

Jaarrekening 2024

**WOON
ZORG**
NEDERLAND



Inhoudsopgave

1	Balans, resultaat en kasstromen	138	5	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	167	9.4	Netto resultaat overige activiteiten	210
1.1	Balans per 31 december 2024	138	5.1	Resultaatbepaling algemeen	167	9.5	Overige organisatiekosten	210
1.2	Winst- en verliesrekening over 2024	140	5.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	168	9.6	Financiële baten en lasten	211
1.3	Kasstroomoverzicht 2024	141	5.3	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	170	9.7	Belastingen	212
2	Grondslagen van waardering	142	5.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	170	9.8	Gebeurtenissen na balansdatum	213
2.1	Algemeen	142	5.5	Waardeverandering vastgoedportefeuille	171	9.9	Overige toelichtingen	215
2.2	Continuïteit	142	5.6	Netto resultaat overige activiteiten	172	10	Toelichting op het kasstroomoverzicht	217
2.3	Groepsverhoudingen – vrijstelling consolidatie	142	5.7	Overige organisatiekosten	172	10.1	Algemene toelichting	217
2.4	Presentatie	143	5.8	Financiële baten en lasten	172	10.2	Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit	217
2.5	Schattingen	143	5.9	Acute belastingen	172	10.3	Overige bedrijfsuitgaven	218
2.6	Salderen	144	5.10	Latente belastingen	173	10.4	Investerings	218
2.7	Klimaatgerelateerde zaken	144	5.11	Resultaat deelnemingen	173	10.5	Aflossing leningen	219
2.8	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	146	5.12	Overige toelichtingen	174	10.6	Geldmiddelen	219
3	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	147	6	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	176	11	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	220
3.1	Algemeen	147	7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	177	11.1	Balans per 31 december 2024 DAEB	220
3.2	Waardering van activa	147	7.1	Algemeen	177	11.2	Balans per 31 december 2024 niet-DAEB	222
3.3	Inschattingen fiscaliteit	148	7.2	Financiële instrumenten en toepassing	177	11.3	Winst- en verliesrekening over 2024 DAEB	224
4	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	149	7.3	Financiële instrumenten en risicobeheersing	178	11.4	Winst- en verliesrekening over 2024 niet-DAEB	225
4.1	Regelgeving	149	8	Toelichting op de balans	181	11.5	Kasstroomoverzicht 2024 DAEB	226
4.2	Financiële instrumenten	149	8.1	Vastgoedbeleggingen	181	11.6	Kasstroomoverzicht 2024 niet-DAEB	228
4.3	Vastgoedbeleggingen	149	8.2	Materiële vaste activa	190	11.7	Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten	229
4.4	Materiële vaste activa	159	8.3	Financiële vaste activa	191	12	Overige Informatie	230
4.5	Financiële vaste activa	160	8.4	Voorraden	193	12.1	Werknemers	230
4.6	Voorraden	162	8.5	Vorderingen	193	12.2	Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)	231
4.7	Vorderingen	162	8.6	Liquide middelen	194	13	Ondertekening van de jaarrekening	234
4.8	Liquide middelen	163	8.7	Eigen Vermogen	194	14	Overige gegevens	235
4.9	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	163	8.8	Voorzieningen	196	14.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	235
4.10	Voorzieningen	163	8.9	Langlopende schulden	200	14.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	235
4.11	Langlopende schulden	165	8.10	Kortlopende schulden	203	15	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	236
4.12	Kortlopende schulden	165	8.11	Niet uit de balans blijvende informatie	204			
4.13	Geamortiseerde kostprijs	165	9	Toelichting op de winst- en verliesrekening	207			
4.14	Leasing	166	9.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	207			
			9.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	208			
			9.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	209			

Balans, resultaat en kasstromen

1.1 Balans per 31 december 2024

Activa

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)		Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen	8.1			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.1		5.430.529	4.985.570
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.1		399.980	370.288
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.1.3		43.966	102.436
			5.874.475	5.458.294
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2.1		15.549	16.625
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	8.3.1		1.290	1.290
Leningen u/g	8.3.2		996	944
Overige vorderingen	8.3.3		1.068	1.771
			3.354	4.005

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)		Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Vlottende activa				
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.4		2.117	0
Overige voorraden	8.4		584	584
			2.701	584
Vorderingen				
Huurdebiteuren	8.5.1		1.525	1.105
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.5.2		1.477	1.477
Belastingen en premies van sociale verzekering	8.5.3		19.903	10.651
Overige vorderingen	8.5.4		2.685	1.231
Overlopende activa			1.179	3.267
			26.769	17.731
Liquide middelen				
	8.6		2.608	555
Totaal			5.925.456	5.497.794

Passiva

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)		Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Eigen Vermogen	8.7			
Herwaarderingsreserves	8.7.1		2.308.345	2.010.097
Overige reserves	8.7.2		1.146.059	1.784.213
Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.7.3		317.189	-339.904
			3.771.593	3.454.406
Voorzieningen	8.8			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.8.1		19.602	34.602
Latente belastingverplichtingen	8.8.2		26.900	31.224
Overige voorzieningen	8.8.3		996	1.213
			47.498	67.039

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)		Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Langlopende schulden	8.9			
Schulden aan overheid	8.9.1		813	926
Schulden aan banken	8.9.1		1.995.691	1.883.575
Overige schulden	8.9.2		12.459	12.332
			2.008.963	1.896.833
Kortlopende schulden	8.10			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten			35.940	27.025
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	8.10.1		14.004	11.922
Overlopende passiva	8.10.2		47.458	40.569
			97.402	79.516
Totaal			5.925.456	5.497.794

1.2 Winst- en verliesrekening over 2024

(x € 1.000)	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	9.1.1	310.453	301.394
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	42.560	41.912
Lasten servicecontracten	9.1.2	-49.421	-44.373
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.3	-36.553	-30.687
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.4	-123.343	-117.889
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.5	-16.685	-13.527
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		127.011	136.830
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	9.224	72.656
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-549	-798
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-9.124	-79.592
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-449	-7.734
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	9.3.1	-63.531	-45.275
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2	342.566	-329.731
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		279.035	-375.006

(x € 1.000)	Ref.	2024	2023
Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1	2.679	1.900
Kosten overige activiteiten	9.4.2	-635	-354
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		2.044	1.546
Overige organisatiekosten	9.5	-21.526	-21.381
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	9.6.1	-858	-2.080
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	9.6.2	106	125
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.6.3	444	739
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.6.4	-59.387	-56.673
Totaal van financiële baten en lasten		-59.695	-57.889
Totaal van resultaat voor belastingen		326.420	-323.634
Belastingen	9.7	-9.231	-16.270
Totaal van resultaat na belastingen		317.189	-339.904

1.3 Kasstroomoverzicht 2024

(x € 1.000)	Ref.	2024	2023	(x € 1.000)	Ref.	2024	2023
Huurontvangsten		304.894	302.424	Nieuwbouw huur		80.453	85.055
Vergoedingen		47.924	55.220	Verbeteruitgaven		48.767	44.617
Overige bedrijfsontvangsten		1.281	1.900	Aankoop		12.401	42.715
Ontvangen interest		441	736	Investerings overig		4.294	1.025
Saldo ingaande kasstromen		354.540	360.280	Totaal van verwerving van materiële vaste activa	10.4	145.915	173.412
Erfpacht		584	631	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-136.268	-98.591
Betalingen aan werknemers		36.851	31.556	Ontvangsten verbindingen		106	129
Onderhoudsuitgaven		109.498	106.697	Ontvangsten overig		1.009	111
Overige bedrijfsuitgaven	10.3	93.020	100.466	Uitgaven overig		7.315	872
Betaalde interest		59.411	56.425	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-6.200	-632
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		750	2.719	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	10.2	-142.468	-99.223
Vennootschapsbelasting		22.807	12.566	Nieuw te borgen leningen		165.028	112.140
Saldo uitgaande kasstromen		322.921	311.060	Aflossing geborgde leningen	10.5	50.807	74.233
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.2	31.619	49.220	Aflossing ongeborgde leningen	10.5	1.319	957
Verkoopontvangsten bestaande huur		9.347	74.747	Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.2	112.902	36.950
Verkoopontvangsten nieuwbouw		300	0	Toename (afname) van geldmiddelen		2.053	-13.053
Verkoopontvangsten grond		0	74	Wijziging kortgeld		0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig		0	0	Geldmiddelen aan het begin van de periode		555	13.608
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		9.647	74.821	Geldmiddelen aan het einde van de periode	10.6	2.608	555

2 Grondslagen van waardering

Alle vermelde bedragen luiden in € x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

2.1 Algemeen

Stichting Woonzorg Nederland (hierna verder: Woonzorg Nederland) is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting” in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij heeft landelijke toelating en is werkzaam binnen de juridische wetgeving zoals vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Woonzorg Nederland is statutair gevestigd te Amsterdam en heeft haar hoofdkantoor te Amstelveen (Prof. E.M. Meijerslaan 3). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen en intramuraal vastgoed. Woonzorg Nederland staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 33107894.

Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2024 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

(verslagjaar 2024). De jaarrekening 2024 is door het bestuur opge maakt op 7 mei 2025. Voor de gehanteerde grondslagen en betreffende regelgeving bij de jaarrekening wordt verwezen naar hoofdstuk ‘Grondslagen voor waardering van activa en passiva’.

2.2 Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gezien de huidige en verwachte toekomstige financiële positie en resultaatontwikkeling en prognoses van de kasstromen gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

2.3 Groepsverhoudingen – vrijstelling consolidatie

2.3.1 Groepsverhoudingen

Woonzorg Nederland staat aan het hoofd van een groep. Deze groep bestaat naast Woonzorg Nederland uit alle maatschappijen waarmee zij een economische eenheid vormt en de maatschappijen waarmee zij organisatorisch is verbonden. Hieronder zijn ook begrepen alle rechtspersonen waarin een beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. Ultimo 2024 betrof dit de volgende groepsmaatschappij:

- *Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft primair ten doel het ontwikkelen, voorbereiden en (doen) realiseren van vastgoedprojecten door nieuwbouw, sloop en renovatie.

Verbindingen

Bovenstaand is een overzicht van groepsverhoudingen opgenomen. In de Woningwet wordt in plaats van de term 'groepsmaatschappij' het begrip 'verbindingen' gehanteerd. Onder een verbinding wordt verstaan:

- Een dochtermaatschappij, als bedoeld in artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- Een deelneming als bedoeld in artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- Financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon of het oprichten of doen oprichten van een andere rechtspersoon of vennootschap, op zodanige wijze dat daardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

2.3.2 Toepassing consolidatievrijstelling

Aangezien Woonzorg Nederland aan het hoofd van een groep staat dient zij in beginsel een geconsolideerde jaarrekening op te stellen. De betekenis van bovengenoemde groepsmaatschappij is op het geheel van Woonzorg Nederland echter van te verwaarlozen betekenis. Op grond van artikel 2:407.1 BW wordt er derhalve afgezien van het opmaken van een geconsolideerde jaarrekening.

2.4 Presentatie

In het boekjaar 2024 heeft saldering plaatsgevonden van de actieve en passieve belastinglatenties. Deze presentatiewijziging heeft geen impact op het resultaat en is retrospectief aangepast, om de vergelijkbaarheid van de cijfers te waarborgen.

2.5 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonzorg Nederland zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is,

is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten en in het hoofdstuk 'Belangrijke inschattingen van waardering en resultaatbepaling'.

2.6 Salderen

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

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

2.7 Klimaatgerelateerde zaken

Woonzorg Nederland houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor Woonzorg door zowel fysieke als transitierisico's meegenomen.

De huidige veronderstelling van Woonzorg Nederland is dat het huidige bedrijfsmodel en producten welke Woonzorg aanbiedt nog steeds levensvatbaar zullen zijn in de transitie naar een duurzame economie. Wel wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten. Ook al hebben klimaatgerelateerde risico's nog geen significante impact op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening, Woonzorg monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn:

- Gebruiksduur van materiële vaste activa. De gebruiksduur en/of de restwaarde van een materieel vast actief wordt uitsluitend opnieuw beoordeeld indien zich wijzigingen in de omstandigheden voordoen of nieuwe informatie beschikbaar komt ten aanzien van de resterende gebruiksduur en/of de restwaarde. Woonzorg houdt hier rekening met klimaatgerelateerde zaken, zoals klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en andere wetgeving die mogelijk het gebruik van bepaalde activa beperken, of significante investeringen vereisen in bepaalde activa;

- Bijzondere waardeverminderingen van niet financiële vaste activa. Bij het bepalen van de realiseerbare waarde van een actief of een groep van activa wordt in dergelijke gevallen de bedrijfswaarde ingeschat. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen die op diverse wijzen worden beïnvloed door met name transitierisico, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en mogelijke veranderingen in vraag naar producten en diensten die Woonzorg aanbiedt. Ook al is momenteel de veronderstelling dat geen enkele klimaatgerelateerde aanname significante impact heeft op de bepaling van de bedrijfswaarde, houdt Woonzorg wel rekening met bijvoorbeeld toekomstige verwachtingen omtrent verwachte stijgende vraag naar producten en diensten die aangeboden worden, waaronder het duurzaamheidspitaal;
- Bepaling van reële waarde (marktwaaarde in verhuurde staat) van vastgoedbeleggingen. Voor vastgoedbeleggingen houdt Woonzorg Nederland rekening met fysieke- en transitierisico's en in hoeverre marktparticipanten rekening houden met deze risico's in het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat. Woonzorg veronderstelt dat de vastgoedbeleggingen momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering van vastgoedbeleggingen.

Dit relateert onder andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Voor Woonzorg Nederland kunnen klimaatgerelateerde risico's een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. Woonzorg Nederland monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn de bepaling van reële waarde van vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. Woonzorg Nederland heeft verondersteld dat de reële waarde momenteel niet blootgesteld is aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen.

Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.

2.8 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding van de huursom tussen DAEB-verhuureenheden en niet-DAEB-verhuureenheden. Voor 2024 bedraagt deze verhouding 93,41% DAEB en 6,59% niet-DAEB;

- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling naar huursom verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden, met uitzondering van leningen die geheel als DAEB worden geclassificeerd, gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van de huursom.

3 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

3.1 Algemeen

De Raad van Bestuur dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van de Raad van Bestuur het meest kritisch voor het weergegeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van de Raad van Bestuur:

- Vastgoed in exploitatie;
- Voorzieningen;
- Waardeveranderingen;
- Acute en latente belastingen;
- Beleidswaarde.

De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

3.2 Waardering van activa

3.2.1 Vastgoedbeleggingen, actuele waarde

De uitgangspunten die bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehan-

teerd, zijn uiteengezet in paragraaf 'Vastgoedbeleggingen'. Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als externe taxateurs gehanteerde uitgangspunten en variabelen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

De belangrijkste schattingen zijn begrepen in de bepaling van de disconteringsvoet, de exit-yield, het realiseren van de voorziene huurverhogingen, de aanpassing van de huur bij mutatie naar de (ingeschatte) markthuur, de mutatiekans bij doorexploitatie of bij uitponen, alsmede bij een voorziene verkoop het realiseren van de geschatte verkoopopbrengst (de leegwaarde). Woonzorg Nederland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Voor een nadere toelichting op deze gevoeligheidsanalyse wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

3.2.2 Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonzorg Nederland zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande toekomstige nieuwbouwprojecten en toekomstige renovaties en transformaties.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonzorg Nederland rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het PV3-besluit (fase: ‘Verkregen bouwvergunning en aanbestedingsresultaat’) is genomen.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijziging in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie. Daarnaast kan tevens de actuele waarde als gevolg van wijzigingen in de parameters en uitgangspunten afwijken ten opzichte van het PV3-besluit.

3.3 Inschattingen fiscaliteit

Met betrekking tot het vaststellen van de fiscale positie in de jaarrekening zijn wij uitgegaan van hetgeen is vastgesteld in de VSO2A in de afsprakenbrief en nadere correspondentie.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het resultaat op verkopen en sloop;
- De waardering en afschrijving op de vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van de projectontwikkelingsresultaten;
- De afspraken omtrent de verwerking van de fiscale onderhoudsvoorziening.

Woonzorg Nederland volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Voor de grondslag van de latenties wordt verwezen naar hoofdstuk 5.6 latente belastingen.

4 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

4.1 Regelgeving

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

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

4.2 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van derivaten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf derivaten.

4.3 Vastgoedbeleggingen

4.3.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

4.3.1.1 Algemeen

Op basis van artikel 31 BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenten eenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

4.3.1.2 Classificatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goed-gekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele transacties tussen de DAEB en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB respectievelijk niet-DAEB vastgoed, zoals opgenomen in de herziene Woningwet en het BTIV 2015. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt onder de huurtoeslaggrens of boven de huurtoeslaggrens en op 1 januari 2024 bij aanvang boekjaar onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in de bijlagen zoals deze zijn opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig

vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

4.3.1.3 Waardering bij eerste verwerking

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten en vermindert met eventuele investeringssubsidies en reeds genomen onrendabele voorzieningen. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de

eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

4.3.1.4 Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de RTIV is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door

de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complex niveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille', met uitzondering van de onrendabele toppen (initiële waardeverminderingen) die in het resultaat worden verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

4.3.1.5 Handboek modelmatig waarderen

Woonzorg Nederland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

4.3.1.6 Complexindeling

Om de marktwaarde waardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed respectievelijk aan het niet-DAEB vastgoed kan worden toegerekend.

4.3.1.7 Uitgaven na eerste verwerking

Onder de vastgoedbeleggingen vallen ook de lopende investeringen in de bestaande complexen. Voor deze investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien

de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

4.3.1.8 Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten, conform de definities voor onderhoud en beheer.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt.



Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

4.3.1.9 Onderhoud

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.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

4.3.1.10 Verbetering

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. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen

uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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 (definitie zie hierna).

4.3.1.11 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.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het

complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak 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 de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle

bouwdeelelementen de reguliere lijn zoals hierboven toegelicht onder het kopje Groot onderhoud.

4.3.1.12 Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst – en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of de vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt op grond van artikel 2:390 lid1 BW een herwaarderingsreserve uit de resultaatverdeling gevormd. Deze wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

4.3.1.13 Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

4.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

4.3.2.1 Algemeen

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen investeringen in nieuwe verhuureenheden en ingrijpende investeringen in bestaande complexen indien de duurzame exploitatie van het vastgoed is beëindigd.

4.3.2.2 Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelkosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vast-

goed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

4.3.2.3 Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

- Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt vereist op grond van Richtlijn 217a Alinea 212, indien sprake is van de beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Bij een besluit om vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft het vastgoed vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft het vastgoed behandeld worden als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

4.3.3 Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonzorg Nederland en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- *Beschikbaarheid*: Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Daarnaast wordt er uitgegaan van een 60 jarige exploitatieperiode in plaats van een eindwaardebepaling in jaar 15. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

- *Betaalbaarheid*: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklommingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonzorg hanteert een gedifferentieerd streefhuurbeleid afhankelijk van onder meer de lokale marktvraag, aanbod, bezitssamenstelling en wensportefeuille. De streefhuren liggen gemiddeld op 81% van de maximaal redelijke huur.
- *Onderhoud*: Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post “lasten onderhoudsactiviteiten” in de functionele winst- en verliesrekening, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 60 jaar zonder eindwaarde. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F-,

en G-labels. Voor woningen met een energielabel E, F of G wordt een correctie ingerekend in de beleidswaarde.

- *Beheer*: Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de 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 meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

- *Verdisconteringsvoet*: Voor de beleidswaarde wordt de disconteringsvoet uit de marktwaarde vervangen door een generieke landelijk vastgestelde disconteringsvoet:

DAEB: 4,17%

Niet-DAEB: 4,70%

Woonzorg Nederland heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleids- waarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

4.4 Materiële vaste activa

4.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waarde- verminderingen. De afschrijving is lineair bepaald en gebaseerd op de verwachte toekomstige gebruiksduur rekening houdend met eventuele restwaarde. Jaarlijks wordt beoordeeld of sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvings- termijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal/Casco lineair 15-50 jaar

- Verbouwing lineair 10 jaar
- Inrichting/Inventaris lineair 5 jaar
- Automatisering lineair 5 jaar
- Auto's lineair 5 jaar

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiks- duur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is vol- daan. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de eventuele resterende boek- waarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buitengebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

4.5 Financiële vaste activa

4.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nettovermogenswaarde. Invloed van betekenis hangt af van of er sprake is van overheersende zeggenschap.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

4.5.2 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

4.5.3 Overige financiële vaste activa

4.5.3.1 Waardering financiële instrumenten

Interest Rate Caps en embedded derivaten worden op actuele waarde, in casu reële waarde, gewaardeerd. De waardering is gebaseerd op de 3-maands IRS curve zonder opslag inclusief opgelopen rente. Veranderingen in actuele waarde worden direct ten gunste of laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

4.5.3.2 Reële waarde financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length' – transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

4.5.3.3 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Woonzorg Nederland 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 Woonzorg Nederland de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële vaste 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 bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies 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.

4.6 Voorraden

4.6.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen: bestede bedragen, toegerekende kosten van het werkapparaat (AK) en de rente tijdens bouw.

De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs, gebaseerd op taxatierapporten ofwel op recente verkooptransacties van refentieobjecten, onder aftrek van directe toerekenbare verkoopkosten.

Hieronder is verder begrepen het vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij de eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen kostprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met eventuele cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen als gevolg van een lagere reële waarde (in casu geschatte marktwaarde).

4.6.2 Overige voorraden

De overige voorraden betreft de voorraad grondposities. Deze wordt gewaardeerd op de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de direct toerekenbare kosten. Aan de kostprijs (verkrijgingsprijs) van de grond wordt geen rente toegerekend.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

4.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.7.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De (langlopende) vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste waardering, gewaardeerd op reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Na de eerste

verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen en rekening houdend met een eventuele bijzondere waardevermindering.

4.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kasgeld en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen als schulden aan banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Woonzorg, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

4.9 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument, worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel

element voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument, als vreemd vermogen instrument respectievelijk als eigen vermogen instrument.

4.10 Voorzieningen

4.10.1 Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. 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. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

4.10.2 Voorziening onrendabele investeringen

In geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling of vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

4.10.3 Latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

4.10.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loonbaanontwikkeling en claims & geschillen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

De voorziening claims & geschillen dient ter dekking van de financiële afwikkeling van uit lopende juridische procedures en ingediende claims voortvloeiende verplichtingen en is gewaardeerd tegen nominale waarde. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen. Er vinden nog onderhandelingen plaats over de omvang van de uiteindelijke verplichtingen zodat de uitkomsten hiervan aanleiding kunnen geven tot het bijstellen van de gevormde voorziening.

Er is geen sprake van een pensioenvoorziening. Voor een toelichting op de pensioenlasten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf personeelslasten onder de grondslagen voor de bepaling van het resultaat.



4.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, dit komt veelal overeen met de nominale waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio. De effectieve rente wordt gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening verwerkt.

In geval per balansdatum sprake is van overdracht aan derde(n) worden de leningen gewaardeerd op basis van effectieve-rentemethode. De aanpassing van de boekwaarde loopt via de winst- en verliesrekening (rentelasten).

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar overige financiële vaste activa.

4.12 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio.

4.13 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

4.14 Leasing

Woonzorg Nederland beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de woningcorporatie verleent.

4.14.1 Woonzorg als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

4.14.2 Woonzorg als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

5 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

5.1 Resultaatbepaling algemeen

5.1.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen' van op actuele waarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie.

5.1.2 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

5.1.3 Functionele indeling winst- en verliesrekening

Woonzorg Nederland heeft een functionele indeling van de resultatenrekening opgenomen zoals deze is voorgeschreven in RJ 645 en artikel 15 van de RTIV. Doel van deze functionele indeling is om inzicht te geven in de opbrengsten en kosten per activiteit.

Om een goede toerekening naar de verschillende activiteiten te kunnen maken is onderscheid gemaakt tussen direct en niet direct aan de activiteiten toe te rekenen opbrengsten en kosten.

De verantwoorde opbrengsten in de functionele winst- en verliesrekening van Woonzorg Nederland zijn direct toe te rekenen aan de betreffende posten. De in de functionele winst- en verliesrekening verantwoorde kosten betreffen zowel direct als indirect toe te rekenen kosten.

Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt als basis de kostenplaatsmethode gehanteerd met als te hanteren verdeelsleutel het aantal fte's. Voor de toerekening van de meer algemene kosten wordt de opslagmethode gebruikt waarbij eveneens als verdeelsleutel het aantal fte's wordt gehanteerd.

Deze methodiek sluit aan bij de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels voor het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

5.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

5.2.1 Prestatieverplichtingen

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

5.2.2 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 de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

5.2.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, beheer, schoonmaak en groenonderhoud).

Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit service contracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

5.2.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels op basis van het aantal fte's.

5.2.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke kosten van dagelijks- en mutatieonderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De uitgaven voor planmatig onderhoud komen eveneens ten laste van de exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de Niet uit de balans blijvende informatie.

Voor de toerekening van de indirecte kosten is een inschatting gemaakt van het aantal fte's met betrekking tot onderhoud versus het totaal aantal fte's per kostenplaats.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven door het feit dat er geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

5.2.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

5.2.6.1 Algemeen

Hieronder worden de kosten die direct kunnen worden gerelateerd aan de exploitatie van het vastgoed, zoals de kosten van de verhuurderheffing, erfpacht, onroerende zaakbelasting, verzekering en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, opgenomen. Tevens wordt hieronder opgenomen een dotatie cq vrijval van de voorziening claims en geschillen voor zover deze betrekking heeft op de exploitatie van het bezit.

5.2.6.2 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van bepaalde grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalige afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van het vastgoed in exploitatie.

5.2.6.3 Toerekening indirecte kosten

De toerekening van de indirecte kosten aan deze activiteit is gebaseerd op en overeenkomstig de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels bij het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.



5.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft het saldo van de opbrengst verkopen van vastgoed in ontwikkeling en indien van toepassing de onderhanden projecten, verminderd met de directe uitgaven van het verkochte vastgoed en de toe te rekenen organisatie- en financieringskosten. Hierin is ook opgenomen het nettoresultaat van de verkoop voorraad bestaand vastgoed en grondposities.

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

5.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

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 vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt 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.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

5.5 Waardeverandering vastgoedportefeuille

5.5.1 Algemeen

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen, de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille in exploitatie en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.

5.5.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en verbouw waaronder woningverbetering en renovatie/transformatie. Deze waardevermindering wordt ook wel aangeduid als de onrendabele top en is inclusief de geactiveerde productie eigen bedrijf (inzake ontwikkeling voor eigen exploitatie). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

Ook worden waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze post.

5.5.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat) verantwoord. Deze niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn exclusief het effect van de onrendabele investeringen. Deze worden opgenomen onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

5.5.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen mogelijke verliezen of terugname van eerder genomen verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

5.6 Netto resultaat overige activiteiten

Onder de overige activiteiten worden resultaten uit de niet-primaire activiteiten opgenomen. Dit zijn de activiteiten welke niet-gerelateerd zijn aan het exploiteren, het ontwikkelen (voor de koop) of het verkopen van bestaand vastgoed. Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten en kosten van het beheer van VvE's, zendmasten en de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening.

Dit betreft activiteiten die, op zichzelf beschouwd, niet voor de eigen vastgoedexploitatie uitgevoerd (hoeven te) worden.

De toerekening van de indirecte kosten aan de overige activiteiten is gebaseerd op de kostenplaatsmethode met als verdeelsleutel het aantal fte's.

5.7 Overige organisatiekosten

Onder deze post zijn de directe kosten en de overheadkosten opgenomen welke niet middels een opslag kunnen worden toegerekend aan de directe activiteiten. Tevens wordt onder deze post de obligo-heffing WSW opgenomen.

De toerekening van deze kosten is overeenkomstig de methodiek en verdeelsleutels volgens de toerekening van vastgoed en niet-vastgoed gerelateerde kosten.

5.8 Financiële baten en lasten

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van betaalde en ontvangen rente. Rente wordt op basis van de effectieve rentemethode ten bate of ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Verder worden waardeveranderingen van financiële vaste activa en opbrengsten uit financiële vaste activa onder deze post verantwoord. Voor de verwerking van bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa wordt verwezen naar de grondslagen voor de financiële vaste activa.

5.9 Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

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

5.10 Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voortse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Woonzorg beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om over een verslagjaar te Vorderen belasting te verrekenen met de over dat verslagjaar verschuldigde belasting en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid of dezelfde belastbare rechtspersoon en door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van

activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

5.11 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen, het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonzorg Nederland geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellig voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening zal in eerste instantie worden gevormd door middel van een afwaardering van eventuele (langlopende) leningen aan of vorderingen op de desbetreffende deelneming.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend verantwoord onder de financiële baten en lasten.

5.12 Overige toelichtingen

5.12.1 Personeelskosten

5.12.1.1 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

5.12.1.2 Pensioenlasten

Woonzorg Nederland heeft een pensioenregeling. De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), is een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor deze pensioenregeling betaalt Woonzorg Nederland een vastgestelde premie. Behalve de betaling van premies heeft Woonzorg Nederland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds ultimo 2024 is 130% (2023: 132%). Woonzorg Nederland heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De premies voor de genoemde regeling worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

5.12.2 Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen, direct opeisbare deposito's en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest waaronder het interestbestanddeel van betalingen van financiële leasetermijnen, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

7.1 Algemeen

In het Treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's. Voor derivaten geldt dat Woonzorg Nederland zich volgens haar Treasurystatuut onverkort houdt aan de bepalingen ten aanzien van het gebruik van derivaten zoals opgenomen in de Woningwet. In dat kader zijn leningen met embedded derivaten (anders dan basisrenteleningen) niet meer toegestaan. Woonzorg Nederland beschikt nog over één Extendible Fixelening met embedded derivaat van € 13 miljoen. Deze lening valt nog onder de oude beleidsregels en is om die reden toegestaan.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van dit instrument is volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Voor risicoduiding wordt verwezen naar onderstaande paragraaf 'Financiële instrumenten en risicobeheersing'.

De leningenportefeuille van Woonzorg Nederland aan de passiefzijde is voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor circa 10% vindt financiering op variabele rentebasis plaats, waarvoor het renterisico, behoudens de variabele hoofdsomlening, wordt ingedekt met langlopende lineaire Interest Rate Caps.

7.2 Financiële instrumenten en toepassing

Binnen het Treasurybeleid van Woonzorg Nederland dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt)risico's. Op grond van het interne Treasurystatuut dient er een rechtstreekse relatie te bestaan tussen het gebruik van de financiële instrumenten en de daarvoor bestemde onderliggende/financiering voor vastgoedprojecten. De relatie tussen derivaten en onderliggende financiering ter (her)financiering van vastgoedprojecten dient als volgt te zijn geregeld:

- *Voor bestaande derivaten*: het bedrag, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps.
- *Voor nieuwe derivaten (aangegaan vanaf 1 oktober 2012)*: het bedrag, de looptijd, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps of eventueel Interest Rate Swaps.

Na 1 oktober 2012 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan. Derivaten en effecten worden tegen actuele waarde gewaardeerd. Veranderingen in de actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor financiële vaste activa.

7.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Ten aanzien van de beheersing van financiële risico's onderscheidt Woonzorg Nederland de volgende risico's en risico mitigerende maatregelen:

7.3.1 Marktrisico

Woonzorg Nederland loopt marktrisico ter zake de (toekomstige) bancaire renteopslag van de onder de afgesloten lineaire Interest Rate Caps liggende af te sluiten lineaire roll-over leningen. Dit marktrisico wordt niet gemitigeerd anders dan door de relatieve omvang van de als zodanig aangetrokken/aan te trekken financieringen.

7.3.2 Renterisico

Woonzorg Nederland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonzorg Nederland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Dit renterisico is, met uitzondering van een variabele hoofdsomlening met variabele rente groot € 75 miljoen, gemaximeerd tot de strike price van de Interest Rate Caps exclusief bancaire renteopslag van de onderliggende roll-over leningen. Met

betrekking tot vastrentende vorderingen loopt Woonzorg Nederland risico's over de marktwaarde. De gemiddelde leningenportefeuille van Woonzorg Nederland is aan de passiefzijde voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 10% wordt de financiering op variabele rentebasis ingedekt met derivaten, behoudens de variabele hoofdsomleningen. Voor de vorderingen worden geen financiële derivaten ten aanzien van het renterisico gecontracteerd.

Interest Rate Caps (totaal € 94 miljoen)

Interest Rate Caps worden aangehouden voor het afdekken van bestaande opwaartse renterisico's. Het effect is dat door het variabel financieren gebruik gemaakt kan worden van de aanhoudende zeer lage korte rente.

In de afgesloten derivatencontracten zijn géén collateraal bepalingen opgenomen. In één derivatencontract was een tweezijdige break-clause bepaling opgenomen, welke per 1 december 2024 is beëindigd. Hierbij is door de bancaire tegenpartij aan Woonzorg Nederland de marktwaarde van de interest Rate Cap vergoed.

Woonzorg Nederland heeft geen derivatencontracten meer met toezicht belemmerende bepaling, namelijk in geval van een aanwijzing van de Minister.

Put receiver swaption, embedded in de Extendible Fixeleningen (totaal € 13 miljoen)

Het genereren van extra lage financieringslasten door een rente-reductie voor de 1e renteperiode van de Extendible Fixeleningen, in ruil voor een mogelijk toekomstig rentenadeel voor de 2e renteperiode. Er is bewust gekozen voor een zeer beperkt belang in deze financieringsvorm.

Het beheersen van de renterisico's geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de negatieve waarde van de put receiver swaption bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten.

7.3.3 Valutarisico

Aangezien Woonzorg Nederland alleen werkzaam is in Nederland en Treasury-transacties conform het Treasurystatuut alleen mogen plaatsvinden in euro's, loopt Woonzorg Nederland geen valutarisico.

7.3.4 Kredietrisico

Woonzorg Nederland heeft geen gespreid kredietrisico. Woonzorg Nederland maakt gebruik van een gecommiteerde kredietfaciliteit van één bank met een AAA creditrating. Voor zover noodzakelijk,

worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Het aantrekken van benodigde lange financiering vindt plaats door middel van het laten offreren door minimaal twee en indien mogelijk meer financiële instellingen. Het aantrekken van gelden op de geldmarkt is echter sterk geconcentreerd bij twee sectorbanken, waaronder de huisbankier van Woonzorg Nederland.

7.3.5 Liquiditeitsrisico

Woonzorg Nederland maakt gebruik van gecommiteerde kredietfaciliteiten van één bank met een AAA creditrating. Liquiditeitsrisico's bestaan ook ten aanzien van de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratiedatum.

Daarnaast bestaat er een liquiditeitsrisico ten aanzien van de posten zoals benoemd onder 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Aan financiële instrumenten heeft Woonzorg Nederland Interest Rate Caps en een Put Receiver Swaption. Ten aanzien van toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieren rolloverleningen loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico's.

Tevens loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico ten aanzien van toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixelening als gevolg van de in de geldlening(en) ingebouwde 'Put receiver swap-tion'. Deze kan een 'opportunity loss' tot gevolg hebben, indien bij aanvang van het tweede rentetijdvak van 20 jaar, de marktrente lager is dan de overeengekomen strike-price. Daartegenover staat een gerealiseerde besparing op de te betalen rente gedurende het eerste rentetijdvak van 20 jaar van de geldlening.

Beheersing van de liquiditeitsrisico's is met name vanwege het in uitvoering nemen van het gedurende het jaar gemonitorde Treasury-statuuut, het Treasury Jaarplan en de reguliere kasstroom- en managementrapportages.

7.3.6 Beschikbaarheidsrisico

Woonzorg Nederland maakt voor haar financiering nagenoeg geheel gebruik van de borgingsfaciliteit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond. Op 2 september 2024 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland een borgbaarheidsverklaring afgegeven en het borgingsplafond 2024 definitief vastgesteld. Tegelijkertijd heeft het WSW voor het jaar 2025 en 2026 een voorlopig borgingsplafond vastgesteld. Verder is voor de beschikbaarheid van financiering de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

8 Toelichting op de balans

Alle vermelde bedragen luiden in € x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

8.1 Vastgoedbeleggingen

8.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Het verloop in deze post is als volgt weer te geven:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Verkrijgingsprijzen	3.448.415	296.366	3.744.781
Herwaarderingen	1.915.326	94.771	2.010.097
Cumulatieve waardeverminderingen	-378.171	-20.849	-399.020
Boekwaarde per 1 januari 2024	4.985.570	370.288	5.355.858

Mutaties

Investerings	77.664	0	77.664
Aankoop	10.245	1.743	11.988
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	120.383	2.062	122.445
Overige na-investeringen	2.675	386	3.061
Overboekingen naar onderhoudslasten	-16.296	0	-16.296
Afboekingen ten laste van het resultaat	4	0	4
Overboekingen voorziening onrendabele investeringen	-52.142	-529	-52.671
Desinvesteringen	-9.039	-60	-9.099

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Herclassificaties			
Van DAEB naar niet-DAEB	-947	947	0
Van niet-DAEB naar DAEB	0	0	0
Overige verschuivingen niet-DAEB naar DAEB	-251	251	0
Overboekingen naar Vastgoed in ontwikkeling	-5.480	0	-5.480
Overboekingen van/naar bedrijfsgebouwen	-52	521	469

Waardeveranderingen

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	318.195	24.371	342.566
Totaal mutaties	444.959	29.692	474.651

Stand per 31 december 2024

Verkrijgingsprijzen	3.631.185	302.423	3.933.608
Herwaarderingen	2.186.607	119.791	2.306.398
Cumulatieve waardeverminderingen	-387.263	-22.234	-409.497
Boekwaarde per 31 december 2024	5.430.529	399.980	5.830.509

De boekwaarde is als volgt onder te verdelen naar type eenheden:

	Boekwaarde 2024	In %
Woningen	4.546.480	78,0%
Intramuraal vastgoed	1.141.859	19,6%
Overige vastgoed	142.170	2,4%
Totaal	5.830.509	100,0%

8.1.2 Nadere toelichting DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

8.1.2.1 Macro-economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters.

Hieronder zijn deze voor de belangrijkste vastgoedcategorieën (woningen en intramuraal) opgenomen:

Parameters woongelegenheden (alle bedragen ongeïndexeerd)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Nederland i.v.m. spreiding bezit)		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. instandhoudingsonderhoud per vhe		1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497
Beheerkosten EGW		542	542	542	542	542	542
Beheerkosten MGW		532	532	532	532	532	532
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (exclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2020)		0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde eenheden		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving als % van de huursom		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten		11,31%	11,31%	11,31%	11,31%	11,31%	11,31%
Mutatiekans bij uitponden		11,31%	11,31%	11,31%	11,31%	11,31%	11,31%
Verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. disconteringsvoet		6,14%	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongele-
genheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager
dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur
het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het
woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger ligt dan de
huurtoeslaggrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor de splitsings-
kosten is een norm gehanteerd van € 644 per te splitsen eenheid.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede
notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4 % van de berekende
waarde van een verhuureenheid op de peildatum 31 december 2024
en 11,4% op de eindwaarde na 15 jaar.

De waarde van de BOG/MOG/parkeren bedraagt slechts 2% van de
totale marktwaarde. De parameters worden derhalve niet verder
toegelicht.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud/m² BCO (ongeïndexeerd)		11,84	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84
Mutatieonderhoud/m² BVO (ongeïndexeerd)		14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
Marketing (% van de marktjaarhuur)		14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (inclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2020)		0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet		7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%

8.1.2.2 Inschakeling taxateur

Woonzorg Nederland heeft de full waardering toegepast. Voor de full waardering heeft Woonzorg Nederland twee taxateurs ingeschakeld, Colliers en Capital Value.

Jaarlijks wordt minimaal 1/3 van het vastgoed door middel van een volledige taxatie getaxeerd. In de daarop volgende twee jaar wordt een taxatie-update toegepast. Dit betekent dat elk derde deel van dit vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

8.1.2.3 Toepassen vrijheidsgraden

In de full-waardering zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- *Markthuur*: De markthuur is door de taxateurs en assetmanagers (bij het deel dat intern gewaardeerd is) ingeschat op basis van referentietransacties, gebaseerd op de NHC-vergoedingen die van toepassing zijn op de geleverde zorg in de complexen dan wel de markthuur of maximale redelijke huur op basis van een inschatting van de WWS punten.
- *Leegwaarde*: De leegwaarde van de woningen is individueel geschat door de taxateur en assetmanagers (bij het deel dat intern gewaardeerd is) op basis van recente verkooptransacties. Bij de bepaling van de leegwaarden is rekening gehouden met de door de Opdrachtgever aangeleverde vloeroppervlakten.

- *Mutatiekans/mutatiegraad*: In de taxatie heeft de taxateur in enkele gevallen gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Voor het overgrote deel zijn de aangeleverde mutatiegraden gehanteerd.
- *Instandhoudingsonderhoud*: Voor de woningen is er voor gekozen om voor een deel van de woningen af te wijken van het Handboek en aan te sluiten bij de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatielasten (VTW). Voor het intramuraal zorgvastgoed is een vrijheidsgraad toegepast van € 11,84 per m² BVO.
- *Disconteringsvoet*: Omdat de disconteringsvoet uit het Handboek slechts een beperkte variatie toont en er geen rekening wordt gehouden met enkele belangrijke aspecten in de waardering van deze specifieke woningportefeuille, hebben de taxateurs gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad.
De taxateur heeft de disconteringsvoeten van de woningcomplexen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met een aantal aspecten. Vervolgens hebben ze een uitgebreide analyse gedaan op de uitkomsten van de waarderingen zowel op complex als ook portefeuille niveau.
- *Exit Yield*: De exit yields zijn door de taxateur individueel ingeschat op complexniveau. Hiertoe hebben ze aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de vijftienjarige DCF periode bepaald.

8.1.2.4 Onroerende zaken bestemd voor verkoop

Naar verwachting zullen 510 wooneenheden binnen een jaar verkocht worden. De opbrengstwaarde (gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat) van de naar verwachting binnen één jaar te verkopen eenheden bedraagt € 32,0 miljoen. Dit bedrag is ongeveer gelijk aan de boekwaarde.

8.1.2.5 Verzekerde waarde

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die geen deel uit maken van een VvE, zijn door Woonzorg verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade, voor geleden schade die hoger is dan het geldende eigen risico van € 200.000 (per gebeurtenis).

De niet verzekerde risico's draagt Woonzorg zelf.

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die deel uitmaken van een VvE, zijn verzekerd op een brandverzekering via de administrateur van de desbetreffende VvE.

De objecten in aanbouw zijn gedekt door constructie allrisk verzekeringen (dekking voor schade aan de constructie en wettelijke aansprakelijkheid) of constructieverzekeringen voor kleine werken (dekking voor schade aan de constructie).

8.1.2.6 Verstrekte zekerheden

Het onroerend goed is voor 99% gefinancierd onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een achtervangpositie voor de desbetreffende gemeente(n) en het Rijk en 1% is onder overheidsgarantie verstrekt.

Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op alle daarvoor in aanmerking komende onderliggende projecten. Ultimo 2024 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland voor 8 projecten vrijgave van onderpand gegeven (2023: 8 projecten).

8.1.2.7 WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie ultimo 2024 bedraagt circa € 7,3 miljard (2023: € 7,0 miljard). De WOZ-waarde is op basis van de in 2024 ontvangen WOZ-aanslagen, met peildatum 1 januari 2023.

8.1.2.8 Erfpachtverplichtingen

Een deel van het vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Van deze grond is Woonzorg Nederland geen juridisch maar wel economisch eigenaar door middel van erfpachtcontracten.

8.1.2.9 Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	5.430.529	4.985.570
Marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	399.980	370.288
Totaal	5.830.509	5.355.858

Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Van de vier belangrijkste variabelen, die niet door Woonzorg Nederland zijn te beïnvloeden is berekend wat het effect is op de uitkomst van de marktwaarde.

- Wijzigingen in de disconteringsvoet. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet, vermeerderd met een opslag voor vastgoedbeleggingen en een opslag passend bij het risicoprofiel per complex. De risicovrije rentevoet en de vastgoedopslag wordt door de markt bepaald, hier heeft Woonzorg Nederland geen invloed op. Voor de gevoeligheidsanalyse is een daling en stijging van de disconteringsvoet met plus en min 1,0% punt doorgerekend. Dit heeft een effect op de gehele portefeuille van Woonzorg Nederland.

- Leegwaarde. Voor de woningportefeuille heeft de leegwaarde(ontwikkeling) een relatief grote impact op de waardering. De leegwaardeontwikkeling is gebaseerd op de verwachtingen over de woningmarkt. Het is niet ondenkbaar dat de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan de voorspellingen. Er is in dit scenario gerekend met een opslag / afslag op de leegwaarde van plus en min 5,0% punt op de huidige leegwaarde.
- Boven inflatoire huurverhoging. Bij de woningportefeuille wordt er gerekend met een boven inflatoire huurverhoging in de range van plus 0,0% tot 0,5%. In dit scenario is gerekend met een verlaging van deze opslag met 1,0% (range van min -1,0% tot -0,5%) en een verhoging van deze opslag met 1,0% (range van plus 1,0% tot 1,5%).
- Markthuurindex. De markthuurindex geeft de markthuurontwikkeling weer. De markthuur is in de marktwaarde berekeningen de huur waarvoor het vastgoed bij mutatie weer verhuurd wordt. In de gevoeligheidsanalyse is voor de gehele portefeuille gerekend met een daling en een stijging van de index met plus en min 1,0% punt.

De resultaten staan hieronder weergegeven in zowel bedragen als % ten opzichte van de jaarrekening 2024. De scenario's zijn enkelvoudig doorgerekend, er is steeds één parameter gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening.

Parameters	Stel mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde	In % van de marktwaarde
Disconteringsvoet	plus 1,0%	-649.643	-11,20%
Disconteringsvoet	min 1,0%	1.069.606	18,40%
Leegwaarde	plus 5,0%	91.859	1,60%
Leegwaarde	min 5,0%	-88.033	-1,50%
Boven inflatoire huurverhoging	plus 1,0%	76.457	1,30%
Boven inflatoire huurverhoging	min 1,0%	-81.006	-1,40%
Markthuurindex	plus 1,0%	105.563	1,80%
Markthuurindex	min 1,0%	-162.246	-2,80%

8.1.2.10 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2024 bedraagt:

	2024	2023
Beleidswaarde DAEB	3.468.150	3.442.930
Beleidswaarde Niet-DAEB	357.523	327.284
Totaal	3.825.673	3.770.214

8.1.2.11 Uitgangspunten beleidswaarde

Vertrekpunt voor de bepaling beleidswaarde is de huidige marktwaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vijf stappen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, meerjaren onderhoud en beheer, alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten en een sociale disconteringsvoet. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de “maatschappelijk bestemming” en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

De volgende uitgangspunten zijn gebruikt voor de beleidswaarde:

Uitgangspunt voor	2024		2023	
Gemiddelde streefhuur per maand	MGW: € 721 per vhe	81% max. red.	MGW: € 694 per vhe	83% max. red.
	EGW: € 735 per vhe	80% max. red.	EGW: € 702 per vhe	80% max. red.
	Extramuraal: € 644 per vhe	85% max. red.	Extramuraal: € 627 per vhe	88% max. red.
	Gemiddeld: € 719 per vhe	81% max. red.	Gemiddeld: € 688 per vhe	84% max. red.
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.542 per woning		€ 2.701 per vhe	
Afslag slecht energielabel (vanaf 2024)	Label E: € 4.820 per vhe		N.v.t.	
	Label F: € 8.960 per vhe		N.v.t.	
	Label G: € 15.210 per vhe		N.v.t.	
Lasten beheer per jaar	€ 1.286 per vhe		€ 1.076 per vhe	
Sociale disconteringsvoet (vanaf 2024)	DAEB: 4,17%		N.v.t.	
	Niet-DAEB: 4,70%		N.v.t.	

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

8.1.2.12 Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op Beleidswaarde	In percentage
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	227.160	5,94%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-110.188	-2,88%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-110.192	-2,88%
Verdisconteringsvoet	1% hoger	-446.763	-11,68%
Verdisconteringsvoet	1% lager	+620.622	+16,22%

8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop is als volgt:

	2024	2023
Verkrijgingsprijzen	118.759	134.902
Voorziening onrendabele investeringen	-16.323	-28.449
Boekwaarde per 1 januari	102.436	106.453
Mutaties		
Herclassificatie projecten	-1.200	0
Investerings in ontwikkeling	80.549	87.877
Overboeking van in exploitatie	6.665	4.676
Overboeking opgeleverde projecten (nieuwbouw)	-124.700	-105.599
Overboeking naar opbrengst/kostprijs verkopen	188	0
Afboeking van in ontwikkeling ten laste van resultaat	2.086	-74
Afboeking van overige kosten (Onderhoud)	-301	-3.023
Mutatie voorziening onrendabel	-21.757	12.126
Totaal mutaties	-58.470	-4.017
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	80.392	118.759
Voorziening onrendabele investeringen	-36.426	-16.323
Boekwaarde per 31 december	43.966	102.436

Onder het vastgoed in ontwikkeling zijn geen grondposities opgenomen.

8.1.3.1 Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling is in het jaar 2024 voor een bedrag ad € 3,2 miljoen aan rente geactiveerd (2023: € 3,6 miljoen). In het verloopoverzicht zijn deze opgenomen als onderdeel van de investeringen. Over 2024 is evenals in 2023 een gemiddelde rentevoet van 3% gehanteerd.

8.2 Materiële vaste activa

8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Bedrijfs- gebouwen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Stand per per per 31 december 2023				
Verkrijgingsprijs	22.368	7.332	22.603	52.303
Cumulatieve afschrijvingen	-10.035	-6.172	-19.471	-35.678
Boekwaarde per 31 december 2023	12.333	1.160	3.132	16.625

	Bedrijfs- gebouwen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Mutaties				
Investeringsen	40	318	1.193	1.551
Desinvesteringen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-842	-384	-932	-2.158
Overboeking van/naar vastgoedbeleggingen	-469	0	0	-469
Totaal mutaties	-1.271	-66	261	-1.076
Stand per per 31 december 2024				
Verkrijgingsprijs	21.939	7.650	23.796	53.385
Cumulatieve afschrijvingen	-10.877	-6.556	-20.403	-37.836
Boekwaarde per 31 december 2024	11.062	1.094	3.393	15.549

De actuele waarde van de bedrijfsgebouwen bedraagt € 19,1 miljoen.

De investeringen betreffen met name hardware, software en kantoorinventaris.

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	Stand per 01-01-2024	Mutatie 2024	Stand per 31-12-2024
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	-551	0	-551
Saldering met vordering op deelneming	551	0	551
Waardering	0	0	0
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	1.237	0	1.237
Woningnet N.V.	53	0	53
Totaal	1.290	0	1.290

De deelneming Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. is statutair gevestigd te Amsterdam. Het kapitaalbelang in deze deelneming is 100%. De belangrijkste financiële getallen van deze deelneming zijn hieronder weergegeven.

	Balanstotaal per 31-12-2024	Eigen vermogen per 31-12-2024	Resultaat 2024
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	1.477	-551	0

Het belang in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., statutair gevestigd te Den Haag, bedraagt circa 10% in het kapitaal van de vennootschap. Stadsherstel Den Haag en Omgeving zet zich in voor herstel en behoud van het historische karakter van Den Haag. Woonzorg heeft hierin geen invloed van betekenis.

De participatie in Woningnet N.V., statutair gevestigd te Utrecht, betreft een deelname in het aanbodmodel van woningen in een aantal gemeenten en regio's. De deelname in Woningnet N.V. bedraagt circa 1%. De overige deelnemers zijn andere woningcorporaties. Woonzorg heeft hierin geen invloed van betekenis.

8.3.2 Leningen u/g

	Stand per 01-01-2024	Toevoeging/ aflossing	Stand per 31-12-2024
Lease depot	944	52	996

Dit betreft de financiering van het in lease gegeven wagenpark. Woonzorg Nederland draagt zelf zorg voor de financiering van het wagenpark, derhalve heeft Woonzorg Nederland een (niet rente-dragende) vordering op de leasemaatschappij. De looptijd van deze vordering is per voertuig (maximaal) 5 jaar, zijnde de looptijd van het leasecontract. Het bedrag korter dan 1 jaar bedraagt circa € 0,2 miljoen. Als zekerheid voor de vordering staan de voertuigen op naam van Woonzorg Nederland.

8.3.3 Overige vorderingen

	Actuele waarde Interest Rate Caps	Geactiveerde premie/rente	Totaal
Stand 1 januari 2024	1.701	70	1.771
Waardemutatie	-680	0	-680
Overige mutatie	0	-23	-23
Stand 31 december 2024	1.021	47	1.068

De Interest Rate Caps zijn om defensieve redenen aangeschaft ter bescherming van het renterisico van de roll-over financieringen op basis van drie- of zesmaands EURIBOR. Gedurende de gehele looptijd van de veelal lineair langlopende contracten is het renteniveau niet

hoger dan het in de Interest Rate Cap overeengekomen niveau (4,5%, 5,0% en 5,5%) in lijn met de WSW-uitgangspunten op het moment van aanschaf van de Cap. De waardering van de Caps is gebaseerd op de yield curve en de 3-maands, respectievelijk 6-maands forward rentetarieven ultimo 2024.

De nominale waarde van de onderliggende variabel rentende leningen bedraagt € 94 miljoen (zie ook paragraaf 'Langlopende schulden'). De gemiddelde einddatum van deze Caps is december 2039. In 2024 zijn er geen nieuwe Interest Rate Caps aangetrokken.

De rente is gebaseerd op driemaands EURIBOR en zal over de totale looptijd per saldo niet hoger zijn dan gewogen gemiddeld 5,09%. De marktwaarde van de reeds ingegane Caps bedraagt € 1.021 ultimo 2024 (ultimo 2023: € 1.701).

Geactiveerde premie/rente embedded derivaten: De netto contante waarde van het renteverskil tussen de gecontracteerde rente en de destijds geldende markrente is geactiveerd en komt gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat.

8.4 Voorraden

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.117	0
Overige voorraden	584	584
Totaal	2.701	584

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft de te verkopen parkeergarage bij complex Simeon en Anna.

De overige voorraden bestaat uit grondposities.

8.5 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

8.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	3.249	2.306
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.724	-1.201
Totaal	1.525	1.105

8.5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2024	31-12-2023
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	2.028	2.028
Af: negatieve waarde deelneming	-551	-551
Totaal	1.477	1.477

Voor een toelichting op deze vordering wordt verwezen naar de toelichting op de deelneming onder de financiële vaste activa.

8.5.3 Belastingen en premies van sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting 2022	19.965	15.580
Vennootschapsbelasting 2023	0	-4.929
Vennootschapsbelasting 2024	-62	0
Totaal	19.903	10.651

8.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Debiteuren – niet zijnde huur	1.005	657
Door te belasten kosten	670	264
Overige vorderingen	1.036	458
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-26	-148
Totaal	2.685	1.231

Onder de overige vorderingen is het te ontvangen liquidatiesaldo vanuit de ontbonden Stichting Sociaal Fonds voor Gewezen medewerkers van de Stichting Nederlandse Centrale voor Huisvesting van Bejaarden (hierna: Stichting Sociaal Fonds) van € 0,5 miljoen opgenomen. Als rechtsopvolger van de Stichting Nederlandse Centrale voor Huisvesting van Bejaarden wordt het resterend saldo van de opgeheven Stichting Sociaal Fonds aan Woonzorg overgedragen. Dit saldo is op 7 februari 2025 ontvangen. Voor een nadere toelichting op de hiermee samenhangende verplichtingen wordt verwezen naar de toelichting bij de niet uit de balans blijkende informatie.

8.6 Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
Rekening-courantsaldo banken	2.608	555
Totaal	2.608	555

De liquide middelen, inclusief het niet gebruikte deel van de kredietfaciliteit ad € 35 miljoen, staan geheel ter vrije beschikking. De kredietfaciliteit is niet geborgd door WSW. Voor de kredietfaciliteiten zijn geen afzonderlijke zekerheden verstrekt.

8.7 Eigen Vermogen

De samenstelling van het eigen vermogen per 31 december is als volgt:

	2024	2023
Herwaarderingsreserves	2.308.345	2.010.097
Overige reserves	1.146.059	1.784.213
Resultaat na belastingen van het boekjaar	317.189	-339.904
Stand per 31 december	3.771.593	3.454.406

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	3.454.404	3.794.308
Resultaat na belastingen van het boekjaar	317.189	-339.904
Stand per 31 december	3.771.593	3.454.404

8.7.1 Herwaarderingsreserves

Het mutatieoverzicht van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	2.010.097	2.349.589
Mutatie/realisatie door verkoop	-4.358	-35.916
Mutatie door herwaardering	302.606	-303.576
Stand per 31 december	2.308.345	2.010.097

8.7.2 Overige reserves

Het mutatieoverzicht van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	1.784.213	1.694.094
Mutatie uit herwaarderingsreserves	-298.248	339.492
Resultaatbestemming	-339.904	-249.373
Stand per 31 december	1.146.061	1.784.213

8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

De resultaatbestemming 2024 is niet in de jaarrekening verwerkt.

De voorgestelde resultaatbestemming is als volgt:

	2024
Toevoeging overige reserves	317.189
Totaal	317.189

8.8 Voorzieningen

De stand van de voorzieningen ultimo boekjaar is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	19.602	34.602
Latente belastingverplichtingen	26.900	31.224
Overige voorzieningen	996	1.213
Totaal	47.498	67.039

8.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop in de voorziening is als volgt weer te geven:

	2024	2023
Saldo voorziening 1 januari	60.979	61.810
In mindering op activa in ontwikkeling	-16.323	-28.449
In mindering op activa in exploitatie	-10.054	-17.587
Stand per 1 januari	34.602	15.774
Dotatie investeringsbesluiten boekjaar	61.828	46.587
Vrijval in verband met oplevering projecten boekjaar	-41.477	-47.420
Mutatie rubricering activa in ontwikkeling	-35.351	19.661
Stand voorziening 31 december	19.602	34.602

	2024	2023
Saldo voorziening per 31 december	81.330	60.979
In mindering op activa in ontwikkeling	-36.426	-16.323
In mindering op activa in exploitatie	-25.302	-10.054
Stand per 31 december	19.602	34.602

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en verbouw van huurwoningen en intramuraal vastgoed waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Zodra kosten worden gemaakt, wordt de voorziening daarop in mindering gebracht, bij nieuwbouw en transformatie in mindering op de activa in ontwikkeling en bij renovatie en duurzaamheid in mindering op de activa in exploitatie. De voorziening heeft een overwegend kortlopend karakter (korter dan een jaar).

8.8.2 Latente belastingverplichtingen

De mutaties in de voorziening latente belastingverplichtingen zijn samengevat in het navolgende schema:

	Actieve latentie Interest Rate Caps	Actieve latentie Derivaten	Passieve latentie Onderhoud	Passieve latentie Vastgoed	Passieve latentie Leningen	Totaal
Stand per 1 januari	444	2.333	26.503	4.942	3.781	38.003
Dotatie	279	87	0	0	0	366
Vrijval/onttrekkingen	-64	-89	0	-701	-220	-1.074
Verandering disconteringsvoet	-4	-31	-42	-45	-39	-161
Stand per 31 december 2023	-655	-2.300	26.461	4.196	3.522	31.224
Dotatie	-116	-40	0	0	0	-156
Vrijval/onttrekkingen	58	86	0	-4.063	-238	-4.157
Verandering disconteringsvoet	1	4	-6	-5	-5	-11
Stand per 31 december 2024	-712	-2.250	26.455	128	3.279	26.900

8.8.2.1 Actieve latentie Interest Rate Caps

Voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de Interest Rate Caps is een belastinglatentie tegen contante waarde verantwoord. De nominale waarde van dit verschil bedraagt € 0,8 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van deze Interest Rate Caps, waarbij de laatste afloopt in 2041. Voor het bepalen van de contante waarde van € 0,7 miljoen is een netto-disconterings-

voet van 2,32% gehanteerd, gebaseerd op de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0,3 miljoen binnen vijf jaar.

8.8.2.2 Actieve latentie Derivaten

Voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de derivaten is een belastinglatentie tegen contante waarde verantwoord. De nominale waarde van dit verschil bedraagt € 2,7 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van deze derivaten, waarbij de laatste afloopt in 2046. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,32%, gebaseerd op de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0,8 miljoen binnen vijf jaar.

8.8.2.3 Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente als nog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2024 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Gegeven het feit dat ook een naar nihil tenderende passieve latentie bestaat, tendeert deze actieve

latentie naar nihil. Ultimo 2024 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 194,7 miljoen.

8.8.2.4 Voorziening latentie onderhoud

Voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening is een latentie opgenomen. De latentie van € 26,5 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over toekomstige (tijdelijke) verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,32%, gebaseerd op de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. Verwacht wordt dat dit gehele bedrag van € 26,5 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de latentie fiscale onderhoudsvoorziening ultimo 2024 bedraagt € 27,1 miljoen (ultimo 2023: € 27,1 miljoen).

8.8.2.5 Voorziening latentie vastgoed

De nominale waarde van de latentie vastgoed in exploitatie ultimo 2024 bedraagt € 455,5 miljoen (2023: € 345,1 miljoen). Hiervoor is een inschatting gemaakt of deze binnen afzienbare tijd kan worden verrekend. Voor een gedeelte van nominaal € 4,3 miljoen is een passieve latentie opgenomen. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,32%, gebaseerd op de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. Verwacht wordt

dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,5 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 2,1 miljoen binnen vijf jaar. Tevens is een actieve latentie opgenomen van nominaal € 4,4 miljoen voor het afschrijvingspotentieel. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,6 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 1,8 miljoen binnen vijf jaar.

Voor het overige verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed van nominaal circa € 451,2 miljoen is het zeer waarschijnlijk dat deze doorschuiven naar het opvolgende actief, waardoor de contante waarde van dit verschil naar nihil tendeert.

8.8.2.6 Voorziening latentie leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de belastingdienst toepast (i.c. marktwaarde per datum fiscale openingsbalans) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De latentie van € 3,5 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over de jaarlijkse afschrijving van het agio. De gehanteerde

netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,32%, gebaseerd op de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,3 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 1,5 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie leningen bedraagt eind 2024 € 3,8 miljoen (ultimo 2023: € 4,1 miljoen).

8.8.2.7 Voorziening latentie vastgoed in ontwikkeling en activa ten dienste van exploitatie

De nominale waarde van de actieve latentie vastgoed in ontwikkeling ultimo 2024 bedraagt € 20,7 miljoen (ultimo 2023: € 15,2 miljoen). De nominale waarde van de actieve latentie activa ten dienste van exploitatie ultimo 2024 bedraagt € 2,1 miljoen (ultimo 2023: € 2,1 miljoen). Hiervoor is een inschatting gemaakt of deze binnen afzienbare tijd kunnen worden verrekend. Voor deze verschillen is het zeer waarschijnlijk dat deze doorschuiven naar het opvolgende actief, waardoor de contante waarde van dit verschil naar nihil tendeert. Om deze reden is hier geen voorziening voor gevormd.

8.8.3 Overige voorzieningen

De mutaties in de overige voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Claims en geschillen	Loopbaan ontw.budget	Totaal 2024	Totaal 2023
Stand per 1 januari	250	963	1.213	3.276
Dotatie	975	267	1.242	240
Vrijval/onttrekkingen	-1.225	-234	-1.459	-2.303
Stand per 31 december	0	996	996	1.213

8.8.3.1 Voorziening claims en geschillen

Woonzorg Nederland heeft een aantal juridische geschillen welke mogelijk kunnen leiden tot te betalen claims. Voor de verwachte uitgaven die voortvloeien uit de geschillen is een voorziening opgenomen. Ultimo 2024 is het saldo € 0.

8.8.3.2 Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget

Iedere medewerker heeft met ingang van 2010 (conform de CAO-bepalingen) een eigen loopbaan-ontwikkelingsbudget. De hoogte van het beschikbare budget is afhankelijk van het aantal (maximaal 5) dienstjaren van de medewerker. Deze voorziening heeft groten-deels een langlopend karakter, dat wil zeggen langer dan één jaar.

8.9 Langlopende schulden

8.9.1 Schulden aan overheid en banken

Het verloop is in het navolgende schema samengevat:

	Overheid	Banken	Totaal 2024	Totaal 2023
Stand per 1 januari	926	1.883.574	1.884.500	1.847.990
Opgenomen geldleningen	0	165.000	165.000	111.405
Mutatie agio leningen	0	-958	-958	181
Contractaflossingen boekjaar	-113	-71.925	-72.038	-75.076
Mutatie variabele hoofdsomleningen	0	20.000	20.000	0
Stand per 31 december	813	1.995.691	1.996.504	1.884.500



De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar ad € 43 miljoen (2023: € 48 miljoen) zijn opgenomen onder de langlopende schulden.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2024 € 2.145 miljoen (ultimo 2023: € 1.980 miljoen). De marktwaarde is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2024, gebaseerd op de 6-maands Euribor.

De 'duration' van de leningen- en derivatenportefeuille bedraagt 13,7 jaar (2023: 13,3 jaar). De duration is berekend op basis van de huidige yieldcurve.

De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 3,13% (2023: 3,16%).

Het onroerend goed is voor circa 99% gefinancierd onder borgstelling van het WSW. Voor een toelichting op de verstrekte zekerheden, zie de nadere toelichting bij 'Niet uit de balans blijkende informatie'.

Woonzorg heeft in december 2021 een marktconforme 40-jarige lening aangetrokken van € 13,8 miljoen en geruild met een hoogrentende lening van collega-corporatie Vestia. Het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van de middels de ruil verkregen hoogrentende lening is als Agiodeel van de lening verwerkt. Het agio op de leningen ultimo 2024 bedraagt € 20,1 miljoen (ultimo 2023: € 20,5 miljoen).

Het agiodeel van de lening binnen twaalf maanden na afloop van het jaar ad € 0,5 miljoen is opgenomen onder de langlopende schulden.

Geldleningen

Restant looptijd/ Percentage vaste geld- leningen	≤ 3,00%	≤ 4,00%	≤ 5,00%	≤ 6,00%	≤ 8,00%	Totaal
≤ 1 jaar	1.854	30.653	0	0	0	32.507
≤ 5 jaar	51.678	26.261	37.687	0	135	115.761
≤ 10 jaar	65.311	57.480	43.849	30.115	1.322	198.077
≤ 15 jaar	37.111	18.786	227.663	56.679	857	341.096
≤ 20 jaar	97.081	191.277	132.569	0	0	420.928
Overig	539.732	91.198	36.670	0	0	667.600
Subtotaal	792.768	415.655	478.438	86.794	2.314	1.775.969

Restant looptijd/ Percentage roll-over- leningen	≤ 3,00%	≤ 4,00%	≤ 5,00%	≤ 6,00%	≤ 8,00%	Totaal
≤ 1 jaar	0	662	0	0	0	662
≤ 5 jaar	0	0	0	0	0	0
≤ 10 jaar	0	105.638	0	0	0	105.638
Overig	0	89.093	4.008	0	0	93.101
Subtotaal	0	195.394	4.008	0	0	199.401

Totaal bruto- Treasury positie	792.768	611.048	482.446	86.794	2.314	1.975.370
---	----------------	----------------	----------------	---------------	--------------	------------------

Afgesloten Interest Rate Caps met Cap- referentierente c.q. strike:	< 4,00%	< 5,00%	< 6,00%	< 8,00%	Totaal
< 1 jaar	0	1.057	5.371	0	6.428
< 5 jaar	0	4.227	18.869	0	23.097
< 10 jaar	0	5.284	23.587	0	28.871
< 15 jaar	0	5.284	23.373	0	28.657
< 20 jaar	0	3.170	3.533	0	6.703
Overig	0	0	0	0	0
Totaal	0	19.022	74.733	0	93.755

Rentefluctuaties met betrekking tot roll-overleningen worden binnen de daarvoor geldende mandaten afgedekt met afgeleide financiële (rentebeschermende en rentefixerende) instrumenten. De fluctuaties die de bancaire opslagen op de rente niveaus van de onderliggende roll-overleningen laten zien worden hierdoor echter niet afgedekt. Het niveau van deze bancaire opslagen wordt wel meegenomen bij de (risico)beoordeling van de aangevraagde financiering.

8.9.2 Overige schulden

	Embedded derivaten	Waarborg- sommen	Over- lopende passiva	Totaal 2024	Totaal 2023
Stand per 1 januari	11.024	1.308	0	12.332	12.354
Waardemutatie	206	0	0	206	448
Vrijval gefixeerd derivaat	-558	0	0	-558	-558
Mutatie	0	479	0	479	88
Stand per 31 december	10.672	1.787	0	12.459	12.332

Onder de leningen is voor een bedrag van € 13 miljoen aan Extendible fixeleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Woonzorg Nederland gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Woonzorg Nederland aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald.

De lening van € 13 miljoen heeft een looptijd tot 2046. De bank heeft het recht om per 2026 te kiezen voor een rente van 4,4%. Indien de bank geen gebruik maakt van het recht wordt de lening verlengd op

basis van 3 Maands Euribor zonder (liquiditeits)opslag. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. De marktwaarde van dit embedded derivaat bedraagt per balansdatum € 4,2 miljoen negatief (2023: € 4,0 miljoen negatief).

In 2021 heeft de tegenpartij aangegeven gebruik te maken van het recht op een vaste rente van 4,5% over een lening van € 12 miljoen. De lening heeft een looptijd tot 2036. Vanaf het moment van de omzetting van de lening valt de waarde van het embedded derivaat gedurende de resterende looptijd van de lening vrij ten gunste van het resultaat. De waarde van deze lening ultimo 2024 bedraagt € 6,5 miljoen (2023: € 7,0 miljoen).

8.10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden. .

8.10.1 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2024	31-12-2023
Omzetbelasting	12.474	11.048
Loonheffing	1.530	874
Totaal	14.004	11.922

8.10.2 Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
Nog te betalen rente geldleningen	21.068	19.413
Te verrekenen servicekosten	13.749	13.028
Nog te ontvangen facturen	3.521	2.417
Vooruitontvangen huur	2.830	2.133
Te betalen energiebelaasting	2.551	639
Reservering vakantiedagen	1.395	1.243
Te betalen kosten afgesloten projecten	1.178	1.233
Overige	1.166	463
Totaal	47.458	40.569

8.11 Niet uit de balans blijkende informatie

8.11.1 Leaseverplichtingen

Met de leasemaatschappij zijn leaseovereenkomsten afgesloten voor het wagenpark voor maximaal 5 jaar. De totale verplichting bedraagt € 1,4 miljoen waarvan € 0,5 miljoen korter dan één jaar en € 0,9 miljoen van één tot 5 jaar.

In oktober 2024 is met Kyocera een leasecontract afgesloten voor de huur van 63 laserprinters. Het contract heeft een looptijd van 6 jaar. De totale verplichting bedraagt € 0,3 miljoen waarvan € 0,1 miljoen korter dan één jaar en € 0,2 miljoen van één tot 5 jaar.

8.11.2 Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 0,5 miljoen per jaar. Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het merendeel zonder einddatum.

8.11.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 157 miljoen (2023: € 65 miljoen).

8.11.4 Onderhoudsverplichtingen

Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad € 18,1 miljoen (ultimo 2023: € 7,6 miljoen).

8.11.5 Obligo WSW

Woonzorg heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonzorg niet binnen 10 werkdagen aan dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonzorg.

8.11.6 Aansprakelijkheid fiscale eenheid

Woonzorg Nederland vormt met Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. vormen tevens een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn deze entiteiten ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

8.11.7 Overige fiscale aansprakelijkheid

Vanuit de wet Ketenaansprakelijkheid en de inlenersaansprakelijkheid kan Woonzorg Nederland bij ingebreke blijven van onderaannemers/uitleners aansprakelijk worden gesteld voor achterstallige betaling van premies werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van uitzendkrachten.

8.11.8 Stichting Sociaal Fonds

In mei 2024 is door het bestuur van Stichting Nederlandse Centrale voor Huisvesting van Bejaarden (hierna: Stichting Sociaal Fonds) het besluit genomen tot ontbinding van de stichting. Als rechtsopvolger van de Stichting Nederlandse Centrale voor Huisvesting van Bejaarden wordt het resterend saldo van de opgeheven Stichting Sociaal Fonds van € 0,5 miljoen aan Woonzorg overgedragen. Woonzorg is akkoord gegaan met het ontbindingsbesluit en accepteert daarmee dat, indien de bestuurder van de stichting aangesproken wordt door een derde voor zijn of haar handelen of nalaten als bestuurder, Woonzorg de kosten vergoed tot maximaal de hoogte van het ontvangen liquidatiesaldo. Deze aanspraak geldt voor vijf jaar naar ondertekening van het ontbindingsbesluit in september 2024.

8.11.9 Prestatieafspraken

Woonzorg heeft met 96 gemeenten (meerjarige) afspraken gemaakt over de ontwikkeling en verduurzaming van woningen, het bouwen aan zorgzame en leefbare buurten, vrije toewijzingsruimte, het bevorderen van doorstroming en de mix van betaalbaar en toegankelijk woonaanbod. Deze afspraken betreffen voornamelijk intentieovereenkomsten. In 26 van de 96 gemeenten maakten we de afspraken gezamenlijk met andere corporaties.

9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Alle bedragen zijn x € 1.000 tenzij anders aangegeven.

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

9.1.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Intramuraal	98.750	95.782
Zelfstandige woningen	208.614	202.667
Overig onroerend bezit	12.889	11.816
	320.253	310.265
Huurderving wegens leegstand	-8.716	-8.625
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.084	-246
Totaal	310.453	301.394

Alle opbrengsten zijn in Nederland behaald. De huurderving inclusief leegstand is inclusief leegstand door projectontwikkeling wegens transformatie van ons bezit.

De gemiddelde huurverhoging in 2024 bedroeg 5,3% voor DAEB en 5,5% voor niet-DAEB.

9.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengst servicecontracten (uit hoofde van levering en diensten) is als volgt te specificeren:

	2024	2023
Doorbelaste servicekosten	46.568	44.908
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-4.008	-2.996
Totaal	42.560	41.912

Het saldo van de opbrengsten en lasten servicecontracten is als volgt:

	2024	2023
Opbrengsten servicecontracten	42.560	41.912
Lasten servicecontracten	-49.421	-44.373
Saldo	-6.861	-2.461

De stijging van het negatieve saldo servicekosten is voornamelijk toe te schrijven aan diverse opschoningsacties met betrekking tot oude servicekosten, welke niet meer verrekend kunnen worden.

9.1.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Directe kosten	6.842	6.789
Toegerekende personeelskosten	20.040	16.682
Toegerekende bedrijfslasten	9.671	7.216
Totaal	36.553	30.687

9.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud	38.079	33.875
Klachtenonderhoud	22.512	18.591
Onderhoud uit verbeterprojecten	16.553	18.381
Contractonderhoud	13.863	13.231
Mutatieonderhoud	13.798	14.253
Overig onderhoud	5.386	8.100
Subtotaal	110.191	106.431
Toegerekende personeelskosten	9.206	8.182
Toegerekende bedrijfslasten	3.946	3.276
Totaal	123.343	117.889

9.1.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen en verzekeringen	14.730	13.222
Erfpacht	624	602
Overige exploitatiekosten	556	399
Subtotaal	15.910	14.223
Mutatie overige voorzieningen	775	-696
Totaal	16.685	13.527

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille bedroeg over 2024 € 0,1 miljoen (2023: -/- € 6,9 miljoen).

9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2024	2023
Opbrengst verkoop bestaand bezit DAEB	9.457	45.170
Opbrengst verkoop bestaand bezit niet-DAEB	57	27.836
Subtotaal verkoop bestaand bezit	9.514	73.006
Verkoopkosten bestaand bezit	-290	-350
Totaal	9.224	72.656

In 2024 zijn vier complexen verkocht (164 eenheden).

9.2.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	387	574
Toegerekende bedrijfslasten	162	224
Totaal	549	798

9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2024	2023
Boekwaarde verkoop DAEB vastgoed	9.251	50.358
Boekwaarde verkoop niet-DAEB vastgoed	-127	29.234
Totaal	9.124	79.592

De negatieve boekwaarde van verkoop van niet-DAEB vastgoed ziet toe op een correctie van de boekwaarde van een verkoop in eerdere jaren.

9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Dekking AK vastgoedprojecten	5.430	3.373
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	3.173	3.620
Restant vrijval voorziening onrendabele investeringen	2.379	2.855
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	-2.081	-339
Toegerekende bedrijfslasten	-3.768	-2.787
Toegerekende personeelskosten	-6.835	-5.410
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-61.829	-46.587
Totaal	-63.531	-45.275

9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Mutatie actuele waarde DAEB vastgoed in exploitatie	318.195	-309.831
Mutatie actuele waarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.371	-19.013
	342.566	-328.844
Boekwaarden intramurale complexen	0	-887
Totaal	342.566	-329.731

9.4 Netto resultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2024	2023
Vergoeding administratiekosten	1.229	908
Opbrengt zendmasten	865	835
Overige opbrengsten	585	157
Totaal	2.679	1.900

De overige opbrengsten bevat het liquidatiesaldo vanuit de ontbonden Stichting Sociaal Fonds voor Gewezen medewerkers van de Stichting Nederlandse Centrale voor Huisvesting van Bejaarden (hierna: Stichting Sociaal Fonds) van € 0,5 miljoen. Voor een nadere toelichting op de hiermee samenhangende verplichtingen wordt verwezen naar de toelichting bij de niet uit de balans blijken informatie.

9.4.2 Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	478	251
Toegerekende bedrijfslasten	157	103
Totaal	635	354

9.5 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	13.039	11.649
Toegerekende bedrijfslasten	7.608	6.895
Obligoheffing	556	2.535
Overig	323	302
Totaal	21.526	21.381

Jaarlijks wordt door WSW jaarlijks een obligoheffing geheven.

De heffing bedraagt maximaal 0,33% van de restschuld van de door Woonzorg opgenomen door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (2023: 0,1383%).

9.6 Financiële baten en lasten

9.6.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	2024	2023
Waardeverandering derivaten	-858	-2.080
Totaal	-858	-2.080

9.6.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten

	2024	2023
Ontvangen inzake deelname Woningnet N.V.	95	88
Dividend Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	11	37
Totaal	106	125

9.6.3 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Overige rentebaten	444	739
Totaal	444	739

9.6.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	60.377	57.331
Borgstellingsvergoeding WSW	362	455
Resultaat taakoverdrachten	52	-220
Vrijval gefixeerd derivaat	-558	-558
Vrijval agio leningen	-986	-555
Overige rentelasten	140	220
Totaal	59.387	56.673

Het resultaat taakoverdrachten ziet toe op het verschil tussen de marktwaarde en nominale waarde van de leningen, welke door middel van een taakoverdracht zijn overgedragen.

9.7 Belastingen

	2024	2023
Vennootschapsbelasting 2021	0	2.056
Vennootschapsbelasting 2022	4.385	0
Vennootschapsbelasting 2023	0	-19.551
Vennootschapsbelasting 2024	-17.940	0
Subtotaal	-13.555	-17.495
Mutatie latente belastingen	4.324	1.225
Totaal	-9.231	-16.270

Het positieve resultaat met betrekking tot de vennootschapsbelasting 2022 is het gevolg van het opstellen en indienen van de VPB aangifte 2022.

	2024	2023
Resultaat boekjaar	317.189	-339.904
Vennootschapsbelasting	9.231	16.270
Resultaat voor belastingen	326.420	-323.634

	2024	2023
<i>Fiscaal andere behandeling van:</i>		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	748	25.804
Toepassing herinvesteringsreserve	-1.277	-19.287
Afschrijvingen	-5.558	-9.011
Overige waardeveranderingen	59.451	43.730
Onderhoudsinvesteringen	-8.615	-7.024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-342.566	328.844
Waardeveranderingen financiële vaste activa	9	1.231
Afschrijvingen op (dis)agio op leningen	1.228	1.523
Ontvangen boekwaarden	2.425	3.452
Energie investeringsaftrek (EIA)/ Milieu investeringsaftrek (MIA)	-1.073	-2.309
Te activeren rente	-1.428	-1.629
Overige	130	89
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-296.526	365.413
Belastbaar bedrag voor toepassing ATAD	29.894	41.779
Renteaftrekbeperking ATAD	39.694	34.051
Belastbaar bedrag	69.588	75.830
Verschuldigde winstbelasting	17.940	19.551
Aanpassing belastbaar bedrag voorgaande jaren	-16.996	-8.224
Winstbelasting voorgaande jaren	-4.385	-2.056
Verschuldigde winstbelasting	13.555	17.495

Het belastbaar bedrag bedraagt € 70,9 miljoen. De af te dragen vennootschapsbelasting bedraagt € 18,3 miljoen. De effectieve belastingdruk in procenten bedraagt ongeveer 3 procent (2023: -5 procent) (toepasselijk 25 procent).

De effectieve belastingdruk is als volgt bepaald:

Effectieve belastingdruk 2024 (x € 1.000)	Bedrag	Vpb (25,8%)	%
Resultaat voor belastingen	326.420		
Nominale belastingdruk		84.216	25,80%
<i>Permanente verschillen</i>			
• Gemengde kosten	108	28	0,01%
• Investeringsaftrek	-1.073	-277	-0,08%
• Impact tariefsopstap		- 14	0,00%
<i>Overige verschillen</i>			
• Correcties voorgaande jaren	-16.996	-4.385	-1,34%
• Impact van contante (her)waardering latenties	-272.627	-70.338	-21,55%
Totale belastinglast		9.231	2,83%

De impact van de contante (her)waardering latenties ziet voornamelijk toe op de mutatie van het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde inzake het vastgoed alsmede op de fiscale renteaftrekbeperking.

9.8 Gebeurtenissen na balansdatum

9.8.1 Besluit huurbevriezing

Besluit huurbevriezing Voorjaarsnota 2025

Op 18 april 2025 heeft de minister van Financiën de Voorjaarsnota 2025 gepubliceerd met daarin een update van de Rijksbegroting 2025 en de daaropvolgende jaren. De Rijksoverheid heeft onder meer het voorgenomen besluit om de huren voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. Dit betekent dat er geen huurverhogingen mogen worden doorgevoerd tussen 1 juli 2025 en 1 juli 2027. Het betreft een voorgenomen politiek besluit die, op het moment van opmaken van deze jaarrekening, nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

Als gevolg van het voorgenomen besluit blijven huurverhogingen in 2025 en 2026 uit en komen daarmee de huurinkomsten in de daaropvolgende jaren tevens lager uit dan initieel verwacht. Hierdoor neemt de toekomstige investeringsruimte van Woonzorg af voor onder meer onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid en uitbreiding van de woningvoorraad.

De lagere toekomstige kasstromen uit huuropbrengsten hebben tevens een neerwaarts effect op de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in verhuurde staat en de voorziening onrendabele top. De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed zijn immers bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen.

Daarnaast heeft het voorgenomen besluit ook impact op begroting onderliggend aan de berekende ratio's 2025 en daaropvolgende jaren, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan-to-value (LTV). Beide ratio's zijn belangrijk voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee een neerwaarts effect hebben op de ICR. Een gelijk effect zal zichtbaar zijn op de LTV door een afname van de beleidswaarde. Concreet betekent dit dat als gevolg van de huurbevrozing, bij ongewijzigd beleid, onze ICR vanaf 2026 structureel circa 0,15 punt lager uitvalt. Hierdoor zakt de ICR een aantal jaren (na 2027) onder de grens van 1,4, waarbij deze grofweg schommelt tussen 1,3 en 1,4.

Hoewel Woonzorg beleidsmatig zal bijsturen om onze volkshuisvestelijke taak uit te voeren, is door Woonzorg naar aanleiding van het voorgenomen besluit een schatting gemaakt van de mogelijke financiële effecten indien de huurbevrozing voor 2025 en 2026 zich voordoet.

Woonzorg heeft de impact van genoemde gebeurtenis afgewogen op grond van RJ 160 ('Gebeurtenissen na balansdatum') en geconcludeerd dat geen sprake is van een gebeurtenis die nadere informatie geeft over de feitelijke situatie per balansdatum en deze is daarmee niet verwerkt in de jaarrekening 2024. Gelet op het belang en mogelijk toekomstige impact van deze gebeurtenis, is in lijn met RJ 160 deze gebeurtenis toegelicht als gebeurtenis na balansdatum.

9.8.2 Overige gebeurtenissen na balansdatum

Naast bovengenoemde gebeurtenis zijn er geen overige gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum geven.

9.9 Overige toelichtingen

9.9.1 Personeelskosten

	2024	2023
Lonen en salarissen	28.446	23.926
Sociale lasten	4.875	4.118
Pensioenlasten	3.227	3.062
Subtotaal	36.548	31.106
Overige personeelskosten inclusief inhuur	13.437	11.642
Totaal	49.985	42.748

De personeelskosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden deze kosten op basis van kostenplaats, gelabeld naar afdeling, verdeeld op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten. De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2024	2023
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	20.040	16.682
Lasten onderhoudskosten	9.206	8.182
Verkoop vastgoedportefeuille	387	574
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.835	5.410
Kosten overige activiteiten	478	251
Overige organisatiekosten	13.039	11.649
Totaal	49.985	42.748

9.9.2 Overige bedrijfslasten

	2024	2023
Automatiseringskosten	15.589	12.093
Algemene kosten	2.877	2.550
Afschrijving activa ten dienste van	2.079	1.989
Advieskosten	2.130	1.705
Bureaunkosten	1.244	1.013
Overige huisvestingskosten	1.393	1.151
Totaal	25.312	20.501

De overige bedrijfskosten volgen uit de kostenverdeelstaat.

Daarin worden deze kosten op basis van kostenplaats, gelabeld naar afdeling, verdeeld op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten. De overige bedrijfskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2024	2023
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.671	7.216
Lasten onderhoudskosten	3.946	3.276
Verkoop vastgoedportefeuille	162	224
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.768	2.787
Kosten overige activiteiten	157	103
Overige organisatiekosten	7.608	6.895
Totaal	25.312	20.501

9.9.3 Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn voor Woonzorg als volgt:

	2024			2023	
	EY Accountants B.V.	BDO Audit & Assurance B.V.	Totaal	BDO Audit & Assurance B.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	288	171	459	256	256
Andere controleopdrachten	27	24	51	30	30
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0	0
Totaal	315	195	510	286	286

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 zijn verricht.

De controlerend accountant over boekjaar 2024 betreft EY Accountants B.V. (2023: BDO Audit & Assurance B.V.). De kosten van BDO Audit & Assurance B.V. zien toe op kosten met betrekking tot de jaarrekeningcontrole 2023.

Onder de post "andere niet-controlediensten" zijn de kosten voor de controle van de dVi opgenomen. De "andere niet-controlediensten" zien toen op een quickscan inzake de ICT transitie.

10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Alle vermelde bedragen luiden in € x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

10.1 Algemene toelichting

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

10.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit

De netto kasstroom is als volgt te specificeren:

	2024	2023	Verschil
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	31.619	49.220	-17.601
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-142.468	-99.223	-43.245
Subtotaal	-110.849	-50.003	-60.846
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	112.902	36.950	75.952
Toename (afname) van geldmiddelen	2.053	-13.053	15.106

De toename van de geldmiddelen is te verklaren door een het positieve saldo uit financieringsactiviteiten en operationele activiteiten. Dit saldo ligt hoger dan de negatieve kasstroom uit investeringsactiviteiten.

De kasstroom uit operationele activiteiten ligt circa € 17 miljoen lager dan de kasstroom uit operationele activiteiten in 2023. Voor circa € 10 miljoen betreffen dit hogere uitgaven vennootschapsbelasting, doordat in de kasstromen 2023 ook een teruggaaf van VPB uit oude jaren was opgenomen. Ook liggen de uitgaven voor personeel in 2024 circa € 5 miljoen hoger dan in 2023.

Onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten was in voorgaand jaar circa € 75 miljoen aan verkoopontvangsten opgenomen, circa € 65 miljoen meer dan in 2024.

De hogere kasstroom uit financieringsactiviteiten ten opzichte van 2023 hangt samen met de hogere financieringsbehoefte, veroorzaakt door de lagere verkoopopbrengsten.

10.3 Overige bedrijfsuitgaven

De overige bedrijfsuitgaven bestaan uit de volgende onderdelen:

	2024	2023
Uitgaven servicekosten	-40.658	-49.491
Uitgaven automatisering	-14.961	-14.247
Gemeentelijke belastingen	-13.627	-12.508
Externe inhuur	-10.182	-9.316
Overige bedrijfsuitgaven	-13.592	-14.904
Totaal	-93.020	-100.466

10.4 Investerings

In het kasstroomoverzicht zijn de investeringen verbeteruitgaven gesaldeerd met de ontvangen investeringssubsidies. Een uitsplitsing hiervan is onderstaand opgenomen.

	2024	2023
Nieuwbouw huur	-80.453	-85.055
Investerings verbeteruitgaven	-55.998	-64.294
Aankoop	-12.401	-42.715
Investerings overig	-4.294	-1.025
Investerings	-153.146	-193.089
Ontvangen investeringssubsidies	7.231	19.677
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-145.915	-173.412

10.5 Aflossing leningen

Het saldo aflossing leningen kan als volgt worden onderverdeeld:

	2024	2023
Aflossing geborgde leningen	-69.555	-45.067
Aflossing niet geborgde leningen	-1.319	-957
Aflossing leningen u.h.v. taakoverdrachten	-1.163	-29.051
Agio u.h.v. taakoverdrachten	-89	-115
Saldo mutaties VHL	20.000	0
Totaal	-52.126	-75.190

10.6 Geldmiddelen

De aansluiting van het kasstroomoverzicht en de geldmiddelen in de balans is als volgt:

	2024	2023	Verschil
Saldo 1 januari	555	13.608	-13.053
Toename (afname) van geldmiddelen	2.053	-13.053	15.106
Saldo 31 december	2.608	555	2.053
Liquide middelen (activa)	2.608	555	2.053
Schulden aan banken (passiva)	0	0	0
	2.608	555	2.053

11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

11.1 Balans per 31 december 2024 DAEB

Activa

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2024	31-12-2023
DAEB-vastgoed in exploitatie	5.430.529	4.985.570
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	39.633	96.288
Totaal van vastgoedbeleggingen	5.470.162	5.081.858
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.549	16.625
Totaal van materiële vaste activa	15.549	16.625
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	337.662	317.251
Vorderingen op groepsmaatschappijen	85.978	90.262
Leningen u/g	930	888
Overige effecten	0	0
Overige vorderingen	1.068	1.771
Totaal van financiële vaste activa	425.638	410.172
Totaal van vaste activa	5.911.349	5.508.655

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

Flottende activa

Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	554	605
Belastingen en premies van sociale verzekering	18.639	10.056
Overige vorderingen	2.083	1.215
Overlopende activa	1.169	3.120
Totaal van vorderingen	22.445	14.996
Liquide middelen		
Liquide middelen	2.436	0
Totaal van liquide middelen	2.436	0
Totaal van flottende activa	24.962	14.996
Totaal van activa	5.936.230	5.523.651

Passiva

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	2.308.345	2.010.097
Overige reserves	1.146.059	1.784.213
Resultaat na belastingen van het boekjaar	317.189	-339.904
Totaal van eigen vermogen	3.771.593	3.454.406
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	19.161	34.602
Latente belastingverplichtingen	25.460	29.562
Overige voorzieningen	754	1.004
Totaal van voorzieningen	45.375	65.168

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	813	926
Schulden aan banken	1.995.691	1.883.575
Overige schulden	12.214	12.137
Totaal van langlopende schulden	2.008.718	1.896.638
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	0	1.122
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	35.795	26.922
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.000	28.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	13.080	11.174
Overlopende passiva	46.669	40.221
Totaal van kortlopende schulden	110.544	107.439
Totaal van passiva	5.936.230	5.523.651

11.2 Balans per 31 december 2024 niet-DAEB

Activa

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	399.980	370.288
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.333	6.149
Totaal van vastgoedbeleggingen	404.313	376.437
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal van materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1.290	1.290
Leningen u/g	65	56
Totaal van financiële vaste activa	1.355	1.346
Totaal van vaste activa	405.668	377.783

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2024	31-12-2023
Vlottende activa		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.117	0
Overige voorraden	584	584
Totaal van voorraden	2.701	584
Vorderingen		
Huurdebiteuren	971	500
Vorderingen op groepsmaatschappijen	16.477	29.477
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.263	978
Overige vorderingen	602	16
Overlopende activa	10	147
Totaal van vorderingen	19.323	31.118
Liquide middelen		
Liquide middelen	172	1.677
Totaal van liquide middelen	172	1.677
Totaal van vlottende activa	22.196	33.379
Totaal van activa	427.864	411.162

Passiva

(x € 1.000)

	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	119.791	94.771
Overige reserves	197.460	236.765
Resultaat na belastingen van het boekjaar	20.411	-14.285
Totaal van eigen vermogen	337.662	317.251
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	441	0
Latente belastingverplichtingen	1.440	1.662
Overige voorzieningen	242	209
Totaal van voorzieningen	2.123	1.871

(x € 1.000)

	31-12-2024	31-12-2023
Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	85.978	90.262
Overige schulden	245	195
Totaal van langlopende schulden	86.223	90.457
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	146	103
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	922	1.132
Overlopende passiva	788	348
Totaal van kortlopende schulden	1.856	1.583
Totaal van passiva	427.864	411.162

11.3 Winst- en verliesrekening over 2024 DAEB

(x € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	289.802	281.026
Opbrengsten servicecontracten	40.691	40.148
Lasten servicecontracten	-47.791	-41.907
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-34.122	-28.812
Lasten onderhoudsactiviteiten	-116.364	-111.800
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.742	-12.626
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	116.474	126.029
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.180	44.940
Toegerekende organisatiekosten	-513	-748
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.251	-50.358
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-584	-6.166
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-51.815	-44.804
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	318.195	-310.718
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	266.380	-355.522
Opbrengsten overige activiteiten	1.200	1.020
Kosten overige activiteiten	-593	-331
Netto resultaat overige activiteiten	607	689

(x € 1.000)	2024	2023
Overige organisatiekosten	-20.144	-20.197
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-858	-2.080
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.603	4.048
Rentelasten en soortgelijke kosten	-60.140	-57.320
Saldo financiële baten en lasten	-57.395	-55.352
Totaal van resultaat voor belastingen	305.338	-310.519
Belastingen	-8.560	-15.100
Resultaat uit deelnemingen	20.411	-14.285
Totaal van resultaat na belastingen	317.189	-339.904

11.4 Winst- en verliesrekening over 2024 niet-DAEB

(x € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	20.651	20.368
Opbrengsten servicecontracten	1.869	1.764
Lasten servicecontracten	-1.630	-2.466
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.430	-1.874
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.978	-6.089
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-945	-906
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	10.537	10.797
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	44	27.716
Toegerekende organisatiekosten	-36	-50
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	127	-29.233
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	135	-1.567
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.716	-470
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.371	-19.013
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.655	-19.483
Opbrengsten overige activiteiten	1.479	880
Kosten overige activiteiten	-42	-22
Netto resultaat overige activiteiten	1.437	858

(x € 1.000)	2024	2023
Overige organisatiekosten	-1.382	-1.183
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	106	124
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	753	648
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.159	-3.309
Saldo financiële baten en lasten	-2.300	-2.537
Totaal van resultaat voor belastingen	21.082	-13.115
Belastingen	-671	-1.170
Resultaat uit deelnemingen	0	0
Totaal van resultaat na belastingen	20.411	-14.285

11.5 Kasstroomoverzicht 2024 DAEB

(x € 1.000)	2024	2023
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	285.089	284.436
Vergoedingen	44.766	52.596
Overige bedrijfsontvangsten	1.200	1.020
Ontvangen interest	3.600	4.045
Saldo ingaande kasstromen	334.655	342.097
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	561	607
Betalingen aan werknemers	34.423	29.575
Onderhoudsuitgaven	103.802	101.635
Overige bedrijfsuitgaven	88.245	95.504
Betaalde interest	60.163	57.072
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	737	2.707
Vennootschapsbelasting	21.304	11.777
Saldo uitgaande kasstromen	309.235	298.877
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	25.420	43.220

(x € 1.000)	2024	2023
(Des) investeringskasstroom		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.090	47.019
(Des) investeringsontvangsten overig	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	11.090	47.019
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	67.680	82.870
Verbeteruitgaven	47.923	44.007
Aankoop	10.834	37.337
Investerings overig	4.289	1.021
Verwerving van materiële vaste activa	130.726	165.235
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-119.636	-118.216
FVA		
Ontvangsten overig	5.188	5.261
Uitgaven overig	7.316	872
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-2.128	4.389
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-121.764	-113.827



(x € 1.000)	2024	2023
Financieringsactiviteiten		
<i>Nieuwe te borgen leningen</i>	165.028	112.140
Nieuwe ongeborgde leningen	0	28.000
Aflossing geborgde leningen	52.126	74.233
Aflossing ongeborgde leningen	13.000	957
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	99.902	64.950
 Toename/afname van geldmiddelen	 3.558	 -5.657
Wijziging kortgeld	0	0
 Geldmiddelen aan het begin van de periode	 -1.122	 4.535
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.436	-1.122

11.6 Kasstroomoverzicht 2024 niet-DAEB

(x € 1.000)	2024	2023
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	19.805	17.988
Vergoedingen	3.158	2.623
Overige bedrijfsontvangsten	81	880
Ontvangen interest	753	648
Saldo ingaande kasstromen	23.797	22.139
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	23	24
Betalingen aan werknemers	2.428	1.982
Onderhoudsuitgaven	5.696	5.062
Overige bedrijfsuitgaven	4.776	4.961
Betaalde interest	3.159	3.309
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	13	12
Vennootschapsbelasting	1.503	789
Saldo uitgaande kasstromen	17.598	16.139
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.199	6.000

(x € 1.000)

	2024	2023
(Des)investeringskasstroom		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	145	28.744
Verkoopontvangsten nieuwbouw	300	0
Verkoopontvangsten grond	0	74
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	445	28.818
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	12.773	2.185
Verbeteruitgaven	844	610
Aankoop	3.455	6.395
Investerings overig	5	4
Verwerving van materiële vaste activa	17.077	9.194
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-16.632	19.624
FVA		
Ontvangsten verbindingen	106	129
Ontvangsten overig	13.106	0
Uitgaven overig	0	28.865
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	13.212	-28.736
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.420	-9.112

(x € 1.000)	2024	2023
Financieringsactiviteiten		
Aflossing ongeborgde leningen	4.284	4.284
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.284	-4.284
 Toename/afname van geldmiddelen	 -1.505	 -7.396
Wijziging kortgeld	0	0
 Geldmiddelen aan het begin van de periode	 1.677	 9.073
Geldmiddelen aan het einde van de periode	172	1.677

11.7 Toelichting op de aard van niet-DAEB-activiteiten

Woonzorg Nederland bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteiten	Aantal VHE 2024	Aantal VHE 2023
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	548	511
Huurwoningen in exploitatie	1.196	1.189
Parkeergelegenheden in exploitatie	2.612	2.614
Bergingen in exploitatie	33	20
Projectontwikkeling huurwoningen in aanbouw/transformatie	153	7
Totaal	4.542	4.341

12 Overige Informatie

12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 405 werknemers in dienst (2023: 379). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het gemiddeld aantal fte's kan als volgt worden onderverdeeld:

	2024	2023
Klant & Samenleving	147	145
Onderhoud & verduurzaming	51	46
Financiële administratie	42	44
Vastgoedsturing	30	29
Vastgoedontwikkeling	26	17
Change & digitalisering	21	18
Bestuur & Concern	18	20
Strategie & Communicatie	19	15
Accountmanagement Zorgvastgoed	17	15
Informatisering & Automatisering	15	12
HR	10	9
Facilitaire Zaken	9	9
Totaal	405	379

De onderverdeling van het aantal medewerkers is als volgt:

	2024	2023
Klant & Samenleving	162	161
Onderhoud & verduurzaming	52	48
Financiële administratie	45	47
Vastgoedsturing	32	30
Vastgoedontwikkeling	26	17
Change & digitalisering	22	20
Bestuur & Concern	20	22
Strategie & Communicatie	21	17
Accountmanagement Zorgvastgoed	17	16
Informatisering & Automatisering	16	13
HR	11	11
Facilitaire Zaken	9	9
Totaal	433	411

12.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Stichting Woonzorg Nederland. Het voor Woonzorg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 233.000 (2023: € 223.000), gebaseerd op klasse H van het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties. Genoemde bedragen in deze paragraaf zijn afgerond op hele euro's.

12.2.1 Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de bestuurders van Woonzorg Nederland over het jaar 2024 is als volgt:

(x € 1)	C.B. van Boven		A.C. Pureveen		M.R. van Bergen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	01.01 – 31.12	01/01–31/12	01.01 – 31.07	01/01–31/12	01.10 – 31.12	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000	1,000	1,000	1,000	0,980	N.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	N.v.t.
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	210.036	201.649	122.202	201.649	51.661	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	22.964	21.351	13.396	21.351	5.737	N.v.t.
Subtotaal	233.000	223.000	135.598	223.000	57.398	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	233.000	223.000	135.598	223.000	57.398	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	233.000	223.000	135.598	223.000	57.398	N.v.t.
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.	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.	N.v.t.

12.2.2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband

De uitkeringen wegens beëindiging dienstverband van een bestuurder in 2024 is als volgt:

(x € 1)	A.C. Pureveen
	2024
Functiegegevens	Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2024	75.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
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.

12.2.3 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland over het jaar 2024 is als volgt:

(x €1)	L.C. van de Kieft		S. Pikker		M.A.E. van der Waal		B.B. Schneiders		H. Pragt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	28/02-31/12	n.v.t.
Bezoldiging										
Bezoldiging	34.950	31.013	23.300	20.710	23.300	20.710	23.300	20.710	19.608	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	34.950	33.450	23.300	22.300	23.300	22.300	23.300	22.300	19.608	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	34.950	31.013	23.300	20.710	23.300	20.710	23.300	20.710	19.608	n.v.t.
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.	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.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

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.

13 Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt door de Raad van Bestuur en vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Amstelveen, 7 mei 2025

Raad van Bestuur

De heer C.B. van Boven
Bestuurder, CEO

Mevrouw M.R. van Bergen
Bestuurder, CFRO

Raad van Commissarissen

De heer L.C. van de Kieft
Voorzitter RvC

Mevrouw S.L. Pikker
Lid RvC

Mevrouw H. Pragt
Lid RvC

De heer B.B. Schneiders
Lid RvC

14 Overige gegevens

14.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de Stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

14.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de laatste pagina is de verklaring van de onafhankelijke accountant opgenomen.

15 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2024 van Stichting Woonzorg Nederland te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonzorg Nederland per 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 Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2024
- de winst- en verliesrekening over 2024
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonzorg Nederland 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 assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons

oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Woonzorg Nederland (de toegelaten instelling) betreft een landelijk opererende toegelaten instelling onder de Woningwet en richt zich primair op het realiseren van woongemeenschappen voor senioren die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en plaatsen in verzorgings- en verpleeghuizen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico’s geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico’s de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

MATERIALITEIT	€ 75 miljoen
TOEGEPASTE BENCHMARK	2% van het eigen vermogen per 31 december 2024
NADERE TOELICHTING	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit (ratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio’s als opgenomen in hoofdstuk “Financiën op hoofdlijnen” van het jaarverslag van de toegelaten instelling.
MATERIALITEIT WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 7,0 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 3,7 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT-audit en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed en de controle van de WNT-verantwoording.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO₂-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Woonzorg Nederland rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het jaarverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2024.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonzorg Nederland en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de raad van bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk "Risicomanagement" van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van de raad van bestuur is opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedrags- en integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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 die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude, met

name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in hoofdstuk 3 “Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling” van de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij zijn bij het identificeren en inschatten van frauderisico's uitgegaan van de veronderstelling dat er met betrekking tot complex-gewijze verkooptransacties van vastgoed frauderisico's bestaan. Wij hebben in reactie op het veronderstelde frauderisico onze werkzaamheden inzake complex-gewijze verkooptransacties bepaald en uitgevoerd, waarbij wij onder andere hebben vastgesteld dat de minimale verkoopwaarde is onderbouwd met een taxatierapport en goedkeuring is verkregen wanneer geen sprake is van verkopen aan een toegelaten instelling. Ook zijn wij nagegaan of sprake is geweest van zogenaamde 'ABC transacties' die een indicatie vormen voor fraude.

De volgende frauderisico's die wij hebben geïdentificeerd vereisten significante aandacht in onze controle.

FRAUDERISICO INZAKE DE BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij de raad van bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de raad van bestuur, management, de afdeling risk & control, afdeling legal, de privacy officer, concerncontroller, afdeling HR en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met de raad van bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de afdeling risk & control en de privacy officer en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in hoofdstuk 2.2 'Continuïteit' van de Grondslagen van waardering, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft de raad van bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met de raad van bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van de raad van bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. 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 toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT	
Risico	Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 5,8 miljard wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Woonzorg Nederland. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonzorg Nederland waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het Handboek) zoals toegelicht in hoofdstuk 4.3 ‘Vastgoedbeleggingen’ van de Grondslagen voor waardering van activa en passiva.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

Risico	Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de raad van bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door de raad van bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. Conform de vereisten uit het Handboek heeft Stichting Woonzorg Nederland externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateurs hebben op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateurs voerden de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door de raad van bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.
--------	---

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

Onze controleaanpak

- Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:
- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
 - Het vaststellen dat het Handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Woonzorg Nederland en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.
 - Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
 - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden.
 - de aard en diepgang van de interne waarderingen en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.
- Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de interne waardering en externe taxaties per 31 december 2024 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.
- Het evalueren van de door de toegelaten instelling opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2023 en 31 december 2024 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

BEPALING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In hoofdstuk 4.3.3 'Beleidswaarde vastgoed in exploitatie' van de Grondslagen voor waardering van activa en passiva, is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in paragrafen 8.1.2.10 'Beleidswaarde' en 8.1.2.11 'Uitgangspunten beleidswaarde' van de toelichting op de balans.



BEPALING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

Risico

Tevens is in het hoofdstuk ‘Financiën op hoofdlijnen’ van het jaarverslag de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hieruit blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonzorg Nederland gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in de ‘meerjarenprognose’ van het hoofdstuk ‘Financiën op hoofdlijnen’ van het jaarverslag.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft de raad van bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

BEPALING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).
- Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder:
 - de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren).
 - de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid.
 - de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld.
 - de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.
 - de aanpassing van de marktdisconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek.

BEPALING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	
Onze controleaanpak	Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel. Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het jaarverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

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, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast 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 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag (met uitzondering van het duurzaamheidsverslag), het volkshuisvestingsverslag 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 zoals vastgelegd onder 'Doel' in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 21 februari 2024 benoemd als accountant van Stichting Woonzorg Nederland vanaf de controle van het boekjaar 2024.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is de raad van bestuur verant-

woordelijk voor een zodanige interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de raad van bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie 'Informatie ter ondersteuning van ons oordeel' hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;

- 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 de raad van bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

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 van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.



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

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Zwolle, 7 mei 2025

EY Accountants B.V.

w.g. drs. B.W. Littel RA

Colofon

Woonzorg Nederland

Professor E.M. Meijerslaan 3

1183 AV Amstelveen

020 - 666 26 66

info@woonzorg.nl

woonzorg.nl

Design en realisatie

CF Report, Amsterdam

Beeld

Woonzorg Nederland

**WOON
ZORG**

NEDERLAND

