2024 hebben wij 51 statushouders gehuisvest.

Wij hebben 17 woningen verhuurd via onze convenantafspraken (afspraken met zorginstellingen) in Leidschendam-Voorburg en wij hebben 5 woningen verhuurd in Den Haag.

Seniorenmakelaar

De seniorenmakelaar heeft dit jaar 20 matches gerealiseerd. De seniorenmakelaar heeft er het afgelopen jaar een extra taak erbij gekregen. Zij helpt ook huurders die kwetsbaar zijn en hulp nodig hebben bij het zoeken naar een passende woning. Dat hier vraag naar is blijkt uit de cijfers. De helft van de matches zijn kwetsbaar geweest.

Taakoverdracht

Dit jaar is er een taakoverdracht geweest van ons studentencomplex aan de Theresiastraat in Den Haag. Studentenhuisvester DUWO heeft dit van ons overgenomen.

De verkoopvijver is het afgelopen jaar flink geslonken. Dit zien wij terug in de verkoopcijfers. Er waren veel minder verkopen dan voorgaande jaren. Daarnaast komt een deel terugkopen uit de sociale koopregeling (KoopGarant) weer terug in de verhuur.

Toewijzingen

In 2024 hebben wij 631 huuropzeggingen ontvangen, waarvan 540 woningen betroffen. Wij zijn 495 nieuwe huurovereenkomsten aangegaan. In totaal is 98% passend toegewezen in 2024. 99,4% is toegewezen aan huurders met een laag inkomen: de DAEB-doelgroep.

Huurprijzen en betaalbaarheid

In 2024 hebben 7.921 zelfstandige huurwoningen een huurverhoging gekregen, waarvan 6.633 DAEB en 1.258 niet-DAEB. De gemiddelde huurverhoging over 2024 is uitgekomen op 4,98%. 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.

5 Huurders en vastgoed

5.1 Dagelijks onderhoud

Ook in 2024 hebben we het niet planmatig onderhoud (NPO) met twee aannemers uitgevoerd. In 2024 heeft één van de aannemers het contract opgezegd. We hebben daarvoor een nieuwe geselecteerd die al onderhoud uitvoerde aan woningen waarvan de huur is opgezegd. Deze partij was daardoor snel ingewerkt en de overgang is voor onze huurders soepel verlopen.

We voegden daaraan een nieuwe vaste partij toe voor het verhelpen van verstoppingen van afvoeren en riool. Deze werkzaamheden lieten de twee NPO-aannemers uitvoeren door onderaannemers wat leidde tot vertraging en soms mindere dienstverlening. We hebben nu alle ontstoppingen bij één partij ondergebracht.

Daarnaast bleven we gebruikmaken van een aparte partij als 'technisch KCC'. Deze partij werkt, naar tevredenheid, voor meerdere corporaties. In 2024 hebben we de evaluatie van deze partij afgerond. Het liefst zouden we deze functionaliteit in huis hebben voor de persoonlijke dienstverlening, het is de vraag of wij dit zo goed kunnen organiseren. Om die reden hebben we een dergelijk besluit uitgesteld tot een volgend moment van evaluatie.

De klanttevredenheid is – zoals te zien in de tabel in paragraaf 4,1 – toegenomen naar een 7,9 in 2024. Een flinke sprong ten opzichte van 2023 met een 7,1. We zijn daarmee op de goede weg en in overleg met de twee NPO-aannemers werken we aan een nog beter cijfer in 2025.

5.2 Planmatig onderhoud

Ook het afgelopen jaar hebben we gewerkt aan ons planmatig onderhoud. In het totaal hebben we in 2024 35 projecten afgerond. Hiervan waren er 7 uit 2023 of nog van daarvoor. 28 projecten zijn (deels) overgelopen naar 2025, deze zijn allemaal gestart. 8 projecten van deze 28 wachten nog op de laatste afronding (> 90% realisatie). De 20 overige geclusterde projecten lopen deels over door een meer ingewikkelde voorbereiding dan vooraf bedacht, bijvoorbeeld door collectieve rookgasafvoerkanalen die niet meer voldoen. In percentage is 56% van het aantal voor 2024 begrote projecten gerealiseerd en nog 8% op laatste afronding na.

Daarmee is het percentage overlooppjecten 36%, wat erg veel is. De bezetting van projectleiders planmatig onderhoud was in 2024 door persoonlijke omstandigheden beperkt. Halverwege 2024 hebben we externe ondersteuning ingeschakeld. Daarmee is een behoorlijke overloop niet volledig voorkomen. Ook in 2024 zijn we begonnen met zes wekelijks de projecten door te nemen op voortgang. Doel is om hier beter zicht op te hebben en de projecten binnen het jaar van planning af te ronden. Specifiek hebben we met de partij die ons zorgvastgoed beheert intensief gesproken over verbetering van de prestaties, wat geleid heeft tot een nieuwe aannemer vanuit hen en een verbeterplan dat wij in 2025 intensief zullen volgen. Een deel van de projecten is opnieuw begroot voor 2025 (€ 2,2 miljoen van de € 3,1 miljoen die nog resteert, waarvan € 1,1 miljoen voor zorgvastgoed en € 0,6 miljoen vanuit collectieve rookgasafvoeren).

5.3 Investerings (sloop, nieuwbouw, renovatie)

Halverwege 2023 hebben wij van de Autoriteit Woningcorporaties akkoord gekregen op ons Toekomstplan. Als invulling daarvan zijn wij onze uitbreidingsnieuwbouwprojecten De Star (bijna 120 woningen in planvorming) in Leidschendam-Noord en La Fluo (250 woningen en (parkeer)voorzieningen) in Leidschenveen in Den Haag gaan overdragen aan collega-corporaties Vidomes respectievelijk Haag Wonen. Dit heeft in 2024 geleid tot een overnameovereenkomst voor De Star en een intentieovereenkomst voor La Fluo. De werkelijke overdracht en betaling is in 2025 gepland.

Met de monumentenstatus voor ons complex Emma, nabij het centrum van Voorburg, hebben we ons in 2024 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. In 2024 is hierin vertraging ontstaan door de vondst van een unieke vorm van asbest in de muren. Begin 2025 bleek dit geen negatieve gevolgen voor de totale verder uitgewerkte projectkosten te hebben, waardoor we in 2025 toch kunnen starten met de werkzaamheden en verkoop.

De sloop van het 'oude' complex Nieuwstraat/Venestraat in Leidschendam nabij het centrum is eind 2023 gestart. Begin 2024 zijn we begonnen met de nieuwbouw. Halverwege 2025 is de oplevering. Dit alles is conform de planning. 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 2024 volgens plan afgerond. 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 tot uitvoering besloten voor de grootschalige verbetering in 2025 naar een label A of hoger.

5.4 Verkoop

Wij hebben in 2024 in totaal 6 woningen en een woonwagen verkocht, waarvan de overdracht bij de notaris daadwerkelijk in 2024 heeft plaatsgevonden. Twee woningen waren geen onderdeel van de verkoopvijver maar waren grondig verbouwd waardoor besloten is om deze te verkopen. Zoals verwacht is het aandeel verkochte woningen geslonken door aanpassing van de verkoopvijver.

Complexmatige taakoverdracht

Eind 2024 hebben wij ons studentencomplex aan de Theresiastraat in Den Haag overgedragen aan studentenhuusvester DUWO.

5.5 Portefeuilleplan

De Portefeuillestrategie is de vertaling van de ondernemingsdoelstellingen naar een strategie op de vastgoedportefeuille. Het is de leidraad voor de organisatie om te handelen op zowel het terrein van de Volkshuisvesting als dat van Vastgoed, Financiën en Wonen. De Aw en het WSW zien de Portefeuillestrategie als bedrijfsmodel van de corporatie. Hiermee is het ook een belangrijk toetsingskader voor de RvC.

In de Portefeuillestrategie 2023-2030, met doorkijk naar 2050, is rekening gehouden met de vereisten waaraan deze moet voldoen. Deze is mede gebaseerd op het Koersplan, het Toekomstplan, de Nationale en Lokale Prestatieafspraken en er is extra aandacht besteed aan de Energietransitie en de daarvoor nodig zijnde Verduurzaming van de Portefeuille, in het verlengde van het Klimaatakkoord d.d. 28-06-2019. Daarmee wordt invulling gegeven aan Verduurzaming, Renovatie en In- en Uitbreiding van de Portefeuille.

Er waren twee projectplannen voor uitbreiding (beschikbaarheid) uit de Lokale Prestatieafspraken die we niet zelf konden realiseren, gezien onze financiële positie. Deze gaan we na een collegiaal beroep binnen het verband van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) overdragen aan een collega corporatie. De eerste locatie betreft De Star in Leidschendam, die is zo goed als overgenomen door Vidomes. De andere is onze locatie La Fluo, aan het Madeliefveld in Den Haag-Leidschenveen, die (nog) wordt verkocht aan Haag Wonen.

5.6 Duurzaamheid

We ronden in 2024 twee grotere verduurzamingsprojecten af. De beide afgeronde projecten zijn gelegen aan De Tol, nabij het centrum van Leidschendam. In de wijk Bovenveen in Voorburg startten we met de voorbereiding van de verduurzaming van drie flats; deze komen volgens plan in 2025 en 2026 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 bleek dit opgelost te kunnen worden door isolatie van de bergingsvloeren en dit hebben we in 2024 uitgevoerd. Daarnaast zijn kleine complexen in de buurt van het centrum van Voorburg toegevoegd aan de projectenportefeuille voor 2024 en 2025. Deze projecten zijn we in 2024 gaan voorbereiden.

De meerjaren onderhoudsbegroting hebben we in 2024 verduurzaamd. We hebben van al onze complexen in volgorde van slecht naar goed label en aansluitend op een geplande schilderbeurt, bepaald welke duurzaamheidsingrepen goed zijn om in een jaar te doen. Andere werkzaamheden zoals het vervangen van badkamer, keuken en toilet willen we hiermee combineren. Denk bij verduurzamingswerkzaamheden aan isolatie, glasvervanging, ventilatie en verwarming met warmtapwater. Voor dat laatste zetten we vanaf 2030 in op gasloos. Doel is eind 2050 gasloos te zijn voor ons eigen bezit. De VvE's volgen, als het gaat om het begroten, in 2025.

Eveneens in 2024 hebben we op basis van de herziening van de Portefeuillestrategie van 2023 een nieuwe trits aan duurzaamheids- en renovatieprojecten op de markt gebracht. Na uitgebreide selectie hebben we voor de uitvoering drie partijen geselecteerd: ERA Contour, Smits Vastgoedzorg en Willems Vastgoedonderhoud. De laatste twee waren al uitvoerder van dergelijke projecten bij ons op grond van de huidige raamovereenkomst. Het plan is na goedkeuring door de RvC in april 2025 de overeenkomsten met de partijen te tekenen.

6 Samenwerking

In ons Koersplan is samenwerking essentieel. 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 vertegenwoordigt de huurders via haar huurdersvereniging. In het bestuur zitten 5 huurders. Een keer per jaar houden zij een Algemene Leden Vergadering, waarbij zij het afgelopen jaar verantwoorden. De bestuurder en de beleidsadviseur van WoonInvest zitten minimaal vier keer per jaar met het bestuur van Respectus om tafel. Hierin worden de samenwerking besproken, klachten van huurders en beleidsnotities. Respectus heeft adviesrecht op deze beleidsnotities. WoonInvest vraagt altijd advies op bij nieuwe en herziene beleidsnotities bij Respectus, en houdt zich hierbij aan de Wet Overleg Huurders Verhuurders. In 2024 hebben wij een goede samenwerking gehad met Respectus.

Op www.respectus.nl is meer informatie over huurdersvereniging Respectus te vinden, waaronder diverse nieuwsberichten en het jaarverslag 2024.

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.

Onze regio is pilotregio geworden voor de landelijke overheid op het terrein van regionale samenwerking. In de regio Haaglanden hebben de corporaties harde afspraken gemaakt dat we elkaar helpen als een corporatie (tijdelijk) niet de middelen heeft om de nieuwbouwplannen uit te voeren. Het is een bijzonder initiatief waarbij de rijksoverheid meekijkt, meedenkt en wellicht ook meebetaalt. Interessant is het te weten dat het feitelijk een vervolg is op de hulpvraag van WoonInvest om ons financieel weer gezond te maken. Nu zetten we deze collegiale steun op alle projecten, waar nodig, in.

Onderzoek fusie

We zijn met de Wassenaarsche Bouwstichting een onderzoek gestart naar fusie. We bekijken of we samen een robuustere organisatie kunnen worden die meer financiële slagkracht heeft voor de grote volkshuisvestelijke uitdaging in de regio Haaglanden. Het doel is om meer te kunnen bouwen en te kunnen werken aan risicospreiding, efficiency en een gezonde werkorganisatie.

Prestatieafspraken

De samenwerking met de gemeenten voor de Prestatieafspraken 2025 verliep in 2024 anders dan de voorgaande jaren. De samenwerking met de gemeente Leidschendam-Voorburg verliep tijdelijk minder goed. Dit is besproken met de gemeente en snel weer verbeterd. Dit heeft geleid tot goede afspraken die in de Prestatieafspraken verwoord zijn. De ondertekening van deze Prestatieafspraken heeft in december 2024 plaatsgevonden.

De samenwerking met de gemeente Den Haag is verbeterd. Wij zijn zeer tevreden met de inhoud van de Prestatieafspraken 2025. De Prestatieafspraken 2024 zijn in 2024 met de gemeente Leidschendam-Voorburg regelmatig gemonitord. Dit proces loopt goed. De Prestatieafspraken 2024

met de gemeente Den Haag worden pas in 2025 gemonitord. Daarnaast zijn er afspraken met de gemeente en alle Haagse corporaties om de monitoring vaker gedurende het jaar te doen.

7 Organisatie

In het jaar 2024 bouwden we verder aan de kwaliteit en professionalisering van onze organisatie. Met verschillende activiteiten werkten we aan een nog betere samenwerking over de grenzen van de afdelingen heen en investeerden we in gezamenlijke opleidingen. In 2024 is ook veel aandacht uitgegaan naar de doorontwikkeling van de ICT binnen WoonInvest. Sinds half 2024 werkt WoonInvest volledig vanuit de Cloud en is er ook veel aandacht geweest voor het mitigeren van de risico's rondom cyber.

Verloop en diversiteit

In 2024 hebben we van 6 collega's afscheid genomen en zijn er 10 collega's gestart. Daarnaast zijn er 3 collega's binnen de organisatie van baan veranderd. 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 organisatiebreed, willen we ons ontwikkelen en leren. In 2024 gaven we meer uit aan opleiden en ontwikkelen dan in 2023. We gaven in totaal € 228.749 uit aan opleidingen, inclusief het persoonlijk opleidingsbudget.

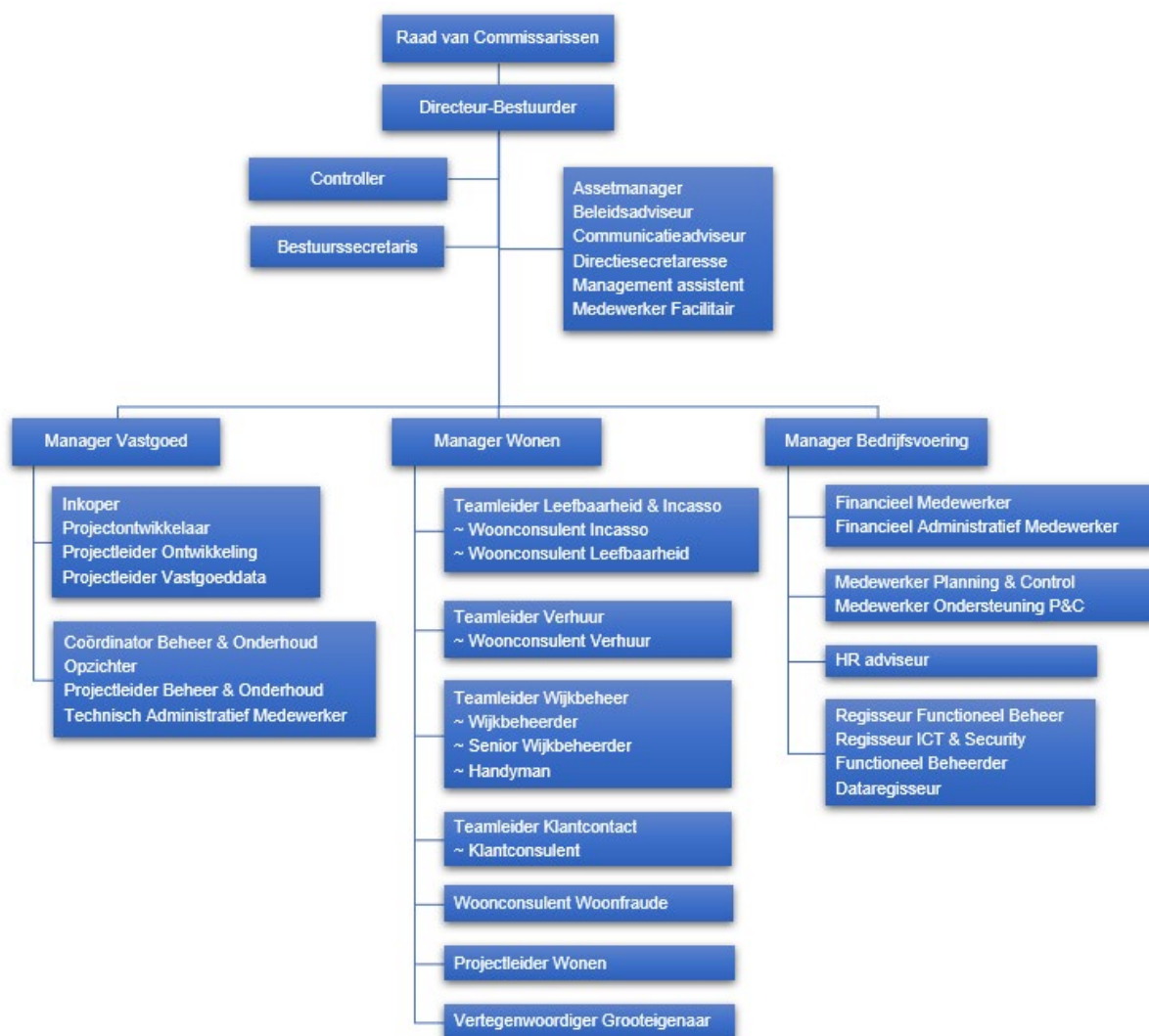
Arbo en RI&E

In 2024 hebben we een plan van aanpak op basis van de RI&E 2023 gemaakt. Daarnaast hebben we een Arbo managementsysteem ingevoerd zodat het plan van aanpak beter gemonitord kan worden. In 2025 zal deze volledig gevuld zijn.

Medewerkerstevredenheid en cultuurmeting

Periodiek houden we een medewerkersonderzoek (MO). Dit vindt in het eerste kwartaal van 2025 weer plaats. Het geeft ons een beeld van hoe we er als organisatie en werkgever voorstaan en waar we meer aandacht aan kunnen besteden.

Organogram



8 Financiële continuïteit

8.1 Financiële positie

De financiële positie van WoonInvest uitgedrukt in solvabiliteit is goed en net als vorig jaar ruim 66,0%. De Interest Coverage Ratio (hoe vaak kan de rentelast uit de operationele kasstroom worden betaald) over 2024 is 2,06, ruim boven de norm van minimaal 1,4 voor de DAEB-tak en minimaal 1,8 voor de niet-DAEB-tak. Ondanks een lichte verslechtering van de beschikbare liquide middelen in 2024, blijft de liquiditeitspositie van WoonInvest solide. WoonInvest is in staat om zowel op de korte als de lange termijn aan haar financiële verplichtingen te voldoen.

8.2 Resultaten 2024

WoonInvest rapporteert over 2024 een voordelig resultaat na belastingen van € 173,3 miljoen (2023: € 17,3 miljoen nadelig). Het gerealiseerde resultaat bedraagt € 7,5 miljoen voordelig (2023: € 7,4 miljoen voordelig) en wordt toegevoegd aan de overige reserves. Het ongerealiseerde deel is € 165,8 miljoen voordelig (2023: € 24,6 miljoen nadelig) en is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

Het eigen vermogen komt hiermee op € 1.327 miljoen, waarvan € 989 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 impliceert dat circa 18% 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.

Het resultaat van WoonInvest wordt in belangrijke mate bepaald door de mutatie in de marktwaarde. In 2024 steeg de marktwaarde in verhuurde staat exclusief voorraadverschillen met circa € 178 miljoen.

Afgezien van de volatiele post van de marktwaardeontwikkeling is het resultaat voor belastingen van WoonInvest in 2024 circa € 11,3 miljoen lager dan in 2023. In belangrijke mate wordt dit veroorzaakt doordat de lasten van onrendabele investeringen met € 10 miljoen zijn toegenomen.

8.3 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.

De marktwaardering van het vastgoed in exploitatie is exclusief voorraadverschillen in 2024 gestegen met 11,6%. Dit wordt veroorzaakt doordat de marktprijzen op de Nederlandse woningmarkt, na een pas op de plaats in 2023 weer sterk zijn gestegen. 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.

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 gevolgd 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 € 294,7 miljoen. Dit impliceert dat circa 22% 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. In afwijking van het uitgangspunt van de marktwaarde vervalt de mogelijkheid tot structurele verkopen en is de looptijd van 15 jaar met eindwaarde vervangen door een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde.
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 tot marktwaarde of lagere huurgrens (passend bij de doelgroep). Dit heeft tot gevolg dat er een afslag op de marktwaarde plaatsvindt.
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 meerjaren onderhoudsbegroting. 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.
5. Disconteringsvoet: De toepassing van de uniforme (sociale) disconteringsvoet maakt corporaties onderling vergelijkbaar en de beleidswaarde minder volatiel. De toepassing hiervan leidt tot een positief effect op de beleidswaarde.

8.4 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) en de recente politieke ontwikkelingen ten aanzien van de bevrozing van de huren tot een nog verdere beperking van beschikbare middelen voor uitbreiding van bezit. De bijdrage van WoonInvest in de relatie tot de Nationale Prestatie Afspraken zal naar verwachting niet kunnen worden waargemaakt als de huurbevrozing werkelijkheid wordt. De mogelijkheden om extra woningen toe te voegen zijn in de komende 5 jaar nagenoeg niet aanwezig. De komende periode zullen de effecten en de impact van de huurbevrozing worden doorgerekend, de inzet is om de ratio's op of net boven de ondergrenzen te houden, maar dit heeft een bijstelling van de ambities tot gevolg.

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 en 2025 zijn de acties uit dit toekomstplan ingerekend.

Een groot deel van deze ingrepen heeft inmiddels plaatsgevonden. Zo is in december 2024 het studentencomplex aan de Theresiastraat overgedragen aan een collega corporatie middels een taakoverdracht. In 2025 vindt nog een grondoverdracht plaats aan een collega-corporatie en zullen ook twee zorgcomplexen worden overdragen aan een collega- corporatie middels een taakoverdracht.

Met behulp van 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. Ook worden tussentijdse ontwikkelingen intern en extern gemonitord met behulp van deze dynamische begroting, zodat continu en tijdig kan worden bijgestuurd op ontwikkelingen die afwijken van de vastgestelde begroting. Vanaf 2026 is er jaarlijks (voor een periode van 5 jaar) rond de € 20 miljoen ingerekend voor verduurzaming van het bestaande bezit. Hier ligt een begroting op complexniveau onder. De realisatie van nieuwbouw vindt met name plaats in de tweede helft van de 10-jaarsperiode. Wel worden haalbaarheidsonderzoeken gedaan voor zogenaamde optopprojecten. Mocht er eerder ruimte ontstaan in ICR dan wordt deze ruimte gebruikt om deze initiatieven te realiseren. Indien mogelijk wordt zoveel mogelijk ingezet op het toevoegen van nieuwbouw om het woningtekort terug te dringen. Maar de recentelijke ontwikkelingen ten aanzien van de huurbetaling lijken deze ambitie vrijwel onmogelijk te maken.

8.5 Fiscale paragraaf

In 2024 is de aangifte vennootschapsbelasting over het jaar 2022 ingediend. De aangifte over het jaar 2023 zal voor 1 september 2025 worden ingediend. In 2024 werden geen definitieve aanslagen ontvangen.

8.6 Administratieve scheiding

WoonInvest heeft de scheiding van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten administratief vormgegeven. In 2024 heeft zich één sfeerwisseling voorgedaan. Een deel van een in 2024 gesplitste bedrijfsruimte is overgegaan van DAEB naar niet-DAEB, hetgeen de DAEB-tak een boekwinst van circa € 16.000 heeft opgeleverd.

8.7 Treasury beleid

WoonInvest heeft het treasurybeleid vastgelegd in het treasurystatuut. Dit beleid is gericht op het beheersen van renterisico's en het waarborgen van voldoende liquiditeit, zodat het risico op onverwachte schommelingen in de kasstromen wordt gemitigeerd. Door spreiding van middelen over meerdere banken met een solide kredietrating heeft WoonInvest maatregelen getroffen om het kredietrisico te beperken. In het jaarlijkse treasuryjaarplan worden de geplande activiteiten voor het komende jaar beschreven. In 2024 hebben drie rente- en/of opslagherzieningen plaatsgevonden. Bij één van deze herzieningen is een lening met een nominaal bedrag van € 1.000.000 vervroegd volledig afgelost. Daarnaast heeft er een activa-passivatransactie plaatsgevonden: het complex aan de Theresiastraat is verkocht, waarbij een lening met een nominale waarde van € 5 miljoen is overgedragen.

Ontwikkeling liquiditeitspositie: We ontvingen minder dan dat we uitgaven

De bedrijfsactiviteiten genereerden in 2024 een positieve operationele kasstroom van € 17,8 miljoen. Tegelijkertijd leidde het saldo van positieve en negatieve (des)investeringskasstromen tot een verslechtering van de liquiditeitspositie met € 14,7 miljoen. Daarnaast werd in totaal voor € 7,0 miljoen aan leningen afgelost.

Als gevolg hiervan is het saldo liquide middelen in 2024 gedaald van € 56,3 miljoen naar € 52,4 miljoen. De liquide middelen zijn in 2024 bij verschillende banken ondergebracht.

8.8 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 2024 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.

Naar aanleiding van de interventies in het toekomstplan heeft WoonInvest de eerste maanden van 2024 op regelmatige basis updates gedeeld met het Aw en WSW. Nadat een groot gedeelte van de afspraken waren gerealiseerd, was dit niet meer nodig en konden de contacten weer worden teruggebracht naar een reguliere basis.

Risicomanagement

Risicomanagement is een integraal onderdeel van onze bedrijfsvoering. Jaarlijks voeren binnen het managementteam de discussie wat onze grootste risico's zijn ten aanzien van het behalen van onze doelstellingen en in hoeverre we voldoen aan de richtlijnen en regels van de externe toezichthouders. Hiertoe hebben we een zelf-evaluatie gedaan ten aanzien van de belangrijkste aspecten van de bedrijfsvoering en samenhangende risico's. Hierbij zijn het beoordelingskader van de Aw/het WSW en een strategische risico inschatting als leidraad gebruikt en de grootste strategische risico's in kaart gebracht. Vervolgens is de bestaande beheersing vastgesteld en bepaald of er aanvullende beheersmaatregelen nodig zijn.

WoonInvest onderkent dat risico's inherent zijn aan het ondernemen. Externe risico's zijn moeilijk beheersbaar en kennen een hoge mate van onzekerheid en onvoorspelbaarheid. 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 door middel van duidelijke beleidskaders, goede procesvoering, verbijzonderde interne controles en adequate functiescheiding. Aanvullend bepalen we ook of het wenselijk is om een risico over te dragen door middel van een verzekering.

Ten opzichte van vorig jaar zijn de belangrijkste risico's naar mening van het managementteam slechts in beperkte mate gewijzigd. Het risico van onvoldoende capaciteit bij aannemers is voor ons niet langer een significant risico. We hebben succesvol een aanbesteding gedaan voor een nieuwe raamovereenkomst met drie bedrijven die de komende jaren onze verduurzaming en grootschalige renovatie zullen uitvoeren. Er zijn al raamovereenkomsten afgesloten voor dagelijks onderhoud.

Als nieuw strategisch risico identificeren we het risico wat we lopen bij de fusieverkenning die begin 2025 van start gaat. Dit risico heeft met name betrekking op de onzekerheid gedurende een fusieverkenning en de mogelijke onrust die dit teweeg brengt onder het personeel. We hebben ten aanzien van dit risico zorgvuldig stil gestaan bij de beheersing.

In de volgende tabel zijn de belangrijkste strategische 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.	• Politieke lobby, afspraken via NPA • Scenario analyses en identificatie van bijstuurmogelijkheden indien een scenario zich voordoet.
Strategisch (Intern)	Fusieverkenning kan een zwaar beslag leggen op interne capaciteit met als gevolg vertraging in uitvoering normale bedrijfsactiviteiten. Daarnaast kan er onrust ontstaan onder personeel met risico van personeelsverloop. Uiteindelijk kunnen er teleurstellingen ontstaan zowel bij het niet doorgaan van een fusie als bij het wel doorgaan.	• Ontzorgen door externe consultant t.a.v. de fusiebegeleiding • MT focus op uitvoeringsplan en jaarplan, periodiek getoetst in T-rapportage. • Communicatiestrategie t.a.v. voortgang fusieonderzoek • Management en OR participatie in fusiebesprekingen.
Strategisch (Intern)	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.	• Adequate PDCA cyclus in portefeuillestrategie • Extra ruimte in MJOB • Verbetering voorspelbaarheid door analyse mutatieonderhoud • Sturing op realisatiegraad onderhoud en verduurzaming • Optimalisatie datakwaliteit woningcarthotheek
Operationeel (Extern)	De uitdagende arbeidsmarkt en veranderende eisen ten aanzien van kennis en competenties, kunnen druk veroorzaken op tijdige beschikbaarheid en kwaliteit van personeel.	• Borging van ons Strategisch Personeels Plan (SPP): werven, boeien en binden. • Meting door ENPS score
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,	• Tijdige signalering hulpvraag • Externe samenwerking met politie, zorginstellingen • Aanvullend beleid veiligheid medewerkers
Horizon (Extern)	De externe samenwerking binnen de sector kan onder druk komen te staan door bedrijfstakbrede financiële belemmeringen met als gevolg dat de volkshuisvestelijke opgave verder bemoeilijkt wordt.	• Regionale lobby • Haalbaarheidsstudie inzake versterking samenwerking • Scenario analyses en identificatie bijstuurmechanismen
Operationeel (Intern)	De bedrijfsvoering kan minder stabiel worden door gebrekkige sturingsinformatie, onvolledige processen, afhankelijkheid derden, ondermijning van buitenaf, onvoldoende interne capaciteit, ongewenste cultuurpatronen.	• Adequaat informatiebeveiligingsbeleid • Kwaliteitsverbetering KPIs en interne verslaglegging • Procesmanagement project en VICs • Cybersecuritybeleid • SPP • Cultuurbewaking, interne communicatie

Frauderisico-analyse 2024

Los van ons hiervoor beschreven risicomanagement 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 prijstoetser.

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. Hier zijn we in 2024 mee begonnen en dit wordt verder uitgewerkt in 2025. Gelukkig hebben zich in 2024 geen zaken voorgedaan die aanleiding gaven tot nader onderzoek.

Compliance 2024

De compliance officer houdt zicht op het compliant zijn van de organisatie, oftewel het houden aan de wet- en regelgeving. Ook in 2024 heeft de compliance officer de belangrijkste en veranderende wet- en regelgeving periodiek doorgenomen met de managers en samen de kansen, impact en beheersmaatregelen gecheckt. Dit proces loopt goed.

Integriteit 2024

Er zijn geen meldingen van integriteitsschending of meldingen van een vermoeden van misstand (via de Klokkenluidersregeling) gedaan in 2024. Alle medewerkers hebben in 2024 een workshop doorlopen waar integriteitsdilemma's zijn besproken.

9 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 2024 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.

Leidschendam-Voorburg, juni 2025

Peter van Heeswijk
directeur-bestuurder

10 Verslag van de Raad van Commissarissen

De grote vraag naar sociale huurwoningen, de beperkte bouwlocaties en -bouwmogelijkheden voor WoonInvest en de verduurzaming van het bezit waren belangrijke gespreksonderwerpen in de Raad van Commissarissen. Daarnaast stond het jaar 2024 voor WoonInvest vooral in het teken aan uitvoering geven aan het Toekomstplan om blijvend te kunnen voldoen aan onze financiële ratio's. Het afstoten van verschillende complexen is in gang gezet en er is een strategische oriëntatie gestart voor intensieve samenwerking met collega-corporaties in de regio. Meer concreet hebben wij ons na een eerste algemene verkenning uitgesproken een verdergaande samenwerking, in de vorm van een fusie, te onderzoeken met de Wassenaarsche Bouwstichting (WaBS). Een financiële voorverkenning is eind 2024 uitgevoerd, wat aanleiding gaf in 2025 verder onderzoek te doen naar een mogelijke fusie in 2026.

Het jaar 2024 was het managementteam gedurende het hele jaar stabiel bemenst met interne medewerkers. Dat vertaalde zich ook naar goede kwaliteit en continuïteit van stukken en een prettige onderlinge samenwerking. Als raad zijn we verheugd dat te zien.

10.1 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 een visie op toezicht en besturen. Dit document gebruiken we als richtlijn voor het uitoefenen van onze taken. Daarnaast vormen de Governancecode², de statuten en de reglementen van de RvC en het bestuur en de beleidsstukken van WoonInvest belangrijke kaders waarbinnen wij werken.

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.

² 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.

10.2 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. In 2024 heeft WoonInvest hard gewerkt aan de implementatie van deze drie verschillende plannen, met een positief sluitende begroting voor 2025 e.v. tot gevolg. De RvC is gedurende het hele jaar nauw betrokken geweest bij de uitvoering van de plannen.

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 29 mei 2024 zijn het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2023 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 29 juni 2024 heeft de raad de jaarstukken 2023 goedgekeurd.

In de vergadering van 8 november 2024 is de (meerjaren)begroting 2025 in concept met de RvC besproken aan de hand van een presentatie. De definitieve begroting is in de vergadering van 26 november 2024 goedgekeurd. Door de maatregelen die in het Toekomstplan genomen zijn, zijn onze financiële ratio's weer goed op orde.

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.

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 september als raad overleg met huurdersvereniging Respectus gevoerd. Een geplande gezamenlijke excursie is helaas doorgeschoven in verband met onverwachte weeromstandigheden.

Wel 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 2024 tweemaal overleg gevoerd op het kantoor van WoonInvest. Het managementteam sloot in 2024 deels aan bij het eerste deel van onze vergaderingen en tweemaal per jaar sluit het MT aan bij het inhoudelijke onderdeel van onze themadagen. 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 en binnen SVH-verband. De raad neemt in september kennis van de jaarverslagen van de meest belangrijke stakeholders van WoonInvest.

10.3 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 30 januari 2024 de jaardoelen van de directeur-bestuurder vastgesteld. De Selectie- en Remuneratiecommissie gaat hier met hem 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 sector-brede 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 2024 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 (2022-2024)	125
Nevenfuncties	Directeur-eigenaar bij 'Van Heeswijk consultancy' (<i>waar geen activiteiten hebben plaatsgevonden</i>)

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 2024 geen meldingen gemaakt van integriteitsschendingen.

Met betrekking tot de organisatiecultuur is in 2024 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.

10.4 Over de RvC

Samenstelling RvC

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf personen, waarvan 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. In 2024 hebben er geen wisselingen plaatsgevonden.

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	15
Hoofdfunctie	Gepensioneerd (voormalig directeur-bestuurder bij Mozaïek 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); tot 1 juni 2025 Lid Raad van Toezicht woonvoorziening Stichting 't Oude Landt Voorzitter bestuur Stichting Huisvesting en Voorzieningen Kamerik; Voorzitter bestuur bridgevereniging Bodegraven-Reeuwijk; Voorzitter van de Raad van Commissarissen De Woningraat in Oudewater.

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	12
Hoofdfunctie	Directeur 4theCity 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	5
Hoofdfunctie	Directeur HR, Erasmus Medisch Centrum
Nevenfuncties	Bestuurslid Emma at Work; Lid Raad van Toezicht Regionale Ambulance Voorziening Haaglanden

Y. (Yvonne) Roghair, geboortjaar 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	6
Hoofdfunctie	Hoofd Finance & Control, Institutenorganisatie van de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO)
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Habion; Lid bestuur Vastgoed Zorgsector

J. (Jane) Chin-A-Fo, geboortjaar 1969	
Functie	Lid
Commissie	Auditcommissie
Profiel	Financiën, Control en Volkshuisvesting
Termijn	1-5-2023 – 30-4-2027 (herbenoembaar tot 30-4-2031)
PE-punten	3
Hoofdfunctie	Manager Financiën DGRR, Ministerie van Justitie en Veiligheid (tot 28-2-2025) CFO bij Nederlandse Rode Kruis (vanaf 1-3-2025)
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen Finraad II Lid Raad van Toezicht 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 2024 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, risicomanagement 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: Toezicht houden op sociale veiligheid; Samen werken aan de regionale opgave; Masterclass effectieve communicatie in de boardroom; Betaalbaar Bouwen; Informatiebijeenkomst SVH inzake regionale samenwerking en Digitalisering en cybersecurity; Fiscaliteit; VTW webinar WSW; AW webinar onverenigbaarheden; webinar ESG; Aedes-benchmark voor toezichthouders.

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 (2021-2024) 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 en in 2024 behaalde de heer Van Heeswijk 23 PE punten door een Masterclass Strategisch HRM & Talentmanagement; de Kracht van het Meervoudige verhaal en een Mediatraining.

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. Wel werden er verkopen van complexen voorbereid aan een andere corporatie, waarbij 2 leden van de RvC van WoonInvest ook een belang hadden. Om die reden hebben zij geen kennisgenomen van notities over de ontwikkelingen in het verkoopproces en de bespreking en besluitvorming daarover in de vergadering van de RvC.

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 2024 heeft de RvC zeven reguliere vergaderingen belegd waarin de besluitvorming heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn er twee themabijeenkomsten georganiseerd over de onderwerpen cyber security en digitaliseren en over een mogelijke fusie met de Wassenaarsche Bouwstichting. Daarnaast is de Auditcommissie acht keer bijeengekomen; de Vastgoedcommissie vier keer; en de Selectie- en Remuneratiecommissie twee keer (naast de gesprekscyclus van de directeur-bestuurder en tussentijdse afstemmomenten rondom de zelfevaluatie. 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 2024 door de raad genomen zijn:

- Stappenplan intensiveren samenwerking
- Vervolg positiebepaling;
- Fusieonderzoek;
- Jaarverslag en jaarrekening 2023;
- Controleplan PWC 2024;
- Treasury jaarplan 2025;
- Investeringsbesluit onderhoud- en verkoopproject Emmastraat;
- Klokkenluidersregeling;
- Biedingen Prestatieafspraken 2025;
- Investeringsbesluit SaVeHa;
- Investeringsbesluit Spinoza;
- Inkoopbeleid;
- Procuratieregeling;
- Treasury statuut;
- Verbindingen statuut;
- Reglement Financieel beleid en beheer;
- Kaderbrief;
- Meerjarenbegroting 2025-2029;
- Verkoop studentehuisvesting Theresiastraat.

Regionale samenwerking

WoonInvest is nauw betrokken bij de samenwerking tussen corporaties in de regio Haaglanden (Stichting Sociale Verhuurders Haaglanden -SVH) en ziet dat er in regionaal verband mooie stappen worden gezet in samenwerking, nieuwbouw, verduurzaming en collegiale ondersteuning. Een delegatie van de raad heeft in 2024 tweemaal een SVH-bijeenkomst bijgewoond die speciaal bedoeld was voor regionale afstemming tussen besturen en toezichthouders van de deelnemende corporaties.

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 2024 aan de commissarissen uitgekeerde bezoldigingen zijn opgenomen in de jaarrekening bij de WNT-verantwoording.

Zelfevaluatie

Voor 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 2024 was Alex Grashof van Woonlab onze begeleider. De focus lag dit jaar op het gesprek over onze (toekomstige) rolinvulling bij de geïntensiveerde samenwerking en een mogelijke fusie. De resultaten van de zelfevaluatie zijn positief te noemen.

De raad is tevreden over haar functioneren, de relatie met de directeur-bestuurder en overige MT-leden en de goede sfeer die er heerst.

10.5 Tot slot

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het jaar 2024 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 2025 met enthousiasme en betrokkenheid toezicht houden op de koers van WoonInvest.

De Raad van Commissarissen heeft dit verslag vastgesteld op 17 juni 2025.

Leidschendam-Voorburg, 17 juni 2025

R. de Haas
Voorzitter

B. Krikke
Vicevoorzitter

R. van Hattem
Lid

Y. Roghair
Lid

J. Chin-A-Fo
Lid





11 Jaarrekening

BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2024 x € 1.000	31-12-2023 x € 1.000
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.100	4.623
Totaal materiële vaste activa	4.100	4.623
Vastgoedbeleggingen		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.323.647	1.191.754
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	381.916	340.326
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.899	24.299
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.728	4.340
Totaal vastgoedbeleggingen	1.744.190	1.560.719
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvorderingen	1.675	0
7. Te amortiseren hedges	52.375	54.270
Totaal financiële vaste activa	54.050	
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	2.496	1.594
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	548	747
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.004	978
11. Overige vorderingen	296	234
12. Overlopende activa	158	170
Totaal vorderingen	2.006	2.129
13. Liquide middelen	52.386	56.306
TOTAAL	1.859.228	1.679.641

BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(na resultaatbestemming)

PASSIVA	31-12-2024 x € 1.000	31-12-2023 x € 1.000
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
14. Herwaarderingsreserve	989.362	824.683
15. Overige reserves	<u>337.753</u>	<u>329.110</u>
	1.327.115	1.153.793
<u>VOORZIENINGEN</u>		
16. Voorziening onrendabele investeringen	18.874	6.414
17. Latente belastingverplichtingen	0	4.793
18. Overige voorzieningen	<u>179</u>	<u>161</u>
Totaal voorzieningen	19.053	11.368
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
19. Leningen kredietinstellingen	431.046	439.674
20. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	24.029	23.149
21. Overige schulden	<u>37.572</u>	<u>38.824</u>
Totaal langlopende schulden	492.647	501.647
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
22. Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.102	3.071
23. Schulden aan leveranciers	4.941	3.102
24. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.907	381
25. Overige schulden	924	711
26. Overlopende passiva	<u>6.539</u>	<u>5.568</u>
Totaal kortlopende schulden	20.413	12.833
TOTAAL	<u>1.859.228</u>	<u>1.679.641</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
27. Huuropbrengsten	70.428	68.837
28. Opbrengsten servicecontracten	4.911	4.860
29. Lasten servicecontracten	-5.077	-4.899
30. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.995	-4.359
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.436	-21.984
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.111	-2.917
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	37.720	39.538
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.775	22.167
34. Toegerekende organisatiekosten	-157	-137
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.309	-17.533
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.309	4.497
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.449	-20.626
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	165.150	-16.251
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	701	148
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	150.402	-36.729
39. Opbrengst overige activiteiten	355	804
40. Kosten overige activiteiten	0	-332
Netto resultaat overige activiteiten	355	472
41. Overige organisatiekosten	-2.317	-2.483
42. Leefbaarheid	-1.743	-1.455
43. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.661	1.211
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.328	-15.994
Saldo financiële baten en lasten	-14.667	-14.783
Resultaat voor belastingen	172.059	-10.943
45. Vennootschapsbelasting	1.244	-6.324
Resultaat na belastingen	173.303	-17.267

KASSTROOMOVERZICHT 2024 (directe methode)

	Ref.	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Huren	27	68.744	66.793
Vergoedingen	28	1.936	5.516
Overige bedrijfsontvangsten	39	440	436
Renteontvangsten		1.686	1.226
		72.805	73.972
<i>Uitgaven</i>			
Erfpacht	32	-16	-25
Betaling aan werknemers		-6.735	-6.072
Onderhoudsuitgaven	31	-18.706	-19.458
Overige bedrijfsuitgaven		-10.234	-14.383
Betaalde interest	44	-15.393	-18.105
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	41	-159	-573
Leefbaarheidsuitgaven	42	-364	-257
Vennootschapsbelasting	45	-3.387	1.424
		-54.994	-57.449
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		17.812	16.522
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	33	7.819	22.572
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	33	972	0
		8.791	22.572
<i>Uitgaven</i>			
Nieuwbouw huur	5	-7.876	-1.137
Verbeteruitgaven	2	-14.085	-11.650
Aankoop		-534	-706
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-1.006	-312
Investerings overig	1	-35	-202
		-23.536	-14.008
<i>Financiële vaste activa</i>			
Ontvangsten overig		0	0
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>		-14.746	8.563
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Nieuwe te borgen leningen	19	0	0
Aflossing geborgde leningen	19	-6.736	-8.681
Aflossing ongeborgde leningen	19	-250	-250
		-6.986	-8.931
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		-6.986	-8.931
Netto-Kasstroom		-3.920	16.156
<i>Verloop liquide middelen</i>			
Saldo liquide middelen primo		56.306	40.149
Netto kasstroom		-3.920	16.157
Saldo liquide middelen ultimo		52.386	56.306

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 Pallandtlaan 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 balans totaal, 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.

Schattingwijzigingen

Marktwaaarde

In de jaarrekening 2024 wordt bij de waardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed gebruik gemaakt van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde. Per ultimo 2024 is in dit handboek sprake van de volgende schattingswijzigingen:

- Parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2023:
 - Herijking van markthuur en disconteringsvoet
- Methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling:
 - Aanpassing overdrachtskosten
 - Toevoeging middenhuur
- Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in 2024:
 - 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 2023 bedraagt € 37,7 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 € 15,9 miljoen positief. Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in het jaar 2024 bedraagt € 65 miljoen positief.

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft WoonInvest de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

- De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaaarde en conform het handboek
- In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
- Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
- Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 114,6 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

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.	<u>Balans:</u> - Materiele Vaste Activa - Vastgoedbeleggingen - Voorziening onrendabele investeringen <u>Winst- en verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Balans:</u> - Overlopende passiva <u>Winst- en verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden <u>Winst- en verliesrekening:</u> - Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Financieringskasstroom
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%	<u>Balans:</u> - Belastingen (m.u.v. VpB) en premies sociale verzekeringen <u>Winst- en verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen, uitsluitend indien en voor zover een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen 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 waardeestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardeestijging 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 bedrijfsonroerend 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 waarderen marktwaaarde, 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 marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde', 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
- Twee complexen met achterstallig onderhoud, waarbij een besluit is genomen tot renovatie.

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 basiskennmerken 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 waarderen 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: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt 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 doorexploiteerscenario:

- 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 contracthuur, de markthuur, 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
- 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 woongelegenheden en parkeervoorzieningen) zijn de in het waarderingshandboek voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Per ultimo 2024 zijn de belangrijkste parameters en uitgangspunten als volgt:

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	Leegwaardestijging	
				in agglomeratie DH	in Den Haag
- 2023	3,80%	5,90%		3,10%	3,10%
- 2024	3,60%	6,60%	6,60%	14,50%	14,90%
- 2025	3,20%	4,30%	4,30%	2,00%	2,00%
- 2026	2,70%	3,80%	3,80%	2,00%	2,00%
- 2027	2,00%	3,80%	3,80%	2,00%	2,00%
- 2028	2,00%	3,80%	3,80%	2,00%	2,00%
- 2029	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
- 2030 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%

Per ultimo 2023 waren deze nog als volgt:

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	Leegwaardestijging	
				in Zuid-Holland	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%		

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

	2024	2023
- EGW doorexpluiten	€ 1.504 - € 2.327	€ 1.441 - € 2.205
- EGW uitponden	€ 854 - € 1.223	€ 818 - € 1.150
- MGW doorexpluiten	€ 1.303 - € 2.426	€ 1.254 - € 2.315
- MGW uitponden	€ 755 - € 1.405	€ 726 - € 1.342
- Studenteneenheid doorexpluiten	€ 1.292 - € 2.444	€ 1.252 - € 2.339
- Zorgseenheid doorexpluiten	€ 1.243 - € 2.481	€ 1.199 - € 2.374

Beheerkosten per vhe:

- EGW	€	542,49	€	509	
- MGW	€	532,33	€	499	
- Studenteneenheid	€	501,88	€	471	
- Zorgeenheid	€	490,61	€	460	
- 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 doorexploiteren (d.e.)		5,00%		5,40%	dit is gemiddeld, maar varieert per complex
- Mutatiekans uitponden jaar 1	mutatiekans d.e.		mutatiekans d.e.		
- Mutatiekans uitponden jaar 1 niet-aangeb	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-aangebroken complex	mutatiekans d.e.+2%		mutatiekans d.e.+2%		
- bij aangebroken complex	cf. doorexploiteren		cf. doorexploiteren		
- Mutatiekans UP exploitatieverpl. jaar 9 t/	cf. doorexploiteren		cf. doorexploiteren		
- Mutatieleegstand gereguleerde woningen	0 maanden		0 maanden		
- Mutatieleegstand geliberaliseerde woning	3 maanden		3 maanden		
- Verkoopkosten bij uitponden	1,0%		1,0%		(% van leegwaarde)
- Disconteringsvoet	7,57%		7,32%		voor de referentiewoning
- Risicovrije rentevoet	2,45%		1,48%		voor de referentiewoning
- Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%		5,59%		voor de referentiewoning
- Opslag voor object- en marktrisico	0,25%		0,25%		voor de referentiewoning

In 2024:	2025	2026	2027	2.028
- Huurindex gereguleerde woningen	6,60%	3,70%	3,20%	2,50%
- Huurindex geliberaliseerde woningen	4,60%	4,20%	3,70%	3,00%

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

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%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 (was € 604) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen per ultimo 2024 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).

Gehanteerde vrijheidsgraad voor woongelegenheden	Parameter handboek	Eigen parameter
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 2024
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	M.u.v. 2 complexen met achterstallig onderhoud
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.

Gehanteerde vrijheidsgraad voor BOG/MOG/ZOG	Parameter handboek	Eigen parameter
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 22 BOG/MOG-complexen met 45 contracten, 5 complexen met 138 eenheden en 6 complexen met in totaal 597 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

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

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 2 Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
- 3 Inrekenen van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WoonInvest hanteert in haar beleid een streefhuur van 100% van de maximaal redelijke huur (of lagere huurgrens).
- 4 Inrekenen van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. WoonInvest hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b Normbedrag is ingerekend voor uitfasering van E, F en G-labels (noodzakelijke investeringen door wetgeving of landelijke afspraken).
- 5 Inrekenen van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. WoonInvest hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a Er is geen rekening gehouden met sloop, nieuwbouw en verkoop.
 - b Overdrachtskosten zijn vervallen.
- 6 Inrekenen van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

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

	2024	2023
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	100% DAEB resp.	85% DAEB resp.
Onderhoudsnorm	€ 2.852	€ 3.133
Beheerlasten	€ 892	€ 804
Sociale disconteringsvoet	4,17% DAEB resp. 4,70% N-DAEB	N.v.t.

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 actuele marktwaaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. WoonInvest onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen die 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.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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 waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardestijging: als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies en voor een eventueel resterende overige waardestijging als herwaardering, indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) nog sprake is van eerdere nog niet teruggenomen bijzondere waardeverminderingen;
- 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 marktwaaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

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

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 marktwaaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde;
- 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 (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (marktwaaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- 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 exploitatiekasstromen 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 verkrijgingsprijs 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 geamortiseerde 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 worden 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 2,93% (was 3,00%). Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 3,95% (was 4,04%), gecorrigeerd met het 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 gesaldeerd 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.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele waarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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
- 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, De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, woonconsulenten), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten 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 verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes 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 openningsbalans 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 belastingsschulden 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)

MATERIELE VASTE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.100	4.623

Het verloop is als volgt:

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal 2024	Totaal 2023
Stand per 31 december					
Verkrijgingsprijzen	7.199	76	3.899	11.174	10.914
Cum. Waardeverminderingen	-3.366	-71	-3.114	-6.551	-6.021
Boekwaarde	<u>3.833</u>	<u>5</u>	<u>785</u>	<u>4.623</u>	<u>4.893</u>

Mutaties

Investerings	0	0	32	32	260
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	-149	-3	-403	-555	-530
Cum. afschrijvingen op desinvesteringen	0	0	0	0	0
Totaal mutaties	<u>-149</u>	<u>-3</u>	<u>-371</u>	<u>-523</u>	<u>-270</u>

Stand per 31 december

Verkrijgingsprijzen	7.199	76	3.931	11.206	11.174
Cum.	-3.515	-74	-3.517	-7.106	-6.551
Boekwaarde per 31 december	<u>3.684</u>	<u>2</u>	<u>414</u>	<u>4.100</u>	<u>4.623</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

	31-12-2024	31-12-2023
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.323.647	1.191.754
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	381.916	340.326
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.899	24.299
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.728	4.340
	<u>1.744.190</u>	<u>1.560.719</u>

Het verloop in 2024 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 2024
Stand per 1 januari 2024					
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
Boekwaarde per 1 januari	1.191.754	340.326	24.299	4.340	1.560.719
Mutaties					
Investerings	11.207	106	0	8.502	19.815
Desinvesterings	-4.963	-1.020	-1.802	0	-7.785
Herwaardering	122.278	42.872	3.090	0	168.240
(Terugname van) waardevermindering	3.744	-187	1.023	-83	4.497
Herclassificaties DAEB en niet-DAEB	-373	373	0	0	0
Herclassificaties Koop Garant	0	0	-711	0	-711
Overboekingen	0	-554	0	-31	-585
Totaal mutaties	131.893	41.590	1.600	8.388	183.471
Stand per 31 december 2024					
Verkrijgingsprijzen	538.375	180.184	4.785	27.018	750.362
Cumulatieve waardevermindering	825.280	214.172	0	-7.435	1.032.017
Cumulatieve herwaardering	-40.008	-12.440	21.114	-6.855	-38.189
Boekwaarde per 31 december	1.323.647	381.916	25.899	12.728	1.744.190

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

Per ultimo 2024 kent het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie een marktwaarde van € 1.706 (was € 1.532) miljoen en kent daarmee een toename van ruim € 173 miljoen. Het verloop is als volgt.

	x € 1.000	%
Marktwaarde per 1 januari 2024	1.532.080	100,0%
1. Voorraadwijziging	-4.722	-0,3%
2. Wijziging objectgegevens	59.654	3,9%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)	15.865	1,0%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2023	37.694	2,5%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	64.992	4,2%
	173.483	11,3%
Marktwaarde per 31 december 2024	1.705.563	111,3%

De mutaties zijn als volgt te specificeren.

1. Voorraadwijziging		
a. Verkoop, sloop of overige	-5.768	-0,4%
b. Nieuwbouw, aankoop of overige	1.046	0,1%
	-4.722	-0,3%
2. Wijziging objectgegevens		
a. Contractuur, leegstand en max. redelijke huur	49.534	3,2%
b. WOZ-waarde	7.235	0,5%
c. Mutatiekans	774	0,1%
d. Overige	2.111	0,1%
	59.654	3,9%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)		
a. Aanpassing overdrachtskosten	14.295	0,9%
b. Toevoeging midhuur	1.475	0,1%
c. Overige	95	0,0%
	15.865	1,0%

4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2023

a. Markthuur na validatie	7.446	0,5%
b. Disconteringsvoet na validatie	30.248	2,0%
	<u>37.694</u>	<u>2,5%</u>

5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen

a. Macro-economische parameters	7.486	0,5%
b. Markthuur(stijging), liberalisatiegrens en reguliere huurstijging	3.677	0,2%
c. Leegwaarde(stijging)	146.025	9,5%
d. Disconteringsvoet	-76.043	-5,0%
e. Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-8.744	-0,6%
f. Exit yield	-50	0,0%
g. Splitsings-, verkoop- en beheerkosten, belastingen en verzekeringen	-7.359	-0,3%
	<u>64.992</u>	<u>4,2%</u>

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 989.362.

Parameter	Wijziging	Effect (€)	Effect (%)
Mutatiegraad	+ 1 %-punt	€ 52.853	3,10%
	- 1 %-punt	-€ 23.396	-1,37%
Markthuur	+ 1%	€ 1.210	0,07%
	- 1%	-€ 1.227	-0,07%
Leegwaarde	+ 1%	€ 8.805	0,52%
	- 1%	-€ 8.729	-0,51%
Disconteringsvoet	+ 1 %-punt	-€ 185.440	-10,87%
	- 1 %-punt	€ 443.419	26,00%

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 2024 (met peildatum 1/1/23) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 2.191.637 (was € 2.163.569).

Volgens de begroting worden er van de woningen opgenomen onder het vastgoed in exploitatie de komende 5 jaar 115 woningen verkocht. Naar verwachting worden in het komend boekjaar 25 woningen verkocht. De verwachte opbrengstwaarde in 2025 is circa € 9,5 miljoen (was 62 woningen en 3 complexen voor € 43 miljoen).

Er zijn 227 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 nettocontantewaardeberekening 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:

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	1.705.564	1.532.080
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-116.966	231.418
Betaalbaarheid (huren)	-197.446	-304.160
Kwaliteit (onderhoud)	-274.094	-413.988
Beheer (beheerkosten)	-5.814	-3.002
Disconteringsvoet	<u>299.596</u>	
Subtotaal	-294.724	-489.732
Beleidswaarde	<u>1.410.840</u>	<u>1.042.348</u>

Dit impliceert dat circa 22% 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:

	2024	2023
Uitgangspunt voor:		
Disconteringsvoet	4,17% DAEB resp. 4,70% N-DAEB	5,42%
Beleidsuur per maand	€ 896	€ 806
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.744	€ 3.938

Gevoeligheidsanalyse

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

Parameter	Wijziging	Effect (€)	Effect (%)
Mutatiegraad	+1%-punt	€ 18.098	1,28%
	-1%-punt	€ -10.396	-0,74%
Markthuur	1%	€ 503	0,04%
	-1%	€ -503	-0,04%
Leegwaarde	1%	€ 84	0,01%
	-1%	€ -84	-0,01%
Disconteringsvoet	1%	€ -273.159	-19,36%
	-1%	€ 387.486	27,46%
Beleidsbeheer	€ 100	€ -30.576	-2,17%
	€ -100	€ 30.576	2,17%
Beleidsonderhoud	€ 100	€ -30.576	-2,17%
	€ -100	€ 30.485	2,16%

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 2024 zijn geen nieuwe woningen (2023: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Er zijn 5 woningen teruggekocht, waarvan er 2 zijn verkocht en 3 in verhuur zijn genomen (in 2023 werden 5 woningen teruggekocht). Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden per ultimo 2024: 90 (2023: 95).

5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Deze post betreft voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Hieronder valt o.a. nieuwbouwcomplex De Bres voor een bedrag van bijna € 8,6 miljoen.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

6. Latente belastingvorderingen

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. Per saldo is er sprake van een latente belastingvordering. 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, tendeert 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 € 543.949 (was € 385.859).

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 18 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 woningverkoop wordt voor 2025 rekening gehouden met:

- 2 complexgewijze verkoop voor in totaal 91 woningen;
- 5 gerenoveerde woningen (daarna jaarlijks 5 tot 15 woningen per jaar).

Het verschil tussen commerciële en fiscale waardering betreft € 11.147. De bijbehorende latentie bedraagt per ultimo 2024 € 2.876 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 € 464. De nominale waarde bedraagt € 120. Deze latentie is per ultimo 2024 vrijgevallen. Zie hiervoor de toelichting bij het verloopoverzicht.

d. Fiscaal afschrijvingspotentieel

Per ultimo 2024 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 € 7.72 fiscaal worden afgeschreven. De latente belastingvordering bedraagt € 1.844 nominaal. Tegen contante waarde bedraagt dit € 1.674.

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 € 51 die voorheen tegen de contante waarde werd verantwoord. Deze latentie is per ultimo 2024 vrijgevallen. Zie hiervoor de toelichting bij het verloopoverzicht.

f. Embedded derivaat

Het betreft een geschreven payer swaption, welke niet is gehedged, en kent een looptijd tot 8 maart 2027. Het waarderingsverschil bedraagt € 825. De latente belastingvordering bedraagt € 213 nominaal, welke voorheen tegen contante waarde werd opgenomen. Deze latentie is per ultimo 2024 vrijgevallen. Zie hiervoor de toelichting bij het verloopoverzicht.

g. Fiscaal verrekenbare verliezen

Sinds eind 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 2024 tot een aftrekbeperking van € 6.550 (2023: € 8.494). Volgens de fiscale meerjarenbegroting kan het saldo de komende 10 jaar niet alsnog worden verrekend. Derhalve wordt hiervoor geen latente belastingvordering opgenomen. Het totale bedrag aan voort te wentelen rente inzake de generieke renteaftrekbeperking bedraagt per ultimo 2024 € 32,0 miljoen.

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 2024 een latente belastingverplichting van € 12.923 (was € 13.216). Deze verplichting is tegen contante waarde opgenomen.

j. Gestalde niet-aftrekbare ATAD-rente

Deze latentie brengt tot uitdrukking dat door de ATAD-renteaftrekbeperking de latente derivaten doorzakoperatie 2018 niet gerealiseerd wordt.

De latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Derivaten doorzakoperatie 2018	0	-7.717
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.675	2.445
Leningen o/g en u/g en derivaten (per saldo)	0	188
Embedded derivaat	0	291
Fiscaal verrekenbare verliezen	0	0
	<u>1.675</u>	<u>-4.793</u>

Het verloop is als volgt.

	Stand per 31-12-2023	Dotaties in 2024	Onttrekkingen in 2024	Vrijval in 2024	Stand per 31-12-2024
Derivaten doorzakoperatie 2018	-7.717	-303	284	0	-7.736
Gestalde niet-aftrekbare ATAD-rente	0	7.736	0	0	7.736
Fiscaal afschrijvingspotentieel	2.445	-235	-535	0	1.675
Leningen o/g, u/g en derivaten	188	4	-34	-158	0
Embedded derivaat	291	6	-94	-203	0
Fiscaal verrekenbare verliezen	0	0	0	0	0
	<u>-4.793</u>	<u>7.208</u>	<u>-379</u>	<u>-361</u>	<u>1.675</u>

Per ultimo 2023 werden er latente belastingverplichtingen voor de derivaten doozakoperatie 2018, waarderingsverschillen leningen o/g, u/g en derivaten en embedded derivaten gevormd. Er is een wijziging opgetreden in de inzichten omtrent de interpretatie van de relevante richtlijnen die deze latentie beïnvloeden. Op basis hiervan moet er, naast de bestaande passieve latentie, ook een actieve latentie worden gevormd met betrekking tot gestalde niet-afrekbare ATAD-rente. Per saldo heffen deze posten elkaar op, waardoor genoemde belastinglatenties per ultimo 2024 komen te vervallen.

De latente belastingvordering is contant gemaakt tegen een percentage van 2,93% (was 3,00%). Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 3,95% (was 4,04%), gecorrigeerd met het VPB-tarief van 25,8%.

De looptijd van de tot waardering gebrachte latenties is 10 jaar. De gemiddelde looptijd is 3,3 jaar. Er wordt naar verwachting een bedrag van in totaal € 394 binnen 1 jaar gerealiseerd.

7. 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 uitoefendatum 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 gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Van het saldo eind 2024 heeft € 1.909 een looptijd korter dan 1 jaar en heeft € 44.392 een looptijd langer dan 5 jaar. De restant looptijd ultimo 2024 is gemiddeld 16 jaar (ultimo 2023: gemiddeld 17 jaar). Het verloop van de geactiveerde premiekosten is als

	2024	2023
Stand 1 januari	54.270	53.522
Nieuwe transacties	0	2.093
Egalisaties ten goede van het resultaat	0	-26
Egalisaties ten laste van het resultaat	-1.895	-1.319
Stand 31 december	52.375	54.270

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden	31-12-2024	31-12-2023
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	2.496	1.594

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit 2 woningen, een parkeerplaats (was 1 woning en 1 woonwagen) die uit exploitatie zijn genomen en een over te dragen grondpositie. Per ultimo 2024 stonden de woningen 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 2023). Naar verwachting worden de woningen in 2025 verkocht.

Vorderingen	31-12-2024	31-12-2023
9. Huurdebiteuren	548	747
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.004	978
11. Overige vorderingen	296	234
12. Overlopende activa	158	170
Totaal	2.006	2.129

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.

9. Huurdebiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
Huurachterstand huurdebiteuren	658	867
Huurachterstand vertrokken huurders (waaronder schade/mutatiekosten)	371	284
Afwaardering wegens oninbaarheid	-481	-404
Huurbetalingen onderweg	0	0
Stand 31 december	<u>548</u>	<u>747</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.

Ouderdomsanalyse vorderingen op huidige huurdebiteuren:

	2024	2023
< 1 maand	82	177
< 2 maanden	54	106
< 3 maanden	33	50
< 6 maanden	118	128
<1 jaar	91	132
>1 jaar	280	274
	<u>658</u>	<u>867</u>

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting		
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2022	915	889
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2023	89	89
	<u>1.004</u>	<u>978</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.

11. Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Deze post is als volgt samengesteld:		
Debiteuren niet zijnde huurvorderingen	90	196
Diversen	206	38
Stand 31 december	<u>296</u>	<u>234</u>

12. Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
Deze post is als volgt samengesteld:		
Door te berekenen VvE	43	23
Vooruitbetaalde kosten automatisering	0	1
Diversen	115	146
Totaal	<u>158</u>	<u>170</u>

13. Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
Deze post is als volgt samengesteld :		
Banken	<u>52.386</u>	<u>56.306</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 2024 is dit risico beperkt tot de eerder genoemde € 4.570.

EIGEN VERMOGEN

	31-12-2024	31-12-2023
14. Herwaarderingsreserve	989.362	824.683
15. Overige reserves	337.753	329.110
Het vermogen bedraagt per balansdatum	<u>1.327.115</u>	<u>1.153.793</u>

	vastgoed in exploitatie	vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal 2024	Totaal 2023
Herwaarderingsreserve				
Stand per 1 januari	820.559	4.124	824.683	859.013
Mutatie vanwege verkoop	-1.191	0	-1.191	-7.611
Ongereaal. herwaardering boekjaar	165.150	701	165.851	-24.631
Overige mutaties	0	19	19	-2.088
Stand per 31 december	<u>984.518</u>	<u>4.844</u>	<u>989.362</u>	<u>824.683</u>

	2024	2023
Overige reserve		
Stand per 1 januari	329.110	314.134
Uit resultaatbestemming	7.452	7.365
Realisatie herwaarderingsreserve vanwege verkoop	1.191	7.611
Stand per 31 december	<u>337.753</u>	<u>329.110</u>

Eigen Vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal € 989.362 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 waarderinggrondslag 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 € 294,7 miljoen 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 positieve resultaat over 2024 van € 173.303 als volgt verwerkt:

- De gerealiseerde winst van € 7.452 is toegevoegd aan de overige reserves en
- De niet-gerealiseerde winst van € 165.851 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

VOORZIENINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
16. Voorziening onrendabele investeringen	18.874	6.414
17. Latente belastingverplichtingen	0	4.793
18. Overige voorzieningen	179	161
	<u>19.053</u>	<u>11.368</u>

16. Voorziening onrendabele investeringen

	2024	2023
Stand 1 januari	6.414	4.895
Toevoeging	19.254	9.042
Onttrekking	-6.794	-7.523
Vrijval t.g.v resultaat	0	0
Stand 31 december	<u>18.874</u>	<u>6.414</u>

Deze voorziening betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van nieuwbouw-, renovatie- en duurzaamheidsprojecten. De toevoeging betreft de projecten Emmastraat, Spinozalaan, SAVEHA en De Tol. De onttrekking betreft de uitgaven op projecten waarvoor de voorziening werd gevormd.

Daarnaast is een voorziening gevormd voor het te verwachten verkoopresultaat als gevolg van de verkoop in 2025 van 2 complexen in Scheveningen waarvoor in december 2024 een overeenkomst van taakoverdracht werd afgesloten.

Naar verwachting wordt deze voorziening vrijwel geheel in 2025 afgewikkeld.

17. Latente belastingverplichtingen

Voor een toelichting op deze balanspost wordt naar post 6. Latente belastingvorderingen verwezen.

18. Overige voorzieningen

Voorziening, Jubilea en Loopbaanuitkering

	2024	2023
Stand 1 januari	161	196
Toevoeging	21	0
Vrijval	-3	-35
Stand 31 december	<u>179</u>	<u>161</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 vertrekkansen. Deze voorziening is in belangrijke mate als langlopend te beschouwen.

Langlopende schulden

	Rente %	2024		Totaal
		> 5 jaar	> 1 jaar	
19. Leningen kredietinstellingen	3,95%	431.046	3.102	434.148
20. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		24.029	0	24.029
21. Overige schulden		37.572	0	37.572
Totaal		<u>492.647</u>	<u>3.102</u>	<u>495.749</u>

	Rente %	2023		Totaal
		> 5 jaar	> 1 jaar	
19. Leningen kredietinstellingen	4,04%	436.571	3.102	439.673
20. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		24.029	0	24.029
21. Overige schulden		38.824	0	38.824
Totaal		<u>499.424</u>	<u>3.102</u>	<u>502.526</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.

19. Leningen kredietinstellingen

	2024	2023
Stand 1 januari	439.673	449.904
Bij: als niet vervallen aflossing opgenomen vorig boekjaar	3.071	3.363
Aangetrokken leningen	0	0
Amortisatie	-1.610	-1.592
Afgeloste leningen	-1.000	-3.947
Aflossingen	<u>-5.986</u>	<u>-4.984</u>
Saldo na aflossingen	434.148	442.744
af te lossen in volgend boekjaar	<u>-3.102</u>	<u>-3.071</u>
Stand 31 december	<u>431.046</u>	<u>439.673</u>

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 366 miljoen (2023 € 372 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 € 2.083 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan. Er zijn circa 227 vhe's in onderpand gegeven 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 2024 heeft € 44.392 een looptijd langer dan 5 jaar.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen bedraagt € 443.614 exclusief derivaten. De waardering heeft per lening plaatsgevonden tegen de rentecurve per 31 december 2024, rekening houdend met een spread van 90 basispunten. De reële waarde van de leningen exclusief de spread bedraagt € 481.681. 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

20. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

	2024	2023
Stand 1 januari :		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	11.715	12.923
Waardeverminderingen/vermeerderingen	11.434	10.225
	<u>23.149</u>	<u>23.148</u>
Mutaties		
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-1.509	-1.208
Op of /afwaarderingen	2.389	1.490
Overige		-281
Totaal mutaties	<u>880</u>	<u>1</u>
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	10.206	11.715
Waardeverminderingen/vermeerderingen	13.823	11.434
	<u>24.029</u>	<u>23.149</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.

21. Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruit ontvangen huur	23.311	23.994
Waarborgsommen	166	162
Te amortiseren hedges	14.095	14.668
Totaal	<u>37.572</u>	<u>38.824</u>

De vooruit ontvangen huur muteerde als volgt:

	2024	2023
Stand 1 januari	23.994	24.476
Rente toerekening	1.167	1.191
Vrijval ten goede van het resultaat	-1.850	-1.673
Stand 31 december	<u>23.311</u>	<u>23.994</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 6 en 23 jaar.

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:

	2024	2023
Stand 1 januari	14.668	15.241
Waarde aanpassing	-573	-573
Stand 31 december	<u>14.095</u>	<u>14.668</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

	31-12-2024	31-12-2023
22. Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.102	3.071
23. Schulden aan leveranciers	4.941	3.102
24. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.907	381
25. Overige schulden	924	711
26. Overlopende passiva	6.539	5.568
Totaal	<u>20.413</u>	<u>12.833</u>

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

22. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen.	<u>3.102</u>	<u>3.071</u>

23. Schulden aan leveranciers

	31-12-2024	31-12-2023
Crediteuren	<u>4.941</u>	<u>3.102</u>

24. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2024	31-12-2023
Loonbelasting	296	362
Te verrekenen vennootschapsbelasting	1.863	0
Omzetbelasting	2.748	19
Pensioenen	0	0
Totaal	<u>4.907</u>	<u>381</u>

De post Te verrekenen vennootschapsbelasting betreft het jaar 2024.

25. Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Reservering vakantiedagen	370	327
Overige schulden	554	384
Totaal	<u>924</u>	<u>711</u>

26. Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
Transitorische rente (passiva)	3.369	3.687
Vooruit ontvangen huur	973	951
Te betalen accountantskosten	242	141
Te betalen service kosten	1.083	597
Projectkosten	4	-23
Diversen	868	215
Totaal	<u>6.539</u>	<u>5.568</u>

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 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 111K) 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 € 21 miljoen aan opdrachten verstrekt waarvoor nog geen prestatie is geleverd. De omvangrijkste verstrekte opdrachten zijn voor het renovatieproject SAVEHA (€ 11,4 miljoen) en sloop-nieuwbouwproject De Bres (€ 7,3 miljoen).

In december 2024 is een overeenkomst van taakoverdracht overeengekomen voor de verkoop van 2 complexen in Scheveningen. De overeengekomen verkoopprijs bedraagt €16 miljoen. Voor het in 2025 te realiseren nadelige resultaat is een voorziening gevormd.

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 complex 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:

	2024	2023
Periode < 1 jaar	69	67
Periode > 1 jaar < 5 jaar	115	183
Periode > 5 jaar	0	4

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 1,80 jaar (2023: 2,80 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen. In 2024 werd voor € 70 aan leasebetalingen verricht en in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Ten behoeve van ICT heeft WoonInvest diverse meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen kennen de volgende omvang: in 2025 € 722, in 2026 € 658 en in 2027 € 649.

Uit hoofde van deze contracten is in 2024 een bedrag van € 686 in de winst- en verliesrekening opgenomen.

In 2017 heeft WoonInvest het Eigenrisicodragerschap (ERD) van de Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsongeschikten (WGA) en de Ziektewet (Zw) verzekerd bij Aegon. Het contract loopt tot 1 januari 2026. De jaarlijkse premie bedraagt circa € 40.

Per ultimo 2024 zijn de latente belastingvorderingen voor een embedded derivaat en (dis)agio leningen niet meer gewaardeerd op de balans. Het nominale bedrag van € 384 is in de toekomst verrekenbaar. Er kan verrekend worden tot 2032. In 2025 kan een bedrag van € 155 worden verrekend.

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 kostprijs-hedge-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 2024 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.

Rentervoet 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 tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	Totaal
1 - 5 jaar	319	0	7.800	59.450	0	67.569
6 - 10 jaar	2.941	0	3.750	0	0	6.691
11 - 15 jaar	0	0	0	37.500	0	37.500
16 - 20 jaar	0	0	22.000	0	0	22.000
> 20 jaar	26.000	10.000	106.500	87.500	12.000	242.000
	<u>29.260</u>	<u>10.000</u>	<u>140.050</u>	<u>184.450</u>	<u>12.000</u>	<u>375.760</u>

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,91% (2023: 3,87%). 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 +/- 1 basispunten tot +/- 14 basispunten. Het renterisico van de Roll-over leningen is voor € 19.500 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2024 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 145 (2023: € 668). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 14.898 (2023: € 15.021) bedraagt de gemiddelde rentevoet 3,95% (2022: 4,04%).

De reële waarde van de leningen is € 481.681 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 2034:

	Kasstroomrisico uit hoofde van			Renterisico uit hoofde van		Risico uit hoofde van
	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Totale aflossing	Eindaflossingen	Renteherziening	Spreadherziening
2025	989	0	989	0	0	79.000
2026	670	0	670	0	0	32.500
2027	670	10.000	10.670	0	0	0
2028	9.420	47.500	56.920	22.500	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
2034	0	0	0	0	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 16,0 jaar (2023:16,5 jaar). Dit is exclusief derivaten. Een daling ten opzichte van 2023, hetgeen veroorzaakt wordt door aflossingen en kortere looptijd.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort 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.

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.

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 waarderinggrondslagen 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.

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 2024 als volgt:

Derivaat	Soort	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Breakdatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2024	Marktwaarde 31-12-2023
Abn-amro:									
D8-D9	Payerswap	12.500.000	2-jan-07	1-jan-57	n.v.t.	4,275%	3M Euribor	-6.148.941	-5.680.792
D19	Payerswap	7.000.000	1-jul-09	1-jul-47	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-3.033.338	-2.909.989
D21	Payerswap	25.000.000	30-jul-09	29-jan-49	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-11.508.433	-11.003.001
D22	Receiverswap	25.000.000	30-jul-09	30-okt-28	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	2.502.817	2.826.014
D23	Payerswap	10.000.000	7-sep-09	8-jun-48	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-4.473.112	-4.290.564
D24	Receiverswap	10.000.000	7-sep-09	8-mrt-27	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	581.993	725.062
Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)								<u>-22.079.014</u>	<u>-20.333.270</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 voorgenoemde 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
Abn amro	10.000.000	5-3-2007	6-3-2027	STRIKE 4,350% of 3M Euribor	D24
Bng	12.500.000	2-7-2020	2-1-2057	3M Euribor + 0,14%	D8/9
Bng	7.000.000	1-6-2017	1-7-2047	3M Euribor - 0,01%	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.

Het nog resterende liquiditeitsrisico van de derivatenportefeuille is beperkt door een Zekerhedenovereenkomst met een gemaximaliseerd bedrag van € 4,57 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

	2024	2023
27. Huuropbrengsten		
Netto huur woningen en woongebouwen	69.224	67.912
Netto huur onroerende zaken niet zijnde woningen	2.236	2.279
subtotaal	71.460	70.191
Af:		
Huurderving wegens leegstand	767	731
Huurderving wegens overige redenen	265	623
subtotaal	1.032	1.354
Totaal	70.428	68.837

De per maand te ontvangen netto huur van de woningen is tussen de maand december 2023 en december 2024 als volgt gewijzigd:

- te ontvangen netto huur december 2023	5.674
bij: huurverhoging als gevolg van	
algemene huurverhoging per 1 juli	259
harmonisatie bij mutatie en woningverbetering	-47
oplevering nieuwe en aangekochte woningen	6
Woonzorgcentra Haaglanden	154
subtotaal	6.046
af: vermindering i.v.m. verkoop bezit/sloop	-24
huurverlaging	-5
- te ontvangen netto huur december 2023	6.017

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

	2024	2023
Gemeente Leidschendam-Voorburg	42.936	43.548
Gemeente Den Haag	26.022	24.106
Gemeente Zoetermeer	1.470	1.006
Gemeente Lansingerland	0	177
	70.428	68.837

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

	2024	2023
Woningen	61.977	60.524
Bedrijfsonroerend goed	1.180	1.165
Maatschappelijk vastgoed	105	135
Intramuraal zorgvastgoed	6.496	6.389
Parkeergelegenheid	570	529
Overig (onzelfstandige woongelegenheden)	100	95
	70.428	68.837

28. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Vergoedingen van huurders	6.470	5.737
Derving Servicecontracten	-81	-37
Af te rekenen met huurders	-1.478	-840
Totaal	4.911	4.860

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

29. Lasten servicecontracten

	2024	2023
watervverbruik	670	632
stookkosten	1.586	1.448
portiekverlichting	1.486	1.410
portiek reinigen	850	889
ramen wassen	117	126
onderhoud gemeenschappelijke tuinen	6	8
glasfond	106	114
wijkbeheerders	256	272
Totaal	<u>5.077</u>	<u>4.899</u>

De lasten servicecontracten betreffen kosten voor levering en diensten.

30. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.373	3.799
Overige lasten	622	560
Totaal	<u>4.995</u>	<u>4.359</u>

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Dagelijks onderhoud	2.908	1.375
Mutatie onderhoud	1.820	1.789
Planmatig onderhoud	15.830	15.438
Toegerekende lasten onderhoud	3.878	3.382
Totaal	<u>24.436</u>	<u>21.984</u>

De onderhoudslasten liggen in lijn met de verwachting zoals opgenomen in het toekomstplan. De uitgaven voor dagelijks onderhoud zijn meer dan verdubbeld ten opzichte van 2023. Dit wordt vooral veroorzaakt door hogere uitgaven aan CV-vervanging.

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Gemeentelijke heffingen	2.488	2.383
Erfpacht	32	32
Verzekeringen	453	405
Contributie landel. federatie	69	65
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	69	32
Totaal	<u>3.111</u>	<u>2.917</u>

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2024	2023
Verkoopopbrengst DAEB vastgoed	6.979	4.927
Verkoopopbrengst niet-DAEB vastgoed	1.796	17.240
Totaal	<u>8.775</u>	<u>22.167</u>

De verkoopopbrengst 2024 betreft 6 woningen, 2 parkeerplaatsen, een complex met 92 studenteneenheden en 1 woonwagen.

Hiervan zijn het studentencomplex, 2 woningen (dit betreft teruggekochte woningen) en de woonwagen DAEB.

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

34. Toegerekende organisatiekosten

	2024	2023
Lonen en salarissen ten behoeve van verkoop	89	82
Overige indirecte kosten	68	55
Totaal	<u>157</u>	<u>137</u>

35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2024	2023
Boekwaarde verkocht DAEB vastgoed	4.981	5.103
Boekwaarde verkocht niet-DAEB vastgoed	1.328	12.430
Totaal	<u>6.309</u>	<u>17.533</u>

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
(Terugname van) waardevermindering DAEB vastgoed in exploitatie	3.744	-8.569
(Terugname van) waardevermindering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-187	41
(Terugname van) waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Onrendabel deel van de investeringen	-18.781	-9.042
Herijking onrendabele investeringen per jaareinde	-314	0
Resultaat op verkoop van complexen in 2025	-555	0
Terugname afwaardering grondpositie	644	-3.056
Totaal	<u>-15.449</u>	<u>-20.626</u>

De posten (Terugname van) waardevermindering DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie komen voort uit de marktwaardestijging over 2024.

De post Onrendabel deel van de investeringen ziet op het vormen van een voorziening voor 5 projecten. Het betreft de renovatieprojecten Emmastraat, SAVEHA en Spinoza, een ombouw van een bedrijfsruimte naar studio's in complex De Tol en een afboeking op een over te dragen vastgoedproject.

Er is een voorziening gevormd voor het te verwachten verkoopresultaat als gevolg van de verkoop in 2025 van 2 complexen in Scheveningen waarvoor in december 2024 een overeenkomst van taakoverdracht werd afgesloten.

Tot slot is de marktwaarde van een grondpositie gestegen.

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	122.278	-20.481
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	42.872	4.230
Totaal	<u>165.150</u>	<u>-16.251</u>

Deze post komt voort uit de marktwaardestijging over 2024.

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	3.090	1.326
Waardeverandering terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-2.389	-1.178
Totaal	<u>701</u>	<u>148</u>

Netto resultaat overige activiteiten

39. Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Toezicht en directievoering bij projecten door eigen personeel	237	244
Overige vergoedingen	118	560
Totaal	<u>355</u>	<u>804</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.

40. Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Uitgaven subsidies	0	-332
Toegerekende salariskosten	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>-332</u>

41. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Accountantskosten	257	258
Treasury	64	65
P&O	125	125
Bestuurskosten	110	102
Bijdrage kosten Autoriteit wonen	48	47
Obligoheffing	180	526
Kosten OR	26	26
Toegerekende overige organisatiekosten	1.507	1.334
Totaal	<u>2.317</u>	<u>2.483</u>

Het tarief van de obligoheffing is verlaagd van 0,1383% naar 0,0297% over het het schuldrestant per einde vorig boekjaar.

42. Leefbaarheid

	2024	2023
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	375	262
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.368	1.193
Totaal	<u>1.743</u>	<u>1.455</u>

42. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Overige rentebaten	<u>-1.661</u>	<u>-1.211</u>

44. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente leningen en derivaten	14.963	15.626
Correctie rente derivaten	174	-741
Gecalculeerde rente vooruitontvangen huur	1.168	1.191
Provisie geldleningen	20	90
Rente rekening-courant bank	3	-3
Overige financieringslasten	0	-169
Totaal rentelasten	<u>16.328</u>	<u>15.994</u>

De renteaanpassing met betrekking tot derivaten heeft betrekking op de amortisatie van de bijbehorende hedges en derivaten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de balanspost 'Te amortiseren hedges' en de toelichting op de financiële instrumenten onder het kopje 'hedges en derivaten'.

45. Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting	2024	2023
Mutatie passieve belastinglatenties	19	1
Mutatie actieve belastinglatenties	-6.487	2.439
Acute last VPB	5.224	3.883
VPB lasten	<u>-1.244</u>	<u>6.323</u>

De mutatie passieve belastinglatenties ziet op de vrijval voor de latentie van de derivaten doorzakoperatie in 2018.

De mutatie actieve belastinglatenties ziet vooral op het opnemen van een latentie belastingvordering a.g.v. gestalde niet aftrekbare latenties.

De post Acute last VPB bestaat uit een opbrengst van € 26 uit het fiscale jaar 2022 en uit een last van € 5.250 voor het lopende boekjaar. Deze laatste is als volgt berekend:

Resultaat voor belastingen volgens winst- en verliesrekening 172.059

Correcties:

- Dotatie voorziening onrendabele investering	18.781	
- Herijking onrendabele investeringen per jaareinde	314	
- Fiscaal aan projecten toegerekende rente	165	
- Afwaardering grondpositie	-644	
- Voorziening verkoopresultaat 2025	555	
- (Terugnname van) waardevermindering vastgoed in exploitatie	-3.557	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-165.150	
- Ongerealiseerde waardeveranderingen VOV	-701	
- Gemengde kosten	20	
- Onderhoud en verbetering	-3.953	
- Fiscaal geen waardemutatie embedded derivaat	-374	
- Correctie derivaat D8 en D9	-28	
- Fiscaal lagere boekwaarde in 2024 verkochte woningen	929	
- Fiscale terugkoopwinst VOV-woningen	205	
- Investeringsaftrek	-9	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-2.210	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed tdv	-4	
- Fiscale aanwending waarderingsverschil langlopende schulden	-113	
- Correctie a.g.v. doorzakoperatie 2018	<u>1.136</u>	
		<u>-154.638</u>
Fiscaal resultaat 2024		17.421
Beperking rente-aftrek (ATAD)		6.550
Dotatie herinvesteringsreserve		<u>-3.569</u>
Belastbare winst		20.402
Te verrekenen verliezen		0
Belastbaar bedrag		<u>20.402</u>
Te betalen VPB (acute last VPB)		<u>5.250</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk is +/- 0,7% (was +/- 57,8%). 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

De Belastingdienst heeft per 1 januari 2023 VS02 opgezegd. WoonInvest verwacht dat dit nauwelijks effecten heeft. Echter, nog niet alle aspecten van VS02 zijn in de jurisprudentie uitgekristalliseerd. Hierdoor kan de daadwerkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2024	2023
Boekresultaat onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	555	530
	<u>555</u>	<u>530</u>

Lonen en salarissen

	2024	2023
Lonen en salarissen	5.207	4.778
Sociale lasten	857	780
Pensioenpremies	580	584
Kosten inhuur	1.192	910
Overige personeelskosten	651	507
Doorberekende lonen en salarissen	-239	-229
Totaal	<u>8.248</u>	<u>7.330</u>

De lonen en salarissen zijn in 2024 ten opzichte van 2023 gestegen. Dit heeft te maken met de afspraken vanuit de CAO. Zowel de salarissen, sociale lasten en de pensioenlasten zijn hierdoor gestegen.

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 2024 83 werknemers in dienst (2023: 83). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 75,25 (2023: 75,96). Alle werknemers waren in Nederland werkzaam.

Aantal werknemers per afdeling

Afdeling	2024	2023
Staf	11	10
Vastgoed	17	18
Woondiensten	40	37
Financiën	15	18
Eindtotaal	83	83

Accountantsshonoraria

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

	2024	2023
Controle van de jaarrekening PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	231	224
Andere controlewerkzaamheden PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	35	33
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	-9	1
Totaal	<u>257</u>	<u>258</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 2024, 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 2024 € 218.000 op basis van klasse G van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting.

1. Bezoldiging topleidingen

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

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	P.A.C.T. van Heeswijk
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.270
Beloningen betaalbaar op termijn	22.731
<i>Subtotaal</i>	<i>207.001</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	218.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	207.001
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.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	P.A.C.T. van Heeswijk
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	177.024
Beloningen betaalbaar op termijn	21.251
<i>Subtotaal</i>	<i>198.275</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	209.000
Bezoldiging	198.275

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

In 2024 zijn er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024					
bedragen x € 1	R.B. de Haas	A.J. Krikke	Y. Roghair	R. van Hattem	J. Chin-A-Fo
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	24.852	16.569	16.568	16.570	16.568
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	21.800	21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	24.852	16.569	16.568	16.570	16.568
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.
Gegevens 2023					
bedragen x € 1	R.B. de Haas	A.J. Krikke	Y. Roghair	R. van Hattem	J. Chin-A-Fo
Functiegegevens	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
Bezoldiging					
Bezoldiging	23.826	15.884	15.884	15.884	10.589
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	14.029

1d. Topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 2.100 of minder

In 2024 zijn er geen topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 2.100 of minder.

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

In 2024 is het niet van toepassing dat de totale bezoldiging van een topfunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris 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 topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

In 2024 zijn er geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt uitbetaald.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Gescheiden balans per 31 december 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31-12-2024	DAEB 31-12-2023
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.100	4.623
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.323.647	1.191.754
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.063	15.796
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.728	4.340
Totaal vastgoedbeleggingen	1.353.438	1.211.890
Financiële vaste activa		
Deelneming Niet-DAEB	285.920	240.310
Interne lening aan Niet-DAEB	82.377	82.767
Latente belastingvorderingen	1.085	-386
Te amortiseren hedges	52.375	54.270
Totaal financiële vaste activa	421.757	376.961
Som der vaste activa	1.779.295	1.593.474
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.940	1.285
Vorderingen		
Huurdebiteuren	413	557
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.004	978
Overige vorderingen	-268	161
Overlopende activa	120	138
Totaal vorderingen	1.269	1.834
Liquide middelen	46.713	54.853
Som der vlottende activa	49.922	57.972
TOTAAL ACTIVA	1.829.217	1.651.446

Gescheiden balans per 31 december 2024
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA	DAEB 31-12-2024	DAEB 31-12-2023
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	989.363	824.683
Overige reserves	<u>337.753</u>	<u>329.110</u>
Totaal eigen vermogen	1.327.116	1.153.793
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	18.874	6.414
Latente belastingverplichtingen	0	5.019
Overige voorzieningen	<u>145</u>	<u>130</u>
Totaal voorzieningen	19.019	11.563
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	421.296	429.924
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	15.422	14.671
Overige schulden	37.482	<u>38.730</u>
Totaal langlopende schulden	474.200	483.325
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.852	2.821
Schulden aan leveranciers	3.590	2.543
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.330	51
Overige schulden	311	583
Overlopende passiva	<u>-2.201</u>	<u>-3.233</u>
Totaal kortlopende schulden	8.882	2.765
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.829.217</u></u>	<u><u>1.651.446</u></u>

GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

(x € 1.000)

	DAEB 2024	DAEB 2023
Huuropbrengsten	55.434	54.310
Opbrengsten servicecontracten	4.613	4.601
Lasten servicecontracten	-4.661	-4.672
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.915	-3.402
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.450	-18.778
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.353	-2.202
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.668	29.857
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.057	4.915
Toegerekende organisatiekosten	-128	-111
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.963	-5.103
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.966	-299
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.262	-20.667
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	122.278	-20.481
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	482	109
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.498	-41.039
Opbrengst overige activiteiten	350	726
Kosten overige activiteiten	-13	-272
Netto resultaat overige activiteiten	337	454
Overige organisatiekosten	-1.924	-2.474
Leefbaarheid	-1.476	-1.204
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.617	1.211
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.471	-12.071
Saldo financiële baten en lasten	-10.854	-10.860
Resultaat voor belastingen	125.215	-25.565
Vennootschapsbelasting	2.462	-4.389
Resultaat deelnemingen	45.626	12.690
Resultaat na belastingen	173.303	-17.264

KASSTROOMOVERZICHT 2024 (directe methode)

(x € 1.000)

	DAEB 2024	DAEB 2023
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	54.108	52.698
Vergoedingen	1.818	5.222
Overige bedrijfsontvangsten	413	413
Ontvangen interest	5.102	4.743
	61.442	63.075
<i>Uitgaven</i>		
<i>Erfpacht</i>	-16	-25
Betalingen aan werknemers	-5.522	-4.979
Onderhoudsuitgaven	-14.907	-16.725
Overige bedrijfsuitgaven	-8.332	-12.374
Betaalde interest	-14.990	-17.692
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-150	-565
Leefbaarheidsuitgaven	-348	-211
Vennootschapsbelasting	-2.768	1.163
	-47.032	-51.408
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	14.410	11.668
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.031	4.914
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	555	0
	6.586	4.914
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	-7.876	-1.137
Verbeteruitgaven	-13.982	-11.650
Aankoop	-222	-706
Aankoop woongelegenheden voor doorverkoop (VOV)	-673	0
Investerings overig	-35	-202
	-22.788	-13.696
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	390	22.430
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
	390	22.430
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	-15.812	13.649
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-6.736	-8.681
Aflossing interne lening	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
	-6.736	-8.681
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-6.736	-8.681
Netto-Kasstroom	-8.139	16.635
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	54.853	38.217
Netto kasstroom	-8.139	16.635
Saldo liquide middelen ultimo	46.713	54.853

Gescheiden balans per 31 december 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

0

0

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

0

0

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

381.916

340.326

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

8.836

8.503

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

0

0

Totaal vastgoedbeleggingen

390.752

348.829

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

590

386

Te amortiseren hedges (debet)

0

0

Totaal financiële vaste activa

590

386

Som der vaste activa

391.342

349.215

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

556

309

Vorderingen

Huurdebiteuren

135

190

Belastingen en premies sociale verzekeringen

0

0

Overige vorderingen

20

73

Overlopende activa

-7.076

-8.004

Totaal vorderingen

-6.921

-7.741

Liquide middelen

5.673

1.453

Som der vlottende activa

-692

-5.979

TOTAAL ACTIVA

390.650

343.236

Gescheiden balans per 31 december 2024
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA

Eigen Vermogen

	Niet-DAEB 31-12-2024	Niet-DAEB 31-12-2023
Herwaarderingsreserve	207.914	165.440
Overige reserves	<u>78.006</u>	<u>74.870</u>
Totaal eigen vermogen	285.920	240.310

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	0	-226
Overige voorzieningen	<u>34</u>	<u>31</u>
Totaal voorzieningen	34	-195

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen	9.750	9.750
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.607	8.478
Interne lening van DAEB	82.377	82.767
Overige schulden	<u>90</u>	<u>94</u>
Totaal langlopende schulden	100.824	101.089

Kortlopende schulden

Aflossingsverplichting langlopende schulden	250	250
Schulden aan leveranciers	1.351	558
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	577	328
Overige schulden	68	128
Overlopende passiva	<u>1.626</u>	<u>768</u>
Totaal kortlopende schulden	3.872	2.032

TOTAAL PASSIVA

<u><u>390.650</u></u>	<u><u>343.236</u></u>
-----------------------	-----------------------

GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024
(x € 1.000)

	Niet-DAEB 2024	Niet-DAEB 2023
Huuropbrengsten	14.995	14.527
Opbrengsten servicecontracten	298	259
Lasten servicecontracten	-416	-226
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.080	-957
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.986	-3.206
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-761	-715
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.050	9.682
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.718	17.253
Toegerekende organisatiekosten	-29	-25
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.346	-12.430
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	343	4.798
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-187	41
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.872	4.230
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	219	39
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.904	4.310
Opbrengst overige activiteiten	5	78
Kosten overige activiteiten	13	-60
Netto resultaat overige activiteiten	18	18
Overige organisatiekosten	-392	-9
Leefbaarheid	-267	-251
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	44	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.857	-3.923
Saldo financiële baten en lasten	-3.813	-3.923
Resultaat voor belastingen	46.843	14.625
Vennootschapsbelasting	-1.217	-1.935
Resultaat na belastingen	45.626	12.690

KASSTROOMOVERZICHT 2024 (directe methode)
(x € 1.000)

	Niet-DAEB 2024	Niet-DAEB 2023
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	14.636	14.095
Vergoedingen	117	294
Overige bedrijfsontvangsten	27	23
Ontvangen interest	44	3
	14.824	14.416
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-1.212	-1.093
Onderhoudsuitgaven	-3.799	-2.732
Overige bedrijfsuitgaven	-1.902	-2.009
Betaalde interest	-3.863	-3.933
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-9	-9
Leefbaarheidsuitgaven	-17	-46
Vennootschapsbelasting	-619	261
	-11.420	-9.561
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	3.404	4.855
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.788	17.658
Verkoopontvangsten woongelegeheden VOV	417	0
	2.205	17.658
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	-103	0
Aankoop	-312	0
Aankoop woongelegeheden (VOV) voor doorverkoop	-333	-312
Investerings overig	0	0
	-748	-312
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	-21.000
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
	0	-21.000
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	1.457	-3.654
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening	-390	-1.430
Aflossing ongeborgde leningen	-250	-250
	-640	-1.680
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-640	-1.680
Netto-Kasstroom	4.221	-480
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	1.452	1.932
Netto kasstroom	4.221	-480
Saldo liquide middelen ultimo	5.673	1.452

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 en de Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening vastgesteld op 17-6-2025.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2024

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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in deze jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024 van Stichting Wooninvest te Voorburg gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2024;
- de winst- en verliesrekening over 2024 ; 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.

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 fiscale positie voor de vennootschapsbelasting en de verantwoording van de WNT.

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 en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit
- Materialiteit: €18.592.000. - Specifieke materialiteit: €861.000.
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.

Materialiteit	€18.592.000
Specifieke materialiteit	€861.000
Hoe is de materialiteit bepaald	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. 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. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2024.
De overwegingen voor de gekozen benchmark	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.

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 (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €929.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €43.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

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 reken-functionaliteit 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 accountant van genoemde serviceprovider.

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 8.8 Governance en risicomanagement van het jaarverslag, waarin het bestuur haar 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 beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van 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:

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
Het risico dat de directeur-bestuurder en het management maatregelen van interne beheersing doorbreken De directeur-bestuurder en het management bevinden zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat ze in staat zijn 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 de directeur-bestuurder en het management, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de directeur-bestuurder en het management.	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. Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria zoals journaalposten die door de directeur-bestuurder en het management zijn gemaakt, journaalposten met specifieke omschrijving en journaalposten met ongebruikelijke boekingsgang. Wij 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. Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder 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. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de directeur-bestuurder en het management 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 de directeur-bestuurder en het management.

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
In dat kader hebben wij aandacht besteed aan: • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • significante schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor 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. Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen 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 vastgoed gerelateerde inkopen. Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, 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 meerwerk en de potentiële nevenfuncties van de directeur-bestuurder en het management. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens 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 correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen 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:

- Overwogen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door het bestuur te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.

- 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 verlies- en winstrekening 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 het 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	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaaarde in verhuurde staat <i>Zoals toegelicht op pagina 58 tot en met 60 in de jaarrekening.</i> Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat. Stichting Wooninvest past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 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.	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 is ingevoerd. Daarna hebben wij kennisgenomen van de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar door deze te relateren aan feitelijk aantoonbare wijzigingen in de marktomstandigheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Zoals genoemd in de paragraaf 'Ons oordeel', verklaren wij dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de economische realiteit. Omdat in de modelmatige 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 <i>Zoals toegelicht op pagina 60 en 61 in de jaarrekening.</i> 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. Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Stichting Wooninvest bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld door exploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven. Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	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 2024 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 van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur. Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten. Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting 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 meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde. 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.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
	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 2024 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 de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in de jaarstukken 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 negen 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 in op pagina 79 van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2024 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2024.

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 gerede 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, 19 juni 2025

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door:

drs. R.S.F. Loesberg RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2024 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 gerede 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.