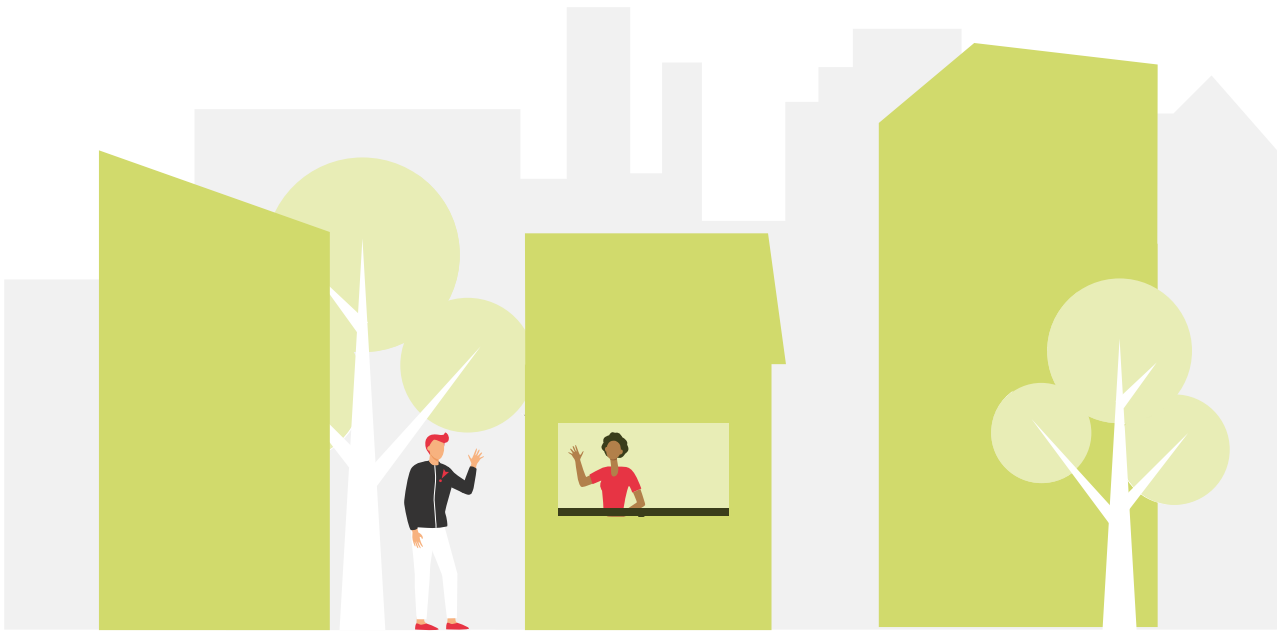




Jaarrekening 2023



Woonbron

Postbus 2346 / Weena 723
3000 CH / 3013 AM Rotterdam
088 966 00 00
info@woonbron.nl
www.woonbron.nl

Deze jaarrekening hoort bij het
Woonbron Bestuursverslag 2023
d.d. 14 mei 2024.

Woonbron is als stichting ingeschreven
in het Handelsregister van de Kamer
van Koophandel onder nummer 24108291

De corporatie is toegelaten bij Koninklijk
Besluit nummer 78 d.d. 9 december 1918.

NRV nummer 12688

Werkgebied

- Regio Capelle aan de IJssel
- Rotterdam
- Dordrecht
- Delft
- Nissewaard
- Westvoorne
- Zuidplas



Inhoudsopgave

1. Balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)	4
2. Functionele winst- en verliesrekening	6
3. Direct kasstroomoverzicht	7
4. Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht	9
4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling	10
4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode	32
4.3 Toelichting op de balans en de functionele winst- en verliesrekening	33
4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening	60
5. Overige toelichtingen	70
6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2023	80
7. Deelnemingen en overige verbindingen	83
8. Overige verbindingen	85
9. Ondertekening	86
10. Overige gegevens	87
11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	88



1. Balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2023	31-12-2022
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Computersoftware	1	3.539	3.518
Totaal Immateriële vaste activa		3.539	3.518
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	2	4.986.607	5.156.417
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3	815.500	827.746
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4	1.485.174	1.488.409
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5	16.269	33.665
Totaal Vastgoedbeleggingen		7.303.550	7.506.237
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie	6	20.557	22.762
Totaal Materiële vaste activa		20.557	22.762
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7	1.195	1.722
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8	11.220	11.220
Andere deelnemingen	9	2.121	1.280
Latente belastingvordering(en)	10	5.718	11.650
Overige vorderingen (fva)	11	90.283	87.682
Totaal Financiële vaste activa		110.536	113.554
Totaal Vaste Activa		7.438.184	7.646.071
Vlottende Activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	12	20.159	28.307
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	13	1.477	2.432
Overige voorraden	14	1.005	982
Totaal Voorraden		22.640	31.721
Vorderingen			
Huurdebiteuren	15	3.128	2.819
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	16	1.400	1.023
Belastingen en premies sociale verzekeringen (vord)	17	246	37
Overige vorderingen	18	2.016	2.800
Overlopende activa	19	3.715	3.366
Totaal Vorderingen		10.504	10.044
Liquide middelen			
Liquide middelen	20	25.995	15.672
Totaal Liquide middelen		25.995	15.672
Totaal Vlottende Activa		59.139	57.438
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		7.497.323	7.703.509



Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2023	31-12-2022
Passiva			
Eigen vermogen			
Overige reserves	21	472.782	242.368
Herwaarderingsreserve	22	4.276.428	4.552.271
Resultaat boekjaar	23	-244.219	-45.428
Totaal Eigen Vermogen		4.504.992	4.749.211
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	24	18.521	25.002
Voorziening pensioenen	25	1.247	1.625
Overige voorzieningen	26	3.669	2.295
Totaal Voorzieningen		23.438	28.922
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	27	1.879	2.297
Schulden/leningen kredietinstellingen	28	1.572.174	1.587.910
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29	1.269.095	1.271.746
Overige schulden	30	1.325	1.251
Totaal Langlopende schulden		2.844.473	2.863.204
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	31	418	571
Schulden aan kredietinstellingen	32	57.296	6.713
Schulden aan leveranciers	33	5.154	6.483
Schulden aan groepsmaatschappijen vvk	34	38	38
Belastingen en premies sociale verzekeringen	35	15.850	6.327
Overige schulden vvk	36	769	482
Overlopende passiva	37	44.895	41.557
Totaal Kortlopende schulden		124.421	62.171
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		7.497.323	7.703.509



2. Functionele winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000	Noot	2023	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	38	281.112	274.435
Opbrengsten servicecontracten	39	19.753	19.087
Lasten servicecontracten	40	-21.145	-19.246
Overheidsbijdragen	41	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	42	-19.135	-19.505
Lasten onderhoudsactiviteiten	43	-133.754	-112.523
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	44	-24.833	-45.289
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		101.998	96.959
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	45	4	1.930
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	46	675	-1.872
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	47	-51	-58
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		627	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	48	65.124	44.645
Toegerekende organisatiekosten verkoop	49	-784	-854
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	50	-51.489	-40.037
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		12.850	3.754
Waardeverandering vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51	-70.687	-50.413
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52	-241.989	-63.746
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	53	37.732	49.694
Waardeverandering vastgoedportefeuille		-274.944	-64.465
Netto resultaat overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	54	3.291	2.992
Kosten overige activiteiten	55	-4.692	-5.326
Netto resultaat overige activiteiten		-1.401	-2.334
Overige organisatiekosten	56	11.546	10.610
Leefbaarheid	57	6.639	6.997
Saldo financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	58	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	59	717	383
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	60	577	58
Rentelasten en soortgelijke kosten	61	-45.908	-42.084
Saldo financiële baten en lasten		-44.614	-41.642
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-223.669	-25.335
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	62	-21.207	-18.109
Resultaat deelnemingen	63	657	-1.984
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		-244.219	-45.428
Jaarresultaat		-244.219	-45.428



3. Direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Ontvangsten		
Huurontvangsten	281.286	270.676
Vergoedingen	19.807	19.394
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	5.985	5.583
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	731	373
Ontvangen interest (interne lening)	0	0
Saldo ingaande kasstromen	307.809	296.026
Uitgaven		
Erfpacht	65	49
Betalingen aan werknemers	44.615	43.139
Onderhoudsuitgaven	102.075	87.057
Overige bedrijfsuitgaven	71.994	66.783
Betaalde interest (exclusief interne lening)	52.803	40.215
Betaalde interest (interne lening)	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	2.222	825
Verhuurdersheffing	0	13.071
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.498	1.921
Vennootschapsbelasting	9.711	5.321
Saldo uitgaande kasstromen	284.983	258.381
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	22.826	37.645
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	67.163	43.341
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	25.065	26.041
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	64	0
Verkoopontvangsten grond	353	1.928
(Des)investeringenontvangsten overig	1.099	592
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	93.744	71.902
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	27.390	19.116
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	47.743	57.078
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	36.869	43.620
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	37	315
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	32.221	39.667
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	1.404	518
Investeringen overig	1.793	2.425
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	147.457	162.739
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	2.823	1.198
Ontvangen aflossing (interne lening)	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	415	21
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.408	1.177
Kasstroom uit (des)investeringen	-51.305	-89.660



Bedragen x € 1.000	2023	2022
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	101.500	124.540
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	101.500	124.540
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	62.698	81.234
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Aflossing (interne lening)	0	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	62.698	81.234
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	38.802	43.306
Mutatie geldmiddelen	10.323	-8.710
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1 januari	15.672	24.382
Liquide middelen per 31 december	25.995	15.672

4. Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Algemeen

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

Stichting Woonbron is oorspronkelijk opgericht op 3 mei 1918 onder de naam: Woningstichting 'Onze Woning', gevestigd te Rotterdam. De oprichting van deze oudste rechtsvoorganger van de stichting is openbaar gemaakt in de Staatscourant van 27 juli 1907; derhalve is de stichting vanaf die datum werkzaam geweest als instelling, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam. Het KvK-nummer van Stichting Woonbron is 24108291.

Activiteiten en zetel

De activiteiten van Stichting Woonbron, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in de gemeente Rotterdam, Weena 723, zijn erop gericht voor passende huisvesting in gevarieerde wijken te zorgen voor hen die ons nodig hebben. Wij zijn voor onze bewoners een partner in prettig wonen.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woonbron is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio's Rijnmond, Dordrecht, Haaglanden en Midden-Holland is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

De statutaire vestigingsplaats is Rotterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Weena 723 te Rotterdam en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 24108291.

Werkgebied

De stichting heeft als werkgebied:

- de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Nissewaard, Westvoorne, Vlaarding en Westvoorne; deze gemeenten vormen samen de regio Rijnmond;
- de gemeenten Alblasterdam, Binnenmaas, Cromstrijen, Dordrecht, Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, 's-Gravendeel, Hardinxveld-Giessendam, Heerjansdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Korendijk, Leerdam, Liesveld, Nieuw-Lekkerland, Oud-Beijerland, Papendrecht, Sliedrecht, Strijen, Zederik en Zwijndrecht; deze gemeenten vormen samen de regio Zuid-Holland-Zuid;
- de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer; deze gemeenten vormen samen de regio Haaglanden;
- De gemeente Zuidplas (Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht en Zevenhuizen-Moerkapelle), Bodegraven-Reeuwijk, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Gouda; deze gemeenten vormen samen de regio Midden-Holland.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld conform het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de Beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen (WNT), de woningwet en Hoofdstuk 645 van Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en stellige uitspraken uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit besluit wordt onder meer de toepassing van bepaalde afdelingen van BW II Titel 9 voor het opstellen van de jaarrekening voorgeschreven. In de jaarrekening heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat Woonbron gebruik maakt van een vrijstelling op grond van het artikel 2:407, lid 1 BW (vanwege te verwaarloze betekenis). De balansposten en resultatenrekeningposten van Woonbron Holding B.V. is derhalve niet geconsolideerd. De netto vermogenswaarde van deze deelnemingen is opgenomen in de post deelnemingen van de balans.

4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De jaarrekening van Stichting Woonbron is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017 en volgens de bepalingen in artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017. In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

In de Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt verwezen naar het Handboek modelmatig waardering volgens de marktwaarde in verhuurde staat welke gehanteerd dient te worden bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De modellen voor de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden jaarlijks door het Ministerie vastgesteld als bijlage bij het RTIV. Woonbron presenteert haar balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht alleen enkelvoudig. Een aparte geconsolideerde jaarrekening is van 'te verwaarlozen belang' voor het totaalbeeld van de organisatie. Een mogelijke consolidatie heeft een effect op de balans van circa 0,4% en is daarmee als verwaarloosbaar beschouwd.

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, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde, beleidswaarde, projectwaardering en heeft effect op de fiscale positie) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Woonbron.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

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 jaarrekeningpost.

Voor de overige onderdelen is er geen sprake van schattingswijzigingen in 2023.

Verwerking heffingsvermindering verhuurderheffing

In 2022 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de heffingsvermindering verhuurderheffing een objectsubsidie is en in mindering gebracht moet worden op de kostprijs van de investeringen (brutomethode). Hoewel dit een uitspraak betrof ten behoeve van de fiscale verwerking wordt dit gezien als een uitspraak van algemene aard. Woonbron heeft daarom de heffingsvermindering verhuurderheffing in 2022 verwerkt conform de uitspraak van de Hoge Raad.

Presentatiewijzigingen

In 2023 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonbron en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst- en verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. Om betere vergelijking te kunnen maken met beleggers zijn in de voorgeschreven toerekening naar categorieën wijzigingen doorgevoerd. Zo worden de kosten voor; governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control, asset-management en P&O, nu onder 'overige organisatiekosten' verantwoord. Hierdoor worden deze kosten niet meer als overhead over de

andere categorieën verdeeld. Daarnaast worden nu alle niet beïnvloedbare kosten onder 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' verantwoord. De kosten van de verhuurderheffing zijn verschoven van 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' naar 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.

Balanswaardering

Activa

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Ontwikkeling van software

De externe kosten ten behoeve van ontwikkeling van software zijn daarom onder de immateriële vaste activa opgenomen. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Voor de software geldt primair een afschrijvingstermijn van 5 jaar. De afschrijving (lineair) vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

De activa voor eigen exploitatie worden gewaardeerd op historische uitgaafprijs minus lineaire afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De boekhoudkundige resultaatseffecten van de investeringen, zoals beheerlasten en afschrijvingen worden onder de posten overige bedrijfslasten verantwoord. Onderhoud en herstel worden, voor zover het eigen kantoorruimte betreft, verantwoord onder de post 'Huisvestigingskosten'.

De afschrijvingstermijnen voor activa ten dienste van de exploitatie bedragen:

Bedrijfspan	35 jaar
Verbouwing bedrijfspan	15 jaar
Installaties	20 jaar
Herinrichting binnenterrein	10 jaar
Inrichting	10 jaar
Inventaris	10 jaar

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking groot onderhoud

Woonbron verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed, waarbij de geschatte kostprijs van de investeringsuitgaven hoger is dan de marktwaardestijging, 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 vastgoedportefeuille'.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

1. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
2. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;

3. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
4. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Voor de bepaling van DAEB en niet-DAEB zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

- Conform regelgeving zijn eenheden die een niet-DAEB huurcontract hebben (dat wil zeggen op het moment van aangaan van het contract boven de destijds geldende liberalisatiegrens) per definitie niet-DAEB. Dit betreft, in aantallen ca. 3% van de voorraad.
- Daarnaast is er voor gekozen een groep woningen/gebouwen aan te wijzen die qua woningwaarderingpunten niet-daeb kunnen worden en waarvan dit ook vanuit voorraad- en gebiedsstrategie gewenst is. Dit betreft, in aantallen ca. 6% van de voorraad. Deze 6% niet-DAEB is kleiner dan de potentiële extra voorraad op basis van woningwaarderingpunten. De totale voorraad woningen met voldoende woningwaarderingpunten om niet-DAEB te worden is namelijk circa een derde van de woningvoorraad. Bij de keuze voor woningen en wooncomplexen zijn de portefeuillestrategie en de gebiedsvisies leidend geweest. In grote lijnen komt dit neer op:
 - Woningen die altijd al gebouwd en bedoeld zijn voor de vrije sector (bijvoorbeeld als onderdeel van de herstructurering van een wijk).
 - Woningen die qua potentiële opbrengsten te hoog zijn om renderend sociaal te verhuren (groot economisch offer) en die maatschappelijk niet dringend nodig zijn.
 - Woningen die in een wijk de functie van middel-dure huurwoning of koopwoning hebben om divers aanbod te creëren in de wijk en wooncarrière mogelijk te maken.

Ten aanzien van de portefeuille 'niet-woningen' is de volgende regelgeving gevolgd:

- Het gebruik en de huurder van een pand zijn bepalend voor de indeling in bedrijfsmatig onroerend goed of maatschappelijk onroerend goed. Indien het gebruik aansluit bij de definitie van maatschappelijk onroerend goed (bijlage 3 en 4 uit het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting, het BTIV) en de huurder is een vereniging, stichting of een overheidsorganisatie) dan is er sprake van maatschappelijk onroerend goed (MOG). Ook zijn eigen kantoren van Woonbron MOG volgens de regelgeving. MOG-bezit heeft in eerste instantie de indicatie daeb omdat er een sociale doelstelling mee wordt beoogd.
- Daar waar het pand thans een maatschappelijke gebruiker heeft, maar in de marktverwachting een toekomst als bedrijfsmatig onroerend goed meer voor de hand ligt, worden panden administratief naar de niet-daeb tak overgeheveld. Of omzetting van MOG naar BOG bij leegkomst daadwerkelijk mogelijk is, is ook aan regelgeving verbonden. Uitbreiding van het BOG op deze wijze is beperkt toegestaan door de wetgever.
- Zorgvastgoed (ZOG) is per definitie daeb. Het gaat daarbij ondermeer om verzorgingstehuizen. Dit is geen MOG of BOG maar wordt onder de woningen verantwoord omdat dit overige wooneenheden betreft.
- Ten aanzien van parkeerplaatsen is als hoofdlijn gevolgd dat parkeerplaatsen waarvan het contract gekoppeld is aan een contract van een sociale daeb-woning ook in de daeb-tak geplaatst wordt. Parkeerplaatsen waarbij dit niet het geval is, zijn niet-daeb.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het daeb- en niet-daeb vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten (eventueel verminderd met projectsubsidies). Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Uitgaven na eerste verwerking worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de RTIV 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden, worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder afschrijving) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Basisveronderstelling

Als algemene veronderstelling wordt ervan uitgegaan dat de marktwaarde in verhuurde staat wordt benaderd door de waarde die een complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen, nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

Gehanteerde methodiek

In beginsel kent de methodiek twee scenario's, het doorexpluatiescenario en het uitpondscenario.

- ***Doorexpluatiescenario:***

Bij doorexpluiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de periode van vijftien jaar. Aanvullend wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de periode van vijftien jaar. Deze eindwaarde vertegenwoordigt de opbrengst die na deze vijftien jaar verkregen kan worden bij verkoop aan een belegger. Op basis van deze kasstromen wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de complexen bepaald uitgaande van de Discounted Cash Flow (DCF) methodiek.

Om de Netto Open Marktwaarde te bepalen worden de koperskosten (10,4%+1%) in mindering gebracht op de Bruto Open Marktwaarde.

- ***Uitpondscenario:***

Hierbij geldt dezelfde insteek, met als afwijking ten opzichte van het doorexpluatiescenario dat er bij leegstand van de eenheid (op basis van mutatiegraad en leegstand op balansdatum) op individuele basis wordt verkocht tegen de leegwaarde.

Bij het uitpondscenario wordt rekening gehouden met de in 2017 gewijzigde BTIV. Hierin zijn strengere regels voor de verkoop van sociale huurwoningen opgenomen. Bij woningen met 136 of minder WWS-punten en bijgevolg een maximale huur onder de liberalisatiegrens is de kopende partij verplicht deze woningen 7 jaar te exploiteren. Uitponden is pas vanaf het achtste jaar toegestaan.

Vanuit de basisveronderstelling dat het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt wordt aangeboden, geldt (per complex) het meest gunstige scenario als uitkomst, tenzij eventuele beklemmingen op het complex dit belemmeren.

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

Gehanteerde complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel daeb- als niet-daeb vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn bepaald op basis van zogenaamde VvE/Technisch-clusters. Dit betreft feitelijk fysiek waarneembare complexen.

Rol van de taxateur

Jaarlijks wordt 1/3^e deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs (ieder 1/6^e deel), ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3^e deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een object intern gewaardeerd met gebruikmaking van de parameters en uitgangspunten zoals afgestemd in het Marktwaardeoverleg Zuidelijke Randstad.

Bepaling parameters vrijheidsgraden

De marktwaarde wordt opgesteld met inachtneming van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde. In een taxatiemanagementsysteem worden de berekeningen conform de rekenregels en parameters van het handboek uitgevoerd.

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat volgens de full-versie kan op een aantal parameters afgeweken worden van de basisversie. Deze parameters worden vrijheidsgraden genoemd. De bij de vrijheidsgraden te hanteren parameters worden afgestemd met andere Rotterdamse corporaties en taxateurs in het afstemmingsoverleg Rotterdam.

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast:

- markthuur (stijging)
- exit yield
- leegwaarde
- leegwaardestijging
- disconteringsvoet
- mutatie- en verkoopkans
- onderhoud
- bijzondere omstandigheden
- erfpacht
- exploitatiescenario

Markthuur

De markthuur wordt bepaald als een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse. Voor een derde deel van de portefeuille wordt de markthuur getaxeerd. Voor het interne deel wordt de markthuurtabel gebruikt als uitgangspunt en vervolgens intern getoetst en vastgesteld.

In overleg met de taxateurs worden generiek de stijgingspercentages voor de markthuur voor BOG en parkeren bepaald. Deze worden toegepast in de waardering. Voor woningen wordt geen gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad en wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit het handboek.

Exit yield

In beginsel wordt aangesloten bij de eindwaardeberekening zoals in het handboek is voorgeschreven. Echter bij een aantal complexen resulteert deze eindwaardeberekening niet in een marktconforme eindwaarde. In deze complexen wordt in overleg met de taxateur de eindwaarde middels een marktconforme exit yield bepaald.

Leegwaarde

In afwijking op het handboek wordt voor de leegwaarde niet de WOZ-waarde gehanteerd. Op basis van referentietransacties wordt jaarlijks voor een derde deel van de portefeuille de actuele leegwaarde bepaald. Voor het overige deel (twee derde) wordt de leegwaarde modelmatig bepaald op basis van referentietransacties. Deze worden intern getoetst en vastgesteld.

Leegwaardestijging

In overleg met andere corporaties en taxateurs worden generiek toekomstige stijgingspercentage voor de leegwaarde bepaald. Deze worden op wijkniveau toegepast in de waardering.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gevormd door de risicovrije rentevoet (IRS), verhoogd met risico opslagen voor:

- algemene onroerende zaak-risico's voor exploitatie en uitpanden;
- de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit de locatie waar het object in gelegen is;
- het segment waartoe het object behoort;
- de energieprestatie van het object.

Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van de methodiek van bepaling van de risico-opslagen uit het handboek. Maar de opslagen worden op complex niveau specifiek bepaald in samenwerking met taxateurs. Risico opslagen op regioniveau zijn afgestemd met ander (Rotterdamse) corporaties.

Onderhoud

Bij onderhoud gaat het uitsluitend om het zogeheten instandhoudingsonderhoud (het onderhoud dat nodig is om het object in dezelfde technische staat te houden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt) en het mutatie-onderhoud. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van marktnormen uit de Vastgoed Taxatiewijzer per type eenheid.

In geval van achterstallig onderhoud in een complex wordt de ingeschatte herstelkosten van het achterstallig onderhoud in mindering gebracht op de marktwaarde.

Bijzondere omstandigheden

Bij het waarden van het vastgoed op de marktwaarde in verhuurde staat wordt ervan uitgegaan dat opbrengstmaximalisatie zal plaatsvinden. Vanuit het interne beleid zal de maximale opbrengst niet worden gerealiseerd, vanuit bewuste keuzes die ingegeven worden door de maatschappelijke opgaven van corporaties op grond van de Woningwet.

Er kunnen echter ook bindende afspraken in het beleid vastgelegd zijn die het de corporatie belemmeren om de maximale opbrengst te genereren. We spreken hier van beperkingen of beklemmingen. Deze beperkingen kunnen direct op een specifiek vastgoedobject rusten (bijvoorbeeld de afspraak dat een complex beschikbaar blijft voor een specifieke doelgroep) of indirect waarbij er algemene afspraken worden gemaakt over een volkshuisvestelijke opdracht binnen een gemeente.

De beperkingen worden vastgelegd in prestatieafspraken, erfpachtcontracten of andere overeenkomsten. Indien beklemmingen object-specifiek zijn, wordt bij de waardering van dergelijke complexen rekening gehouden met de impact van dergelijke afspraken op de hoogte van de waardering.

Erfpacht

Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn voor een paar Rotterdamse complexen afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Daarnaast is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op sociaal uitgegeven grond in Rotterdam en Nissewaard. In de betreffende complexen wordt rekening gehouden met deze bijbetalingsverplichting.

Exploitatiescenario

Wanneer blijkt dat één van beide exploitatiescenario's (doorexploiteren of uitponden) niet realistisch is gezien de marktomstandigheden, kan één scenario afgedwongen worden voor het vaststellen van de marktwaarde. In afstemming met de taxateurs is afgesproken dat het doorexpluatiescenario wordt afgedwongen voor complexen met een groot aandeel onzelfstandige woonegelegene eenheden. Individueel uitponden is bij dit type vastgoed niet mogelijk.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonbron 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:

1. Enkel uitgaan van het doorexpluatiescenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van de intern bepaalde huurindexen vastgesteld in de MJB in plaats van de maximaal toegestane huurindexen uit de marktwaarde
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonbron hanteert voor de bepaling van de onderhoudsnorm een (gewogen) begrotingshorizon van 5 jaar. Dit leidt naar de mening van Woonbron tot de meest betrouwbare inschatting van deze norm.
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten en de 'directe overige operationele lasten', 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. Woonbron hanteert voor de bepaling van de beheernorm een (gewogen) begrotingshorizon van 15 jaar.

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 beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Woonbron heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'

De post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' omvat de oorspronkelijke verkoopprijs (verkoopprijs na aftrek van korting) van de verkochte VOV-woningen gemuteerd met de inmiddels opgetreden waardeverandering. De wijze waarop de waardemutaties worden bepaald komt overeen met de wijze waarop dit voor het bezit in exploitatie plaatsvindt. Voor Koopgarant-woningen wordt rekening gehouden met de verleende korting en een bijbehorende winst/verliesdeling van veelal 50%.

Omdat er volgens RJ 270 geen sprake is van een verkooptransactie bij verkoop onder voorwaarden met een terugkoopverplichting (waaronder Koopgarant en Koopcomfort), betekent dit dat deze verkopen kwalificeren als financieringstransactie.

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

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

In het verlengde hiervan geldt voor de 'Teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen' dat deze niet meer als 'Voorraad woningen voor verkoop' verantwoord worden, maar als onderdeel van de post 'Vastgoedbeleggingen' worden aangemerkt. In beginsel geldt de bedoeling om de teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen ook in deze vormen weer weder te verkopen, maar het kan ook voorkomen dat de teruggekochte eenheid vrij wordt verkocht of wordt verhuurd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is alleen sprake bij ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief. Dus alleen de uitgaven ten behoeve van projecten nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/(ver)nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed ontwikkeld wordt kwalificeren als activa in ontwikkeling. Verbeteringen in ontwikkeling aan vastgoed in exploitatie (al het vastgoed dat door middel van reguliere huurcontracten duurzaam wordt geëxploiteerd) wordt derhalve opgenomen onder vastgoed in exploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

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'.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed 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 vastgoedportefeuille'.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Woonbron.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting Woonbron geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen

Belastinglatentie

In de actieve belastinglatentie is de verliescompensatie uitsluitend opgenomen voor zover de veronderstelling gerechtvaardigd is dat deze verliezen gecompenseerd kunnen worden met toekomstige fiscale winsten. Tevens zijn de tijdelijke waarderingsverschillen (fiscaal versus commercieel) verwerkt, voor zover realisatie waarschijnlijk is. Zowel het effect van verliescompensatie als de verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen is, voor zover gewaardeerd, op basis van netto contante waarde opgenomen.

De verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen komt met name voort uit de navolgende balansposten:

- Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa, verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en de fiscale waarde, voor zover deze tot uiting komen vanuit de verkoopprognose van de komende 5 jaar (rekening houdend met mogelijke afdekking vanuit de inzet van de HIR) en waardeverschillen activa ten dienste van de exploitatie;
- Financiële vaste activa, (dis)agio leningen u/g;

- Voorraad woningen voor verkoop, teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-eenheden;
- Projecten ten behoeve van derden, met name vanuit verschil in waardering inbrengwaarde;
- Overige voorzieningen;
- Langlopende schulden, (dis)agio leningen o/g.

De strategie van Woonbron is langdurige bemoeienis in de wijken waar Woonbron haar bezit heeft. Dit geeft aan dat Woonbron overwegend haar positie zal continueren. Een hogere of lagere commerciële waarde zal zich bij continuering (onder andere door middel van herstructurering) daarom pas op zeer lange termijn vertalen in een belastingvordering of schuld. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendert deze dan naar nihil. Het verschil komt wel sneller tot uiting bij verkoop, voor zover de verkoopresultaten niet via inzet van de herInvesteringsreserve worden omgezet in verlaging van activeringen. Vanuit de '5 jaars verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid', wordt het tijdelijke waarderingsverschil (op basis van de huidige waarden) tot uiting gebracht die in de eerste 5 jaar ontstaat. Uit de praktijk van de afgelopen jaren (tot en met 2021) blijkt dat Woonbron eerst ongeveer 1/3^e maar de laatste periode 1/2^e van de positieve verkoopresultaten kan omzetten naar verlaging van activeringen. Dit beeld lijkt ook voor de toekomst realistisch waardoor er voor gekozen is om 1/2^e deel van het waarderingsverschil vanuit de '5 jaars verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid' op te nemen in de belastinglatentie.

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.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Amortisatie rente leningen u/g (boeterente)

In verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is rente geactiveerd en wordt daarmee toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afkoop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over lening.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

Vorraden

Activa en 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 directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het projectbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en 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 directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden

Overige voorraden

De overige voorraden betreft het magazijnvoorraden en zijn gewaardeerd tegen vaste inkoopprijs. Per ultimo jaar vindt er een telling van de hoeveelheden plaats, de voorraden worden gewaardeerd op basis van de getelde hoeveelheden maal de vaste prijs.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

De voorziening huurdebiteuren is als volgt bepaald:

Voor zittende huurders: Indien van de vorderingen de invorderingskans door de deurwaarder op huurderniveau is ingeschat wordt deze gehanteerd. Indien dit niet het geval is, wordt gewaardeerd op basis van de ouderdom van de vordering;

- =< 3 maanden 0%
- > 3 =< 6 maanden 50%
- > 6 =< 12 maanden 75%
- > 12 maanden 100%

Voor vertrokken huurders wordt 100% voorzien, waarbij de verwachte deurwaarderskosten worden meegeteld.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonbron. Met uitzondering van de bankgaranties en de aan te houden liquiditeitsbuffer vanuit de negatieve marktwaarde (bij een daling van de rentecurve van 2%) van een mandatory break. De uitzonderingen worden verantwoord in het hoofdstuk 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Passiva

Vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa dan wel balanswaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs/ boekwaarde.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde/balanswaarde VOV van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde/balanswaarde VOV hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde/balanswaarde VOV gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voorzieningen

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 voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen

nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening pensioenen

De 'Voorziening pensioenen' is gevormd om bij de toepassing van de huidige regeling in het kader van de vervroegde pensionering een suppletie te geven ter voorkoming van inkomensachteruitgang ten opzichte van de eerdere VUT-regeling. De pensioenen zijn ondergebracht bij het pensioenfonds van SPW als toegezegde pensioenregeling. Deze benaderen we als verplichting aan de pensioenuitvoerder. De in het boekjaar verschuldigde pensioenpremies op basis van de lonen/salarissen in het boekjaar creëren derhalve de pensioenlasten.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- optimalisatie financiële administratie; In 2021 is er een plan van aanpak gemaakt voor de optimalisatie financiële administratie, hiervoor is een voorziening getroffen. Het plan is meerjarig. De verwachting is dat deze in 2024 gereed is.
- opleidingskosten CAO; Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar in dienst zijn en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële 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 ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Woonbron maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Woonbron met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijshedge-accounting toe.

Derivaten

Voor de verwerking van derivatentransacties wordt kostprijshedge-accounting toegepast. Dit generieke beleid voor de derivaten correspondeert met het uitgangspunt in het treasurystatuut, dat de derivaten slechts ter risicodekking mogen worden ingezet en er geen sprake mag zijn van een 'open positie'.

Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Woonbron gedocumenteerd. Woonbron telt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie,

of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn. Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonbron derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

Verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bevat naast de oorspronkelijke verkoopprijs van de verkoop onder voorwaarden (met terugkoopgarantie) tevens de waardeontwikkeling voor de koper van de inmiddels opgetreden waardeverandering (zie ook 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'). De verplichting VOV, inclusief de waardeverandering, wordt bepaald op basis van de gereguleerde fair value verhouding. De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron:

	Aangemeld voor 1 november 2011, korting 25%	Aangemeld voor 1 november 2011, korting kleiner dan 25%	Aangemeld na 1 november 2011
Bestaand bezit	1:2,0	1:1,5	1:1,5
Nieuwbouw	1:1,5	1:1,5	1:1,5

Vanuit de fiscale voorwaarden Eigenwoningregeling geldt de restrictie van een minimale winst-/verliesdeling voor de koper van 50%.

Waarborgsommen

Een waarborgsom (borg) dient ter zekerheid van de verhuurder in geval van een huurachterstand of schade aan het verhuurde. Waarborgsommen worden niet meer gevraagd bij nieuwe verhuringen. Indien na het verlaten van de woning door de huurder schade aan het verhuurde is toegebracht, kan de verhuurder de opknapkosten verrekenen met de borg. Hetzelfde geldt indien er sprake is van een betalingsachterstand. Bij teruggave van de borg krijgt de huurder rente over de borg.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde. Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Winst- en verliesrekening

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 ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonbron naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van

vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

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

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de 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.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het daeb-vastgoed als het niet-daeb vastgoed. Op de huuropbrengsten is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen (de egalisatierekening rijksbijdrage is voor Woonbron niet meer van toepassing) en overige overheidsbijdragen.

De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- gerelateerde overige apparaatskosten.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten.

Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Op 3 juli 2019 publiceerden het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een gezamenlijk notitie over 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' (van woningcorporaties). Deze notitie is uitgebracht door SBR Wonen en is verankerd in RTIV artikel 14a. Hiermee maakt dit onderdeel uit van de (wettelijke) voorschriften aangaande de verwerking. Woonbron past de nieuwe definities toe met ingang van het jaar 2020.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- vve bijdragen;
- verhuurdersheffing.

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoCmethode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn een de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille bestaat bezit betreft alleen vrije verkopen (dus geen koopgarant of koopcomfort) uit bestaand bezit. Dit betreft ook de verkoop van reeds eerder opgeleverde eenheden uit een nieuwbouwproject, die nog niet verkocht waren voor oplevering. De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

De waardeverandering wordt bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/-daling koopwoningen, zoals door de taxateur is opgeheven. Voor Koopgarantwoningen wordt rekening gehouden met kortingspercentages die voldoen aan de regelgeving inzake Fair value.

De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron:

	Aangemeld voor 1 november 2011, korting 25%	Aangemeld voor 1 november 2011, korting kleiner dan 25%	Aangemeld na 1 november 2011
Bestaand bezit	1:2,0	1:1,5	1:1,5
Nieuwbouw	1:1,5	1:1,5	1:1,5

Vanuit de fiscale voorwaarden Eigenwoningregeling geldt de restrictie van een minimale winst-/verliesdeling voor de koper van 50%.

Tot ultimo 2013 is het meest gebruikte kortingspercentage 25% voor bestaand bezit en 33,33% voor nieuwbouwwoningen (met daaruit voor beide 50% winstdeling). Met ingang van 2014 wijzigde echter het beleid, waarbij het meest gebruikte kortingspercentage 15% bedroeg. Met ingang van 2022 wijzigde het gebruikte kortingspercentage van 15% naar 10%. In de meerjarenplanning/begroting is met 10% kortingspercentage (en bij bestaand bezit dus een winstdeling van 85% koper/15% Woonbron) gerekend.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast leefbaarheidslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten, toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst -en verliesrekening verantwoord.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Deze transactiekosten worden ook meegenomen in de berekening van de effectieve rente. Aan projectinvesteringen wordt geen rente tijdens de bouw toegerekend.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonbron wordt toegerekend.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonbron heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet is opgezegd. Inmiddels heeft de belastingdienst de VSO per 1 januari 2023 opgezegd. Over de uitwerking van specifieke fiscale aspecten die in de VSO waren geregeld, wordt nog overleg gevoerd tussen de belastingdienst en de sector. Woonbron heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kosten verdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van toedelen van personeelslasten.

Verdeling DAEB/niet-DAEB

Algemeen

Met ingang van 2017 wordt de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht van Woonbron administratief gescheiden in DAEB en niet-DAEB. De onderdelen die direct toerekenbaar zijn aan DAEB of niet-DAEB, worden als zodanig verantwoord. Voor de toedeling van de overige onderdelen naar DAEB en niet-DAEB hanteert Woonbron zoveel als mogelijk vastlegging op het niveau van de vastgoedeenheden, dan wel op clusterniveau. De delen die zijn vastgelegd op clusterniveau worden met behulp van de oppervlakten van de vastgoedeenheden als wegingsfactor, via de vastgoedeenheden verdeeld naar DAEB en niet-DAEB. Onderdelen die niet op het niveau van de vastgoedeenheden, dan wel op clusterniveau zijn vastgelegd worden toegerekend naar rato van de totale waarde het vastgoed in exploitatie op de balans.

Woonbron heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonbron zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Woonbron een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet. Onderstaande tabel is geen limitatieve opsomming:

Grondslag voor scheiding	Post in gescheidenverantwoording
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorziening onrendabele investeringen • Overlopende passiva • Verkopen onder Voorwaarde <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huuropbrengsten • Opbrengsten servicecontracten • Verkoopopbrengsten en -lasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontvangsten verhuur en servicecontracten • Desinvesteringskasstromen
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lasten servicecontracten • Lasten onderhoudsactiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit • Leefbaarheid • Projecten in ontwikkeling <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitgaven servicecontracten • Uitgaven onderhoud • Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schulden/leningen kredietinstellingen • Schulden/leningen overheid • Overige schulden <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rentebaten en rentelasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financieringskasstroom
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonbron op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ nietDAEB is: 86,13/13,87.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belastingen en premies sociale verzekeringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lasten verhuur en beheeractiviteiten • Opbrengsten en kosten overige activiteiten • Toegerekende organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personeelsuitgaven

4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode

Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de 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 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. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract 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.

4.3 Toelichting op de balans en de functionele winst- en verliesrekening

Vaste Activa

Immateriële vaste activa

1. Computersoftware

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	13.939	12.806
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-10.421	-9.369
Boekwaarde primo	3.518	3.437

Bedragen x € 1.000

	2023	2022
Saldo primo	3.518	3.437
Bij: investeringen	1.089	1.132
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-1.068	-561
Af: afwaardering/versneld afschrijving	0	-491
Totaal ultimo	3.539	3.518

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	6.574	13.939
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-3.035	-10.421
Boekwaarde ultimo	3.539	3.518

Investeringen in 2023 betreft voornamelijk de omzetting van Empire R19 naar Empire Business Central.

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB-vastgoed in exploitatie

Op basis van getaxeerde marktwaarde:

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	2.064.850	1.807.741
Cumulatieve herwaardering	3.091.567	3.161.562
Boekwaarde primo	5.156.417	4.969.304

Bedragen x € 1.000

Reële waarde primo	2023	2022
Reële waarde primo	5.156.417	4.969.304
Mutatie in reële waarde		
Mutatie reële waarde	-230.177	-23.645
Mutatie investeringen aankoop	4.040	125.429
Mutatie investeringen (ver)nieuwbouw	31.801	66.972
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	24.827	30.888
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	17.303	21.353
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overige mutaties	796	-2.118
Mutatie overheveling van DAEB naar niet-DAEB	-4.329	-791
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-10.673	-11.334
Mutatie desinvesteringen sloop	-3.398	-19.640
Reële waarde ultimo	4.986.607	5.156.417

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	2.160.050	2.064.850
Cumulatieve herwaardering	2.826.558	3.091.567
Boekwaarde ultimo	4.986.607	5.156.417

3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	375.589	354.680
Cumulatieve herwaardering	452.158	491.169
Boekwaarde primo	827.746	845.849

Bedragen x € 1.000

	2023	2022
Reële waarde primo	827.746	845.849
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	-11.811	40.101
Mutatie investeringen aankoop	51	24.162
Mutatie investeringen nieuwbouw	326	0
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	3.242	-402
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	3.307	9.746
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	58	89
Mutatie overheveling van DAEB naar niet-DAEB	4.329	791
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-11.452	-11.939
Mutatie desinvesteringen sloop	-297	-449
Reële waarde ultimo	815.500	827.746

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	384.543	375.589
Cumulatieve herwaardering	430.956	452.158
Boekwaarde ultimo	815.500	827.746

Totaal tabel 2 en 3 vastgoed in exploitatie

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	2.440.439	2.162.421
Cumulatieve herwaardering	3.543.724	3.652.731
Boekwaarde primo	5.984.163	5.815.153

Bedragen x € 1.000	2023		2022
Reële waarde primo		5.984.163	5.815.153
Mutaties in reële waarde			
Mutatie reële waarde		-241.989	-63.746
Overige mutaties:			
Mutatie investeringen aankoop	4.091		149.591
Mutatie investeringen nieuwbouw	32.127		66.972
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	28.069		30.486
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	20.610		31.099
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overig	854		-2.029
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-22.125		-23.273
Mutatie desinvesteringen sloop	-3.695		-20.089
		-182.057	169.011
Reële waarde ultimo		5.802.107	5.984.163

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	2.544.593	2.440.439
Cumulatieve herwaardering	3.257.514	3.543.724
Boekwaarde ultimo	5.802.107	5.984.163

In de totale reële waarde zit voor € 3.408,4 miljoen herwaarderingsreserve inbegrepen. De totale WOZ-waarde van de eenheden in exploitatie bedraagt € 8.659,0 miljoen (waardepeildatum 1-1-2022). Voor 2024 is de verwachting dat er 243 eenheden worden verkocht met een totale verkoopomzet van € 85,7 miljoen.

Algemene ontwikkelingen

De woningmarkt heeft tot vorig jaar een stijgende trend laten zien, met steeds verder dalende rendementen. Vanwege de stijgende hypotheekrentes sinds medio 2022 is deze trend omgeslagen en is er een dalende trend waarneembaar in de huizenprijzen. Ook is er sprake van minder transacties. Deze kanteling van de markt lijkt ten einde te komen, want in de laatste maanden van 2023 is een stijging waarneembaar in zowel de huizenprijzen als het aantal transacties. Deze omslag van de markt heeft te maken met de stabilisatie van de hypotheekrente en inflatie. Daarnaast vereisen woningbeleggers hogere rendementen door het hoger inrekenen van risico in de beleggingsmarkt. Dit is sinds medio 2022 zichtbaar in de markt. Er is sprake van een afname van het aantal transacties op de woningbeleggingsmarkt. Daarnaast heeft de mogelijke uitbreiding van het woningwaarderingstelsel - waarin het middenhuur segment wordt opgenomen in het gereguleerde huursysteem - grote impact op nieuwe verhuringen binnen dit segment. Dit nieuwe gereguleerde huursegment zal een drukkend effect hebben op de huurinkomstenkasstroom van veel complexen vanwege de verlaging van de markthuurlaag naar de maximaal redelijke huur op basis van WWS-punten. Dit risico wordt door de markt en door onze taxateurs verdisconteerd in een stijging van de disconteringsvoet in het doorexploiteerscenario.

Ook andere marktontwikkelingen en economische vooruitzichten fluctueerden in zowel 2022 als 2023, met als gevolg fors gewijzigde parameters in de marktwaardering 2023. De stijging van de overdrachtsbelasting naar 10,4% en de gewijzigde macro-economische parameters, voornamelijk bepaald door de daling van de inflatie, zorgen voor een negatief marktwaarde effect. Daarentegen zijn de contract- en mutatiehuren fors gestegen vanwege de inflatie van 2022, wat een positief effect heeft op de marktwaarde.

In de onderstaande paragraaf wordt de waardeontwikkeling nader toegelicht aan de hand van de belangrijkste variabelen in de marktwaarde.

Handboek modelmatig waarden marktwaarde: Vrijheidsgraden

Zowel het daeb- als het niet-daeb-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. In het handboek wordt beschreven hoe de verschillende parameters in de marktwaarde moeten worden bepaald. In samenspraak met onze taxateurs is er ruimte om vrije invulling te geven aan een aantal van deze parameters, dit noemen we de vrijheidsgraden. Onderstaand wordt de invulling van de gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht:

Markthuurl

De gerealiseerde huurprijzen van een groot aantal vrije sector transacties van grootstedelijke corporaties zijn geanalyseerd en gehanteerd voor de modelmatige bepaling van de markthuren. Op basis van de markthuurtabel liggen de markthuren voor zelfstandige woningen eind 2023 tussen de 2,70% (grote eengezinswoningen) en 9,50% (kleine appartementen) van de leegwaarde, met uitzondering van sloopcomplexen. De gemiddelde markthuurl van de woningen is hiermee met 5,0% gestegen. Het marktwaarde-effect van de markthuurl op portefeuilleniveau bedraagt € 22 miljoen positief.

Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2023 is voor de woningcomplexen modelmatig bepaald op basis van referentietransacties. Bij de complexen waar sprake is van een volledige taxatie hebben de taxateurs de leegwaarden getoetst aan marktontwikkelingen en transacties buiten het model om. De leegwaardes uit de interne waardering zijn intern getoetst en waar nodig bijgesteld.

Gemiddeld is de leegwaarde per woning in de gehele Woonbronportefeuille in 2023 gestegen met 3,4%. Op portefeuille niveau is dit een marktwaarde-effect van 97 miljoen positief. De gemiddelde leegwaarde per woning komt daarmee op € 250.000. De gemiddelde leegwaarde per vierkante meter bedraagt € 3.370. 95% van de woningen heeft een leegwaarde binnen de bandbreedte van € 2.450 (2,5%) en € 4.710 (97,5%) per vierkante meter.

Leegwaardestijging

De verwachte ontwikkeling van de leegwaarde voor de komende jaren is opgesteld in samenspraak met de taxateurs en het marktwaarde overleg. Overeenkomstig met de verwerking van de leegwaarde-ontwikkeling van vorig jaar is deze index bepaald per wijk. Voor 2024 gaan we uit van een stabilisatie van de leegwaarde. Voor de lange termijn wordt langzaam toegewerkt naar een positieve ontwikkeling van 2,0% per jaar. De optimistischere inschatting van de leegwaardestijging ten opzichte van vorig jaar zorgt voor een marktwaarde-effect van € 33 miljoen positief.

Leegwaardeontwikkeling	2023	2025 e.v.	2026 e.v.
Alle marktgebieden	0,0%	1,0%	2,0%

Disconteringsvoet

Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek. Woonbron sluit voor de bepaling van de disconteringsvoet aan bij de best practice die in is ontwikkeld door fullversie-corporaties en taxateurs.

De disconteringsvoet bestaat uit een risicovrije rentevoet en verschillende risico-opslagen. De risicovrije rente geldt als algemene basis voor verschillende rentetarieven en is dus niet beïnvloedbaar door het bezit. Om tot de basis disconteringsvoet te komen, wordt de risicovrije rente opgehoogd met een sectoropslag. Deze opslag wordt opgebouwd middels een systeem waarin de risico's op de exploitatie worden gescoord.

In 2023 is de basis disconteringsvoet vastgesteld op 5,2%. Ten opzichte van 2022 is de basis-disconteringsvoet daarmee 0,1%-punt gestegen. Dit is het gevolg van groeiende onzekerheid, stijgende rente en de mogelijk aankomende regulering van de middenhuur. Dit maakt investeren in vastgoed minder interessant voor beleggers.

De object specifieke opslagen zijn enkel voor de categorie duurzaamheid bijgesteld ten opzichte van vorig jaar. Woningen met een energielabel E/F/G krijgen een hogere risico-opslag en het tegenovergestelde geldt voor woningen met een energielabel van A of beter. De stijging van de basis disconteringsvoet in combinatie met specifieke ontwikkelingen in onze marktgebieden zorgen ervoor dat de disconteringsvoeten gemiddeld stijgen. De totale disconteringsvoet van de woningen ligt daarmee nu binnen de bandbreedte van 5,1% en 8,3%, met een gemiddelde van 6,7 eind 2023. Dit is een stijging van 0,25%-punt ten opzichte van ultimo 2022 (6,45%). Het marktwaarde-effect van de disconteringsvoet op portefeuilleniveau bedraagt € 133 miljoen negatief.

Onderhoud

Voor 2023 is conform de werkwijze van de afgelopen jaren aangesloten bij de meest recente onderhoudsnormen per vastgoedtype. Hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer 2023 (Koëter) gehanteerd.

De gemiddeld gehanteerde onderhoudsnorm in de marktwaardeberekening bedraagt € 1.805 per woning per jaar voor de exploitatiescenario's en € 1.125 voor de uitpondscenario's. Alle woningen kennen binnen het winnende scenario een onderhoudsnorm binnen de bandbreedte van € 395 en € 2.640 afhankelijk van het type woning, leeftijd en oppervlak. Ten opzichte van vorig jaar zijn de onderhoudslasten in beide scenario's circa 10% gestegen. Het marktwaarde-effect van de onderhoudsnorm op portefeuilleniveau bedraagt € 64 miljoen negatief.

Het totale achterstallig onderhoud in de marktwaarde is € 208 miljoen (2023) en € 198 miljoen (2022) voor de woningen.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars-gemiddelde. De in de waardering gehanteerde mutatiegraad ligt in 2023 tussen de 4% en 39%. De mutatiegraad van het winnende scenario daalt met 0,05% en komt daarmee op 6,8%. Dit zorgt voor een daling van de marktwaarde van € 8 miljoen.

Bijzondere omstandigheden

Verkoopkader gemeente Rotterdam

Bekende kosten voor achterstallig onderhoud zoals funderingen worden meegenomen in de waardering. Aanvullend wordt vanuit het verkoopkader van de Gemeente Rotterdam een correctie opgenomen voor een slecht energielabel (EFG). Ultimo 2023 is de marktwaarde met een totaalbedrag van € 209 miljoen verminderd.

Erfpacht

Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn voor enkele complexen canon- of afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Ook is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op grond in Rotterdam (ca. 6.000 woningen) en Nissewaard (ca 3.100 woningen Spijkenisse). De effecten hiervan zijn nominaal verwerkt in de marktwaarde verhuurde staat. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten voor de wijziging naar een commerciële bestemming bij complexgewijze verkoop in mindering moet worden gebracht op de waarde. Ultimo 2023 is de marktwaarde met een totaalbedrag van € 101 miljoen beklemd als gevolg van deze bijbetalingsregeling en erfpachtafkoppingen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal € 3.258 miljoen (zie mutatie overzicht reële waarde) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 3.595 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonbron. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Ook zullen de toekomstige huurinkomsten lager zijn door de voor woningcorporaties aangekondigde huurverlaging voor huishoudens met een inkomen van maximaal 12% van het sociaal minimum.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonbron heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.768,2 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen x € 1.000	2023		2022
Marktwaarde verhuurde staat met na-investeringen		5.802.107	5.984.163
Na-investeringen		-9.130	-16.985
Marktwaarde verhuurde staat		5.792.977	5.967.178
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	130.892		334.728
Betaalbaarheid (huren)	-1.057.011		-1.326.587
Kwaliteit (onderhoud)	-1.510.711		-1.215.699
Beheer (beheerkosten)	-331.362		-345.317
Beleidswaarde		3.024.784	3.414.303

Dit impliceert dat circa 61% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing ten opzichte van de gehanteerde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde. Voor beleidswaarde is met een gemiddelde norm gerekend, zie hieronder.

Categorie beleidswaarde	Norm 2023	Norm 2022
Streefhuur	714	683
Onderhoudskosten	3.083	2.669
Beheerkosten	1.060	1.031
Disconteringsvoet	6,00%	5.81%

Onderhoudskosten

De norm onderhoud voor de jaarrekening 2023 (prijspeil 2023) voor een woonruimte bedraagt € 3.082,72. Ten opzichte van de jaarrekening 2022 (prijspeil 2022) stijgt de norm met € 413,36 (15,5%). Dit heeft als oorzaak dat de ingerekende bezuiniging bij de jaarrekening 2022 (o.b.v. jaarplan 2023) in de jaarrekening 2023 (o.b.v. jaarplan 2024) niet is ingerekend.

Gevoeligheidsanalyse	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger 0,5% lager	- 238 miljoen + 283 miljoen
Streefhuur	25,- hoger 25,- lager	+132 miljoen -175 miljoen
Lasten onderhoud en beheer per jaar	100,- hoger 100,- lager	-121 miljoen 121 miljoen

4. Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	776.010	790.629
Cumulatieve herwaardering	712.393	701.446
Boekwaarde primo	1.488.403	1.492.075

Bedragen x € 1.000

	2023	2022
Saldo primo	1.488.403	1.492.075
Mutatie uit terugkopen	-66.973	-80.146
Mutatie uit verkopen	26.013	26.781
Mutatie uit waardeveranderingen	37.732	49.699
Totaal ultimo	1.485.174	1.488.409

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	766.975	776.016
Cumulatieve herwaardering	718.199	712.393
Boekwaarde ultimo	1.485.174	1.488.409

In 2023 zijn 340 eenheden (in 2022, 411 eenheden) teruggekocht en 134 eenheden (in 2022, 134 eenheden) verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Door de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarden, daalt de balanspost onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden. De daling van de balanspost is echter minder sterk dan de daling in het aantal verkochte eenheden.

Dit komt voornamelijk doordat de terugkoopprijs van de teruggekochte eenheden lager is dan de verkoopprijs van de nieuwe of wederverkopen. Belangrijke oorzaak van het verschil in de verkoopprijs ten opzichte van de terugkoopprijs is gelegen in het feit dat terugkopen voor een flink deel onder Koopgarant verkochte eenheden betreft met een hogere korting dan de korting die in 2023 is verleend.

Voor de bepaling van de waardeinstijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarden wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie gehanteerd wordt. Eind 2023 zijn er in totaal 7.113 eenheden (2022 7.320 eenheden) verkocht onder voorwaarden. De daling is een gevolg van de beleidsinzet om de verplichting vanuit de verkochte eenheden onder voorwaarden te beperken.

5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	50.236	76.342
Cumulatieve herwaardering	-16.571	-33.935
Boekwaarde primo	33.665	42.407

Bedragen x € 1.000

	31-12-2023	31-12-2022
Saldo primo	33.665	42.407
Bij: investeringen	31.780	32.675
Bij: inbrengwaarde grond	7.044	19.267
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	1.158	1.023
Af: verkooptermijnen	-1.750	0
Af: overheveling naar activa in exploitatie vanuit (ver)nieuwbouw	-32.127	-66.972
Af: overheveling naar voorraad verkopen	-175	0
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen/overige	-23.326	5.265
Totaal ultimo	16.269	33.665

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	49.921	50.236
Cumulatieve herwaardering	-33.652	-16.571
Boekwaarde ultimo na overzetting	16.269	33.665

De activering van opgeleverde projecten betreft nieuwbouw.

6. Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	39.192	36.348
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-16.430	-13.172
Boekwaarde primo	22.762	23.176

Bedragen x € 1.000

	2023	2022
Saldo primo	22.762	23.176
Investeringen	1.048	1.371
Mutatie verschuiving van activa in exploitatie naar/van activa ten dienste van	-1.363	2.211
Desinvestering	0	-130
MvA naar voorraad	0	0
Af: Desinvestering sloop/buiten gebruik	-77	448
Afschrijvingen in het boekjaar	-1.812	-3.417
Totaal ultimo	20.557	22.762

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	32.206	39.183
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-11.649	-16.421
Boekwaarde ultimo	20.557	22.762

7. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2023	Eigen vermogen 31-12-2022
Woonbron Holding BV	1.195	1.722
Totaal	1.195	1.722

Bedragen x € 1.000	Woonbron Holding 2023	Woonbron Holding 2022
Saldo primo	1.722	4.049
Bij: investeringen	0	0
Af: desinvesteringen	0	0
Af: resultaat	-527	-2.328
Totaal ultimo	1.195	1.722

Zie het hoofdstuk 7 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

8. Vorderingen op groepmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Woonbron Holding BV	11.220	11.220
Totaal	11.220	11.220

Woonbron heeft met Woonbron Holding BV een rekening courant verhouding. De verwachting is echter dat circa 73% voor een langere periode zal uitstaan. Ook voor de lening aan Woonbron Zuidplaspolder exploitatie BV (100% dochter van Woonbron Holding BV) geldt dat de verwachting is dat deze langer dan 2 jaar zal uitstaan.

9. Andere deelnemingen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2023	Eigen vermogen 31-12-2022
NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	570	243
WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	1.551	1.036
Totaal	2.121	1.280

Bedragen x € 1.000	NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	WOM Mathenesser- kwartier BV (33,3% deelneming)	Totaal
Saldo primo	243	1.036	1.280
Bij: investeringen	0	0	0
Af: desinvesteringen			
Af: resultaat	327	515	841
Totaal ultimo	570	1.551	2.121

10. Latente belastingvordering(en)

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	11.650	20.677
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-792	-6.745
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-5.140	-2.282
Totaal ultimo	5.718	11.650

De latente belastingvordering bestaat uit tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering en de opgebouwde compensabele fiscale verliezen en betreft een saldering van latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen.

Het afzonderlijke verloop van de latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen is als volgt:

Latente belastingvordering

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	14.542	21.900
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-792	-6.745
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-1.482	-613
Totaal ultimo	12.268	14.542

Latente belastingverplichting

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	-2.892	-1.224
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	0	0
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-3.658	-1.668
Totaal ultimo	-6.550	-2.892

De tijdelijke waardeverschillen bedragen gezamenlijk, per saldo, nominaal € 1.628,5 miljoen debet. Omdat delen nettocontant tenderen naar nihil leiden niet alle nominale tijdelijke waardeverschillen tot een latentie. De tijdelijke waardeverschillen vertegenwoordigen een latente belastingvordering van € 5,7 miljoen. Deze latentie is bepaald op basis van netto contante waarde (waarbij als disconteringsvoet geldt de gemiddelde vermogenskostenvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, voor 2023 2,37%). De tijdelijke waarderingsverschillen laten zich als volgt specificeren:

Bedragen x € 1.000			Waardeverschil nominaal	Latentie 2023	Latentie 2022
Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting			
Vastgoed-beleggingen	Totaal verschil commerciële waarde versus fiscale waarde minus het aandeel in de verkoopvijver	Het verschil tussen hogere marktwaarde dan de fiscale waarde voor eenheden die niet in de verkoopvijver zitten, komt pas op zeer lange termijn tot uiting en tendeert daarmee netto contant naar nihil.	1.599.301	0	0
	Vershil bij eenheden in verkoopvijver	Het verschil tussen hogere marktwaarde dan de fiscale waarde komt slechts voor de eenheden die in de scope van de verkoopvijver zitten binnen afzienbare tijd tot uiting, tenzij hiervoor gebruik gemaakt wordt van de HerInvesteringsReserve.	34.991	-8.568	-3.858

Bedragen
x € 1.000

Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting	Waardeverschil nominaal	Latentie 2023	Latentie 2022
	Afschrijvingspotentieel	Op de marktwaarde wordt niet afgeschreven. Fiscaal kan er worden afgeschreven voor zover de fiscale waarde hoger is dan de WOZ waarde.	-13.148	3.185	2.175
Materiële vaste activa ten dienste van	Verskil tussen fiscale en commerciële waarde	Verskil ontstaat met name door fiscaal andere afschrijvingsmethode dan commercieel.	-7.045	1.278	1.377
Materiële vaste activa in ontwikkeling	Totaal verschil commerciële waarde versus fiscale waarde van activa in ontwikkeling voor eigen gebruik	De verschillen betreffen vooral de hogere inbrengwaarde bij sloop/nieuwbouw en het fiscaal niet afwaarderen van het 'onrendabele deel'. Omdat het verschil na oplevering blijft zitten in de vastgoedbelegging, tendeert deze dus netto contant weer naar nihil.	-74.983	0	0
Voorraden	Vastgoed bestemd voor de verkoop	Betreft zowel teruggekochte eenheden tbv wederverkoop (verschil als gevolg van een fiscaal andere waardering van Verkocht Onder Voorwaarden dan commercieel) als voorraad vanuit opgeleverd projectontwikkeling (momenteel alleen grondposities na sloop tbv verkoop), waarbij het verschil zit in de fiscale boekwaarde als inbrengwaarde in combinatie met het feit dat er fiscaal geen sprake van onrendabele toppen is.	-36.575	9.436	10.309
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	De fiscale boekwaarde als inbrengwaarde in combinatie met het feit dat er fiscaal geen sprake van onrendabele toppen is, zorgt voor verschillen.	-4.165	1.074	1.587
Onderhanden projecten	Onderhanden projecten in opdracht van derden	Zie 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop'.	0	0	0
Voorziening onrendabele investeringen		Fiscaal bestaat deze post niet, waarmee de voorziening ook direct het verschil betreft. Via de materiële vaste activa in ontwikkeling komt het verschil na oplevering terecht in de vastgoed beleggingen en tendeert deze dus netto contant weer naar nihil.	22.197	0	0
Overige voorzieningen	Voorziening huurbeleid specifieke complexen	De voorziening huurbeleid wordt fiscaal niet gevolgd en veroorzaakt daarmee het verschil. De voorziening is in 2022 vrijgevallen ten gunste van het commerciële resultaat.	0	0	0
Overige voorzieningen	Voorziening loopbaanbudget	De voorziening loopbaanbudget wordt fiscaal niet gevolgd en veroorzaakt daarmee het verschil.	1.967	479	476
Langlopende schulden	(Dis)agio leningen u/g vanuit fiscale startbalans	Conform verloopstaat opgesteld voor de fiscale startbalans obv VSOII. Jaarlijkse afschrijving volgens schema of vrijval bij vervroegde aflossing lening.	6.324	-1.199	-1.208
VOV-positie	Saldo van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de verplichting uit hoofde daarvan	Hiervoor wordt geen latentie opgenomen aangezien het beslismoment van de terugkoop niet bij Woonbron ligt en de afwikkeling en het moment daarvan te onzeker is.	99.587	0	0

De latentie vanuit deze tijdelijke waardeverschillen wordt bij de compensatieruimte (eveneens op basis van netto contante waarde) die is ontstaan uit de negatieve fiscale resultaten opgeteld.

Belastinglatentie

Bedragen x € 1.000	Latentie 2023	Latentie 2022
Vanuit tijdelijke waardeverschillen	5.718	10.858
Vanuit cumulatieve compensabele verlies	0	792
Totaal belastinglatentie	5.718	11.650

In 2021 heeft een discussie met de belastingdienst plaatsgevonden omtrent fiscale afwaardering van gebouw De Kreek (totale afwaardering circa € 29 miljoen), waar per ultimo 2022 nog geen uitsluitel over was. In 2023 is over belastingjaar 2019 een herziene aangifte ingediend, waarin de afwaardering van het eerste deel van gebouw De Kreek (Haakflat) is teruggedraaid. Daarnaast is in de herziene aangifte de verwerking van vermindering verhuurderheffing aangepast (obv oordeel Hoge Raad dat de heffingsvermindering verhuurderheffing een objectsubsidie is en in mindering moet worden gebracht op de kostprijs van de investeringen).

In 2023 heeft het boekenonderzoek op belastingjaar 2019 tot een rapport geleid. Het definitieve rapport is op 9 februari 2024 geleverd en bevatte slechts beperkte aanpassingen van het belastbare bedrag.

Op basis van de herziene aangifte en het boekenonderzoek op belastingjaar 2019 is in 2023 de aanslag 2019 opgelegd. Woonbron heeft bezwaar aangetekend op de aanslag op grond van onder meer de ontbrekende fiscale afwaardering van gebouw De Kreek (niet op de aanpassingen vanuit het boekenonderzoek). Omdat een herziene aangifte 2019 is ingediend - met op dit punt slechts als doel het risico op een eventuele te betalen belastingrente te mitigeren - en de opgelegde aanslag conform die herziene aangifte is, nopen de accountingsbeginselen ons om de fiscale positie ultimo 2023 op te nemen conform deze aanslag. Het standpunt van Woonbron inzake de fiscale afwaardering van gebouw de Kreek is daarmee niet gewijzigd.

Het cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2022 bedroeg, conform de jaarrekening 2022 € 3,1 miljoen. Op basis van bovengenoemde aanpassingen is het cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2022 nihil. Het fiscale resultaat voor 2023 bedraagt € 51,06 miljoen Positief. Van hieruit ontstaat er een acute belastingverplichting van € 13,2 miljoen.

De fiscale meerjarenbegroting geeft in de komende jaren een verwachting weer dat er geen sprake is van vorming van compensabele verliezen.

De rentelasten van Woonbron kunnen fiscaal slechts beperkt worden meegenomen tot 20% (tot en met 2021 tot 30%) van de fiscale EBITDA (fiscaal belastbare winst zonder rente, afschrijvingen en op/afwaarderingen). In 2023 betekent dit een renteaftrekbepanking van € 29,9 miljoen.

In de voorgaande jaren is er voor totaal € 89,7 miljoen renteaftrekbepanking toegepast, waardoor er per ultimo 2023 sprake is van een cumulatieve renteaftrekbepanking van € 119,6 miljoen. De fiscale meerjarenbegroting geeft in de komende jaren een verwachting weer dat er geen sprake kan zijn van inzet van de cumulatieve renteaftrekbepanking. Er is derhalve geen latentie hiervoor opgenomen.

11. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	87.682	90.996
Toevoeging	5.749	0
Aflossing/afschrijving	-3.150	-3.314
Afwaardering	0	0
Totaal ultimo	90.283	87.682

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit amortisatie rente leningen, een vordering op WestCord, Stichting de Verre Bergen en de post leningen fietsplan.

- In 2017 en 2023 heeft Woonbron ervoor gekozen een aantal derivaten te laten doorzakken in vast rente leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde als geamortiseerde kostprijs als overige vorderingen is opgenomen.
- Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt.
'Leningen personeel' betreft deelname fietsplan.

Bedragen x € 1.000	Amortisatie rente leningen u/g	WestCord	Waarborgsom	Leningen personeel	Sichting de Verre Bergen	Totaal
Balans per 1-1-2023	82.613	2.500	88	43	2.440	87.682
Toevoeging	5.735		14	0	0	5.749
Ontvangen aflossing/ afschrijving	-2.490	-500	0	0	-160	-3.150
Overige mutaties	0	0	0	0	0	0
Balans per 31-12-2023	85.858	2.000	102	43	2.280	90.283

12. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.848	3.098
Teruggekocht bezit ten behoeve van wederverkoop VOV	17.311	25.209
Totaal ultimo	20.159	28.307

De balanspositie bestaat uit vijf grondposities (vanuit sloop) die verkocht zullen worden. Vier van de vijf grondposities is voor verkoop aan commerciële partijen en één grondpositie betreft de boekwaarde (ad € 645K) van de volledig leeggekomen gesloopte woningblokken in het kader van de herstructurering Groenenhagen Tuinenhoven project De Zwanen en de Spechten(IJsselmonde). Dit bedrag wordt bij formele overdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, conform overeenkomst, in rekening gebracht.

Teruggekocht in bezit ten behoeve van wederverkoop VOV:

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	25.209	13.184
Mutatie uit terugkopen	72.078	86.435
Mutatie uit wederverkopen VOV	-27.113	-25.643
Mutatie uit wederverkopen vrij	-32.253	-17.668
Mutatie uit terug in huur	-20.610	-31.099
Totaal ultimo	17.311	25.209

In 2023 zijn 340 eenheden teruggekocht en 279 eenheden wederverkocht (128 onder voorwaarden en 151 vrije wederverkopen). Er zijn 97 teruggekochte eenheden teruggenomen in de verhuur. Ultimo 2022 bedroeg het aantal teruggekochte en nog niet wederverkochte eenheden 118. Deze mutaties zorgen voor een toename van 34 eenheden tot 84 eenheden die zijn teruggekocht en nog niet wederverkocht. In beginsel geldt de bedoeling om deze teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort eenheden ook in deze vormen weer weder te verkopen.

13. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	2.432	4.259
Cumulatieve herwaardering	0	-1.526
Boekwaarde primo	2.432	2.733

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	2.432	2.733
Bij: investeringen	39	1.073
Af: overheveling naar onderhanden projecten	80	-1.236
Af: overheveling naar voorraad verkopen	0	-250
Af: afwaardering onrendabel deel	-1.074	113
Totaal ultimo	1.477	2.432

Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	1.477	2.432
Cumulatieve herwaardering	0	0
Boekwaarde ultimo	1.477	2.432

14. Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	982	820
Mutaties	22	162
Totaal ultimo	1.005	982

15. Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Achterstanden	4.898	4.566
Afwaardering voor oninbare vorderingen	-1.770	-1.747
Totaal	3.128	2.819

Verloop afwaardering voor oninbare vorderingen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	-1.747	-2.318
Afboeking derving oninbaar (dotatie)	-925	-550
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	902	1.121
Totaal ultimo	-1.770	-1.747
Voorstanden per ultimo	4.161	4.057

Oninbare vorderingen

In 2023 is de huurachterstand met € 0,3 miljoen toegenomen van € 3,1 miljoen (ultimo 2023) naar € 2,8 miljoen (ultimo 2022). De huurachterstand zit voornamelijk binnen 3 maanden (derhalve geen effect op de voorziening) en de vertrokken bewoners (100% voorzien).

16. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Woonbron Holding BV	1.400	1.022
Totaal	1.400	1.022

Woonbron heeft met Woonbron Holding BV een rekening courant verhouding, die oorspronkelijk een korte termijn strekking had. In 2021 is er € 3 miljoen afgelost en op basis van de huidige inschatting zal in 2024 er nog € 1 miljoen worden afgelost. In 2023 is de vordering toegenomen met € 378.000 aan rente. Het overige deel is verantwoord onder het financieel activum 'vorderingen op groepsmaatschappijen'.

17. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Belastingen en premies sociale verzekeringen	246	37
Totaal	246	37

18. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Debiteuren	2.284	2.984
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-268	-184
Totaal	2.016	2.800

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Saldo primo	-184	-441
Mutatie overige debiteuren	-84	257
Totaal ultimo	-268	-184

19. Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Door te belasten aan derden	37	80
Vooruit ontvangen facturen	3.351	3.242
Overige	327	44
Totaal	3.715	3.366

Resultaat looptijd korter dan 1 jaar. Post overige zijn voornamelijk de beheerpanden, zoals Terras aan de Maas, standplaatsen in Dordrecht.

20. Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Kas	1	6
Bank	25.863	15.591
Geld onderweg	130	76
Totaal	25.995	15.672

Garanties en zekerheden

Aan Achmea Dutch Healthcare is ten behoeve van de huurcontracten voor complex De Reigers een bankgarantie afgegeven. Deze bankgarantie bedraagt € 415.000 en geldt voor de duur van de huur-overeenkomst. Met uitzondering van voorgenoemde bankgarantie zijn de liquide middelen vrij beschikbaar.

Passiva

Eigen vermogen

21. t/m 23. Eigen Vermogen

Overige reserves

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Overige reserves primo	242.368	-460.159
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-45.428	639.190
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. desinvesteringen (verkoop/sloop)	67.751	43.609
Niet gerealiseerd waardeveranderingen i.e. (naar herwaarderingsreserve)	245.824	-49.699
Niet gerealiseerd waardeveranderingen VOV (naar herwaarderingsreserve)	-37.732	69.427
Overige reserves ultimo	472.782	242.368

Herwaarderingsreserve

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Herwaarderingsreserve primo	4.552.270	4.615.607
Niet gerealiseerd waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-245.824	-69.427
Niet gerealiseerd waardeveranderingen VOV	37.732	49.699
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. (des)investeringen (verkoop/sloop/terugkoop)	-67.751	-43.609
Herwaarderingsreserve ultimo	4.276.428	4.552.271

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonbron bedraagt eind 2023 € 4.505,0 miljoen. Aangezien dit eigen vermogen mede gebaseerd is op basis van waardering van haar vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, geeft dit bedrag het potentiële eigen vermogen aan bij een optimale exploitatie van het vastgoed. Wanneer een exploitatie wordt gevoerd die gebaseerd is op de realisatie van maximale opbrengsten uit verkoop en verhuur resulteert dat in dit eigen vermogen.

In de exploitatie van haar woningen maakt Woonbron keuzes die passen bij haar brede taakopvatting, uiteraard binnen te stellen randvoorwaarden. Woonbron neemt aldus genoegen met een lager rendement wanneer dit maatschappelijk te verantwoorden is. In feite keren wij op deze manier ons rendement uit aan de samenleving. De beleidswaarde is een waarderingsgrondslag waarin de toekomstige keuzes worden vertaald naar euro's van nu, uitgezonderd de effecten van het verkoop-beleid. De beleidswaarde per 31 december 2023 bedraagt € 3.024,8 miljoen. In de marktwaardebepaling, ten behoeve van de waardering in de balans, wordt gebruik gemaakt van normbedragen voor onder andere beheerkosten en onderhoud. Bij de bepaling van de beleidswaarde maakt Woonbron gebruik van de verschillende kostenniveaus vanuit haar meerjarenbegroting, welke gebaseerd zijn op de gerealiseerde kosten. De voor de beleidswaardebepaling gebruikte kostenniveaus voor beheer en onderhoud liggen nu nog hoger dan de normen die gebruikelijk zijn voor de marktwaardebepaling.

Wanneer het eigen vermogen per 2023 zou zijn gebaseerd op deze beleidswaarde resulteert dit in een eigen vermogen van € 1.736,8 miljoen. Dit is € -2.768,2 miljoen lager dan het in deze jaarrekening gepresenteerde eigen vermogen. Het verschil kan worden beschouwd als het economisch offer dat Woonbron doet op de exploitatie van haar vastgoed, gegeven de inzet die Woonbron doet voor de doelgroep die Woonbron bedient.

Het beleid van Woonbron wijkt op een aantal onderdelen af van een beleid gericht op opbrengstmaximalisatie:

- **Verkoopbeleid:** Woonbron wil met verkoop een doelgroep bedienen die anders niet in staat zou zijn een woning te kopen.
Met Koopgarant beschikt Woonbron over een product waarmee woningen met korting worden aangeboden. Hiermee wordt de doelgroep bediend, maar wordt afgezien van het realiseren van de marktwaarde van de woning.
De beleidswaarde wordt bepaald op basis van doorexploiteren en dus zonder de effecten van verkopen.
- **Huurbeleid:** Het kiezen voor betaalbare woningen voor onze doelgroep resulteert enerzijds in lagere huren dan in de markt gerealiseerd zouden kunnen worden. Hierbij wordt echter niet gekozen voor een zo laag mogelijke huur.
Woonbron kiest voor vaststelling van huurbedragen die, afgemeten aan de specifieke omstandigheden, passend zijn.

Voor het ongerealiseerde deel van de overige reserves met betrekking tot materiele vaste activa in exploitatie is een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/aanschafkosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve van de materiele vaste activa in exploitatie bedraagt per ultimo 2023 € 3.257,5 miljoen.

De mutatie reële waarde, zoals vermeld in het verloopoverzicht van materiele vaste activa in exploitatie, is direct een mutatie in de herwaarderingsreserve.

Bij activering vanuit nieuwbouw en/of verbeteringen hebben afwaarderingen op basis van marktwaardewaardering plaatsgevonden ten opzichte van de verkrijgingsprijs, die daarmee dus direct een mutatie op de herwaarderingsreserve betekenen. Bij desinvesteringen van sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie, verdwijnt met de activa tevens het deel herwaarderingsreserve (vanuit het verschil t.o.v. de verkrijgingsprijs) voor de betreffende eenheden.

Ook het aandeel 'niet gerealiseerde waardeverandering' in de balanswaardering (alleen de activa kant) van de verkochte eenheden onder voorwaarden, maakt onderdeel uit van de herwaarderingsreserve. De via het resultaat genomen niet gerealiseerde waardeverandering VOV in het verslagjaar vormt daarmee direct een mutatie in de herwaarderingsreserve. Ook hier geldt dat het deel herwaarderingsreserve voor de betreffende eenheden van terug en wederverkoop verdwijnt. De herwaarderingsreserve van de activa zijde van de verkochte eenheden onder voorwaarden bedraagt per ultimo 2023 € 718,2 miljoen. De herwaarderingsreserve vanuit de teruggekochte VOV eenheden bedraagt € 2,1 miljoen.

Gezamenlijk met de herwaarderingsreserve van de materiele vaste activa in exploitatie resteert er dus een gerealiseerd eigen vermogen van € 228,6 miljoen.

Het resultaat is vooruitlopend op een daartoe strekkend besluit qua resultaatbestemming als separate component opgenomen onder het eigen vermogen.

Voorzeningen

24. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	25.002	15.283
Bij/af: dotatie/nieuwe besluiten	35.659	37.993
Bij/af: projectresultaat afwikkeling	-3.890	-17.636
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-38.250	-10.638
Totaal	18.521	25.002

Deze voorziening is op basis van nominale waarde gewaardeerd en is gekoppeld aan projecten die overwegend langer dan een jaar duren.

25. Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	1.625	1.494
Bij: dotatie	40	159
Af: onttrekkingen	-418	-29
Totaal	1.247	1.625

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. In 2022 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 40.000. Voor het overige deel heeft Woonbron de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds van het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Hierbij heeft Woonbron geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Deze voorziening duurt langer dan een jaar.

26. Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	2.295	6.742
Bij: dotatie/nieuwe besluiten	1.540	326
Af: onttrekkingen	-166	-4.772
Totaal	3.669	2.295

	Loopbaan voorziening	Transitie CFA	VVE	Totaal
Balans per 1-1-2023	1.955	340	0	2.295
Toevoeging	178	0	1.362	1.540
Aflossing/afschrijving	-166	0	0	-166
Balans per 31-12-2023	1.972	340	1.362	3.669

De post 'Overige voorzieningen' bevat vanaf 2016 de persoonsgebonden rechten op opleidingen. Eind 2009 is in de CAO het persoonsgebonden recht op opleidingen opgenomen, met een maximum van € 4.500 per medewerker. Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar in dienst zijn (max. € 900 naar rato van deeltijd) en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken.



In 2021 is er een plan van aanpak gemaakt voor de optimalisatie financiële administratie (transitie CFA), hiervoor is een voorziening getroffen. Het plan is meerjarig, verwachting is dat deze in 2024 gereed is.

In de splitsingsakte van de VvE's staat opgenomen dat het exploitatietekort aangezuiverd moeten worden door de eigenaren tenzij de algemene ledenvergadering anders beslist. Er is per VVE bekeken welk exploitatiebedrag (tekort) moet worden opgenomen als voorziening.

27. t/m 28. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden onderverdeeld in schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen. Per ultimo 2023 is er voor het gehele schuldrestant ad € 1.489,42 miljoen borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het naar kortlopende schulden overgehevelde bedrag betreft het totaal van periodieke aflossingen, eind-aflossingen en vervroegde aflossingen in 2024. De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt per ultimo 2023 € 1.712,80 miljoen (2022 € 1.621,30 miljoen). De reële waarde is hierbij verantwoord op basis van een treasury berekening gebaseerd op de 6-maands Euribor.

27. Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Saldo primo	2.868	4.648
Bij: nieuwe storting	0	0
Af: reguliere aflossing	-571	-583
Af: vervroegde aflossingen	0	-1.197
Totaal leningen ultimo	2.297	2.868
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-418	-571
	1.879	2.297

Verantwoording langlopende leningen overheid

Opgesplitst naar restant-looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Leningen o/g <= 5 jaar	935	1.375
Leningen o/g > 5 jaar	1.362	1.493
Totaal	2.297	2.868

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de einddata en het pro-resto saldo van de leningen per ultimo 2023.

	31-12-2023	31-12-2022
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per jaarultimo	5,91%	5,86%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij overheid is in 2023 met 0,05% gestegen. Dit komt omdat de vervroegde aflossing van € 1,20 miljoen voor 26% meetelde in de schuldverhouding en de gemiddeld gewogen rentecoupon hierbij 3,11% was.

28. Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Saldo primo leningen	1.447.750	1.333.923
Bij: nieuwe leningen	101.500	124.540
Bij: leningen Vestia (activa-passiva ruil 2022 en leningruil 2021)	0	68.740
Af: reguliere aflossing	-6.646	-23.163
Af: vervroegde aflossing	-55.481	-56.290
Saldo ultimo leningen	1.487.123	1.447.750
Saldo primo agio leningen	146.873	75.420
Bij: agio leningen Vestia	0	74.078
Af: afschrijving agio	-4.526	-2.625
Saldo ultimo agio leningen	142.347	146.873
Totaal leningen ultimo	1.629.470	1.594.623
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-57.296	-6.713
	1.572.173	1.587.910

Het volume aan nieuwe leningen betreft:

- Nieuwe leningen t.b.v. investeringen + € 51,50 miljoen.
- Nieuwe leningen + € 50 miljoen t.b.v. een verlaging van de hoofdsom met € 50 miljoen op een bestaande lening met een variabele hoofdsom (zie ook aflossingen hieronder).

Het volume aan vervroegde aflossingen betreft:

- Aflossingen op bestaande lening met een variabele hoofdsom +/- € 5 miljoen.
- Aflossingen op bestaande lening met een variabele hoofdsom +/- € 50 miljoen, bij de afkoop van 2 derivaten (totale hoofdsom € 50 miljoen) het gelijktijdig omzetten van deze gekoppelde positie in een lening met een variabele hoofdsom naar 2 vastrentende leningen van ieder + € 25 miljoen.
- Vervroegde aflossing +/- € 0,48 miljoen.

Verantwoording langlopende leningen kredietinstellingen

Opgesplitst naar restant-looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Leningen o/g ≤ 5 jaar	77.000	78.099
Leningen o/g > 5 jaar	1.410.123	1.369.651
Totaal	1.487.123	1.447.750

	31-12-2023	31-12-2022
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief rentederivaten per jaarultimo	3,20%	3,13%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per jaarultimo	3,23%	3,00%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen exclusief rentederivaten is in 2023 met 0,23% gestegen, merendeel door de opgelopen marktrente t/m oktober 2023. Inclusief rentederivaten is de gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen in 2023 met 0,07 % gestegen, omdat op 1 derivaat de rente negatief is per ultimo 2023.

29. Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	776.010	790.629
Cumulatieve herwaardering	495.737	487.833
Boekwaarde primo	1.271.746	1.278.462

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	1.271.746	1.278.462
Mutatie uit terugkopen	-59.879	-71.696
Mutatie uit verkopen	26.013	26.781
Mutatie uit waardeveranderingen	31.215	38.200
Totaal ultimo	1.269.095	1.271.746

Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkrijgingsprijs	766.975	776.010
Cumulatieve herwaardering	502.120	495.737
Boekwaarde ultimo	1.269.095	1.271.746

Voor de bepaling van de waardeinstijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarden wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt.

Eind 2023 zijn er in totaal 7.133 (2022 7.320 eenheden) eenheden verkocht onder voorwaarden.

30. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Saldo primo	1.251	1.242
Mutatie waarborgsommen	74	9
Mutatie rente waarborgsommen		
Totaal ultimo	1.325	1.251

Kortlopende schulden

31. en 32. Schulden aan kredietinstellingen/overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen overheid	418	571
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen kredietinstellingen	57.296	6.713
Totaal schulden aan kredietinstellingen/overheid	57.715	7.284

Onder deze post worden de leningen verantwoord die het komende jaar worden afgelost.

35. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Omzetbelasting	5.672	1.662
Loonbelasting	1.148	1.203
Vennootschapsbelasting	9.051	3.488
Overdrachtsbelasting	-21	-26
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	15.850	6.327

Dit betreft onder andere overdrachtsbelasting, loonheffing, BTW en een acute belastingverplichting vennootschapsbelasting. De acute belastingverplichting ad € 13,2 miljoen vennootschapsbelasting is toegelicht bij het onderdeel 'Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering' op pagi inds 2021 moet Woonbron een voorschot betalen voor de vennootschapsbelasting. Het saldo voorschotten per ultimo 2023 bedraagt € 4,1 miljoen, waardoor per saldo een restant schuld ontstaat van € 9,1 miljoen.

36. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Overige schulden	769	482
Totaal overige schulden	769	482

37. Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Overige verplichtingen/overig	22.122	19.780
Voorstanden huurdebiteuren	4.145	4.014
Te betalen interest	18.627	17.763
Totaal overlopende passiva	44.894	41.557

Specificatie overige verplichtingen/overig

Bedragen x € 1.000	31-12-2023	31-12-2022
Nog te betalen inzake onderhoud	6.930	6.851
Nog te betalen inzake projecten	5.294	3.688
Nog te betalen inzake salaris	61	0
Overlopende vakantie-uren	2.105	2.105
Nog te betalen inzake servicekosten	5.892	4.555
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	508	842
Nog te betalen diverse	981	1.402
Nog te betalen erfpacht	125	125
Nog te betalen zakelijke lasten	0	12
Overige	226	200
Totaal overige verplichtingen/overig	22.122	19.780

Totaal overige verplichtingen heeft een looptijd korter dan een jaar. Voor de benoemde schulden zijn geen zekerheden verstrekt. Voor de verstrekking van zekerheden verwijzen wij naar de 'Niet in de Balans opgenomen verplichtingen'.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Operational leasing

De verplichting vanuit de leasecontracten (met name ten behoeve van de dienstauto's) bedraagt € 2,0 miljoen. Van deze verplichting valt € 2,0 miljoen binnen de periode van vijf jaar. Hiervan is een verplichting van circa € 0,7 miljoen korter dan een jaar. De verplichting na vijf jaar is € 0,--.

Dekkingsgraad pensioenfondsen

Woonbron heeft de verplichting om tekorten ten opzichte van de minimale dekkingsgraad, maar niet anders dan via toekomstige premies van het pensioenfonds, aan te vullen. De dekkingsgraad staat de laatste jaren, mede als gevolg van de kredietcrisis, onder druk. De in januari 2024 door SPW gepubliceerde voorlopige beleidsdekkingsgraad per 31 december 2023 bedraagt 131,5 % (vereiste beleidsdekkingsgraad van 2022 is 127,1%). Dit ligt boven de voor 2022 vereiste dekkingsgraad van 131,5%. Het fonds heeft een reserve.

WSW-obligo

Per 1 juli 2021 bestaat de WSW obligoverplichting uit een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen, in 2023 is € 2 miljoen hiervoor afgedragen. De obligolening (lening met een variabele hoofdsom) is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. Woonbron heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW deze obligolening aangetrokken en de hoofdsom hiervan bedraagt per 31 december 2021 € 33,87 miljoen. De hoofdsom van de obligolening dient jaarlijks te worden aangepast op basis van het actuele geborgde schuldvolume ultimo van het voorgaande kalenderjaar. Dit betekent dat de hoofdsom ultimo 2023 overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Woonbron heeft de hoofdsom van de obligolening verhoogt naar € 38,11 miljoen per 30 november 2023, via een amenderingsovereenkomst met WSW en BNG. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonbron niet binnen 10 werkdagen na 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 van de huidige verplichtingen is dit niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonbron.

Garanties

Woonbron heeft een concerngarantie, als zekerheid voor het WSW, afgegeven zodat de achterblijvende entiteit SHH aan haar verplichtingen kan voldoen. In overleg met betrokken partijen zal deze concerngarantie worden beëindigd.

Onderhanden projecten

In de categorie activa in ontwikkeling en onderhanden projecten is de realisatie van de projectkosten opgenomen. De restant verplichting tot aan de totale bouwkosten bedraagt € 48,57 miljoen (in 2022 betrof de restant verplichting € 60,08 miljoen).

In de categorie planmatig onderhoud is de realisatie van deze planmatig onderhoudskosten opgenomen. De restant verplichting tot aan de totale kosten bedraagt € 2,6 miljoen (in 2022 betrof de restant verplichting € 1,8 miljoen).

Deelnemingen

Voor aansprakelijkheden vanuit deelnemingen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

Woonbron vormt een fiscale eenheid met dochterbedrijf Woonbron Holding BV en de daarin geconsolideerde dochterbedrijven Woonbron ZPP Beheer BV, Woonbron ZPP Exploitatie BV. Voor Woonbron geldt daarmee inzake de Vennootschapsbelasting hoofdelijke aansprakelijkheid.

Onderhoudsfondsen VvE's

Woonbron had in 2023 12.962 eenheden in VvE's in bezit (2022 13.023). In 2023 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2022 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2023 en verder vastgesteld. Totaal is hierin voor circa € 85,0 miljoen (2022: € 79,8 miljoen) aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 56,6 miljoen bedraagt (2022: € 52,6 miljoen).

Financiële instrumenten

Woonbron loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Bij vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonbron risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Bij vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonbron risico ten aanzien van de marktwaarde.

Woonbron heeft in de periode tussen 1999 en 2012 een derivatenportefeuille opgebouwd ter afdekking van het renterisico van variabel rentende langlopende leningen. Ten aanzien van het afdekken van renterisico's op vorderingen zijn en worden geen derivaten afgesloten.

De huidige derivatenportefeuille (twee contracten verdeeld over twee tegenpartijen) bestaat uitsluitend uit renteswaps (payer swaps) die direct zijn gekoppeld aan rollover-leningen. Deze rollover-leningen hebben een rentecoupon gebaseerd op de drie of zes maands Euribor, vermeerderd met een opslag. De renteswap bestaat ultimo 2023 uit twee componenten:

- een vaste rentebetaling;
- een variabele renteontvangst (in het algemeen Euribor zonder opslag).

Door de rollover-lening en de swap te koppelen, wordt een rentetypisch vaste lening gecreëerd. Immers: de Euribor renteontvangst van de swap compenseert de Euribor rentebetaling van de rollover-lening.

Aangezien de rollover-leningen nominaal worden gewaardeerd (dat wil zeggen: niet tegen marktwaarde), is marktwaardewaardering voor de derivaten niet gewenst. Voor alle derivaten wordt daarom kostprijs-hedge-accounting toegepast. Dit betekent dat de derivaten tegen de nominale waarde (€ 0) worden meegenomen. Woonbron kiest voor kostprijs-hedge-accounting aangezien de doelstelling van de derivaten is om het renterisico op variabele rentefinanciering af te dekken. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van individuele leningen, wat betekent dat er sprake is van aansluiting tussen de modaliteiten van de derivaten en de leningen. Deze modaliteiten zijn vastgelegd in de originele leningen- en derivatencontracten. De koppeling tussen derivaat en lening is nagenoeg volledig, waarmee de effectiviteit als voldoende wordt bestempeld.

In 2023 zijn twee rentederivaten (totale hoofdsom € 50 miljoen) door Woonbron vervroegd beëindigd voor € 5,73 miljoen. De nominale waarde van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2023 € 55 miljoen (was € 105 miljoen per ultimo 2022).

Het totale volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2023 € 162,25 miljoen (was 212,25 miljoen per ultimo 2022). Hiervan is per ultimo 2023 € 142,25 miljoen opgenomen (was € 197,25 miljoen per ultimo 2022). Er is een verschil tussen het hoofdvolume aan variabelrentende leningen (€ 162,25 miljoen) en het volume aan derivaten (€ 55 miljoen). Van een volume van € 107,25 miljoen is het renterisico niet afgedekt met derivaten per ultimo 2023 (idem aan ultimo 2022). Hiervan is per ultimo 2023 € 87,25 miljoen opgenomen (was € 92,25 miljoen per ultimo 2022).

Woonbron heeft geen derivaten waarvoor een Credit Support Annex (CSA) is overeengekomen. In een CSA komen partijen overeen om (een deel van) de negatieve marktwaarde als onderpand te storten, indien en zodra deze boven een bepaald drempelbedrag komt. Dit betreft een wederzijdse verplichting. Dit betekent ook dat Woonbron per ultimo 2023, net als per ultimo 2022, geen saldo heeft aan verstrekt onderpand.

Woonbron heeft geen derivaten met een mandatory break (wederzijds opzegbaar). Dit houdt in dat een derivaat op een vooraf bepaalde datum kan worden afgewikkeld tegen de dan geldende marktwaarde.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille per ultimo 2023 bedraagt € 8,44 miljoen negatief, dit was € 12,17 miljoen negatief per ultimo 2022.

Woonbron tracht het kredietrisico (het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonbron kunnen voldoen) te beperken door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen. Ook dienen financiële instellingen te voldoen aan de kredietwaardigheidseisen (rating) uit het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut: een tegenpartij dient door tenminste twee van de drie rating agencies een kredietclassificatie te hebben ontvangen van minimaal single A. Hierbij wordt aangesloten bij hetgeen daarover in het BTiV is opgenomen. De financiële tegenpartijen voldoen hieraan.

Woonbron heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

Woonbron voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Tot slot heeft Woonbron in haar leningenportefeuille tweeëndertig zogenaamde basisrenteleningen met een totaal volume van € 622,23 miljoen (idem aan ultimo 2022). Alle basisrenteleningen kenmerken zich door een langlopende vaste rente vermeerderd met een voor een kortere periode overeengekomen kredietopslag. In de basisrenteleningen is een embedded payer swap opgenomen. Aangezien deze embedded swap nauw gelieerd is aan de onderliggende lening wordt de embedded swap niet separaat op de balans gewaardeerd. De in de basisrenteleningen van Woonbron opgenomen embedded swaps hebben een totale negatieve marktwaarde per ultimo 2023 van € 135,75 miljoen (was € 126,54 miljoen per ultimo 2022).

Treasury organisatie

In het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut van Woonbron zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten in portefeuille voldoen aan deze kaders. Het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut van Woonbron worden jaarlijks opnieuw beoordeeld aan de hand van de actualiteiten en indien nodig aangepast, de documenten zijn in oktober 2022 geactualiseerd.

Besluiten omtrent financiering en risicobeheer worden genomen door het bestuur. Besluitvorming vindt pas plaats na advisering door de treasury commissie, waarin naast medewerkers van Woonbron ook een externe deskundige zitting heeft. De leden van de treasury commissie adviseren het bestuur over treasury vraagstukken. De overwegingen die tot besluiten hebben geleid, worden genotuleerd. De notulen van de vergadering van de treasury commissie worden aan de leden van de auditcommissie van de Raad van Commissarissen beschikbaar gesteld.

Besluiten dienen uiteraard te voldoen aan de kaders van het reglement financieel beleid en beheer, het treasury statuut en het treasury jaarplan. Indien er besluiten genomen dienen te worden die buiten deze kaders vallen, zal een uitzonderingsvoorstel eerst door de Raad van Commissarissen moeten worden geautoriseerd. In 2023 is een uitzonderingsvoorstel geautoriseerd door de Raad van Commissarissen voor de afkoop van twee FMS derivaten met eigen middelen inclusief een eenmalige onderschrijving van de ICR norm in 2023. WSW en Aw hebben vóór deze transactie aangegeven geen bezwaar hierop te hebben.

Bij de besluitvorming, uitvoering en toetsing van transacties geldt een duidelijke functiescheiding. Over de uitvoering van transacties op het gebied van treasury wordt middels een transactierapport verantwoording afgelegd. De bestuurder ontvangt per ommegaande het transactierapport. De controller ontvangt een transactiedossier, wat tenminste het transactievoorstel, de bevestiging, de overeenkomsten en een uitdraai van de administratieve vastlegging bevat. De controller controleert of de transactie is uitgevoerd binnen de randvoorwaarden van het goedgekeurde voorstel en stelt vast of de bevoegdhedenregeling is gevolgd en of de administratieve vastlegging overeenkomt met de gecontracteerde transactie. De controlewerkzaamheden vinden plaats aan de hand van een controleprotocol dat periodiek wordt herzien. In de treasury commissie wordt het controlerapport geagendeerd en besproken.

Eens per tertiaal wordt door de manager Financiën & Bedrijfsvoering een uitgebreide rapportage opgesteld waarin aan de bestuurder verantwoording wordt afgelegd, die besproken wordt in de treasury commissie en de auditcommissie. Daarnaast toetst de treasury commissie de risico's aan de hand van een vastgestelde treasury risicomap.

4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

Algemeen

Het totaalresultaat van Woonbron wordt sterk beïnvloed door de waarderingen van het vastgoed. Dit is een bijkomend fenomeen bij waardering op marktwaarde in verhuurde staat. In het schema hieronder is weergegeven wat de invloed is van de waardering op marktwaarde en de waardering van financiële vaste activa voor het totaalresultaat. Het uiteindelijke resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten definiëren wij als operationeel resultaat over 2023.

De verkopen behoren voor Woonbron weliswaar tot het regulier proces, maar het verkoopresultaat wordt niet meegenomen bij de bepaling van het operationeel resultaat. De reden daarvoor is dat de verkooplast onder andere bestaat uit de opgeofferde marktwaarde van de betreffende eenheden en hierdoor is er ook sprake van een waarderingseffect in het resultaat

Bedragen x € 1.000	2023		2022	
Totaal resultaat verslagjaar		-244.219		-45.428
<i>Correcties vanuit waarderingseffecten</i>				
<i>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>				
Niet gerealiseerde waardeveranderingen MVA in exploitatie	288.546		55.600	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV	-53.148		-41.549	
		235.397		14.052
<i>Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT</i>				
Correctie op waarderingseffecten vastgoed in ontwikkeling (ORT)	31.510		47.678	
correctie op waarderingseffecten immateriële vaste activa	0		0	
		31.510		47.678
<i>Resultaatseffecten vanuit verkopen</i>				
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-13.634		-4.608	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV	4.352		-472	
		-9.282		-5.080
Resultaat effect uit hoofde van Vestia transactie		0		0
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		21.207		18.108
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten		34.614		29.330
<i>Correcties tot aan EBITDA</i>				
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	3.331		4.918	
Resultaat effect uit hoofde van Vestia transactie			0	
Saldo rente baten en lasten	44.614		41.642	
		47.945		46.560
EBITDA (volgens algemene definities)		82.559		75.890
Saldo rente baten en lasten		44.614		41.642
		1,85		1,82

Een voor financiële partijen gebruikelijk kengetal is EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization).

Ten opzichte van het gepresenteerde operationele resultaat betekent dit nog een verdere correctie voor de afschrijvingen, VPB en rente.

Bedragen x € 1.000	2023		2022	
Totaal resultaat verslagjaar		-244.219		-45.028
<i>Waarderingseffecten</i>				
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	235.397		14.052	
Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT	31.510		47.678	
Resultaatseffecten vanuit verkopen	-9.282		-5.080	
Resultaat effect uit hoofde van Vestia transactie	0		0	
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	21.207		18.108	
Totale correctie vanuit waarderingseffecten		278.833		74.758
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten		34.614		29.330

Opbouw functionele resultatenrekening

De opbouw van de functionele resultatenrekening is een afgeleide van het grootboekstelsel op basis van de categoriale indeling. Een groot deel van de grootboekrekeningen wordt direct gelabeld naar de onderdelen van de functionele resultatenrekening en voor een aantal grootboekrekeningen geldt dat deze worden verdeeld via een kostenverdeelstaat.

Voor de grootboekrekeningen met het label kostenverdeelstaat worden verdeel-percentages ten behoeve van de verschillende onderdelen van de functionele resultatenrekening bepaald op de volgende wijze:

- Per functie worden de verdeelpercentages bepaald;
- Vanuit salarispakket worden de personeelskosten per persoon via functie vertaald naar de verschillende categorieën;
- Vanuit deze verdeelde kosten worden percentages bepaald op totaal Woonbron niveau;
- Verdeelde kosten overhead worden als opslag op de kostenverdeelstaat verdeling meegerekend naar de verschillende onderdelen van de functionele resultatenrekening;
- Verdeelde kosten kostenverdeelstaat optellen bij de bedragen uit de direct toegewezen grootboekrekeningen.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2023	2022
38. Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	281.112	274.435
39. Totaal opbrengsten service contracten	19.753	19.087
40. Totaal lasten service contracten	-21.145	-19.246
41. Totaal overheidsbijdragen	0	0
42. Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	-19.135	-19.505
43. Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-133.754	-112.523
44. Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-24.833	-45.289
Totaal netto exploitatie vastgoedportefeuille	101.998	96.959

38. Huuropbrengsten in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Huuropbrengsten	288.787	280.875
Subtotaal huuropbrengsten	288.787	280.875
Af: huurderiving wegens leegstand	-6.750	-5.890
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-925	-550
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	281.112	274.435

Huuropbrengsten per gemeente:

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Capelle ad IJssel	1.799	1.791
Westvoorne	10	19
Rotterdam	161.876	161.819
Delft	58.425	56.637
Dordrecht	33.877	33.446
Nissewaard	25.402	25.343
Zuidplas	7.397	1.820
Totaal	288.787	280.875

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Jaarhuur (zonder aanpassingen)	289.202	271.278
Effect huurverhoging	2.381	2.910
Effect huurverlaging éénmalig	-4.019	0
Effect huurharmonisatie	1.123	788
Effect verkopen op huur	-419	-301
Effect onttrekking bezit uit exploitatie (sloop, omzetten naar eigen gebruik)	-522	-1.112
Effect investering (aankoop, nieuwbouw, renovatie)	1.055	3.573
Eénmalige huurkortingen / overige mutaties	-14	-18
Vrijval voorziening de Reigers	0	3.757
Totaal	288.787	280.875

Huuropbouw

De huurinkomsten (zonder aanpassingen) in 2023 zijn € 1,5 miljoen hoger dan in 2022.

De belangrijkste verschillen zijn:

- **Jaarhuur:**
hogere jaarhuur (€ 17,9 miljoen): ten gevolge van de huurmutaties in 2022, overname Vestia en vrijval voorziening de Reigers € 4 miljoen.
- **Effect huurverhoging-verlaging:**
Lagere huurverhoging (€ 0,53 miljoen) als gevolg van het feit dat 11.000 woningen 2023 een huurverlaging hebben gekregen ipv een huurverhoging, in 2022 is een volledige huurverhoging doorgevoerd. Het percentage in 2023 was wel hoger dan in 2022 (2,6% om 2,3%).
- **Effect huurharmonisatie:**
Effect huurharmonisatie (€ 1,1 miljoen). Het passend toewijzen en het aftoppen van huurprijzen zorgen voor beperking van huurharmonisatie. Het effect is daarmee mede afhankelijk van de inkomens van de nieuwe huurders en daarnaast welke woningen vrijkomen.
- **Effect verkopen op huur:**
Het negatieve effect verkopen op huur in 2023 is € 0,12 miljoen hoger dan in 2022, dit wordt veroorzaakt doordat er meer eerste verkopen zijn geweest. Effect onttrekking bezit uit exploitatie:, sloop in Delfshaven, Dordrecht en Zorgzaam/Tijdelijk Wonen zorgen voor een lager negatief effect op huur (€ 0,59 miljoen).

- *Effect investeringen:*
Lager effect van investeringen (€ 2,52 miljoen): Wordt grotendeels veroorzaakt door de overname van woningen van Vestia (€ 1,8 miljoen) De investeringen die huurverhogingen hebben voortgebracht betreffen opgeleverde nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten, in de verhuur genomen woningen vanuit terugkoop (fors lager dan begroot) in het kader van 'verkoop onder voorwaarden' en aankoop van woningen.
- *Effect eenmalige huurkortingen:*
De huurkorting zijn om verschillende redenen, met als belangrijkste de huurkortingen vanwege de sloop/renovatie.

Huurderving door leegstand

De totale huurderving bedraagt in 2023 € 6,75 miljoen. In 2022 was dit € 5,89 miljoen. De frictie-leegstand verhuur stijgt van € 4,18 miljoen in 2022 naar € 4,99 miljoen in 2023. De toename wordt met name veroorzaakt door:

- De leegstand in mutatieonderhoud, eind 2022 stonden er 294 woningen in mutatieonderhoud. Gedurende 2023 is dit aantal gestegen naar 430 op het hoogtepunt halverwege het jaar. Mede door inzet van extra aannemers is dit weer gedaald naar rond de 340 woningen. Om op het begroting uit te komen had dit aantal niet hoger mogen zijn dan 300 gedurende het gehele jaar. Daarnaast is het aantal woningen in verhuurleegstand relatief hoog. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door personeelstekort op de regio's en aan de andere kant door later adverteren ivm de onzekerheid van de opleverdatum van de woning.
 - De verkoopleegstand stijgt van € 0,38 miljoen in 2022 naar € 0,61 miljoen in 2023. Dit wordt veroorzaakt doordat het aantal voor het eerst verkochte woningen gestegen is verdubbeld in 2023. Daarnaast duurde de verkoop van een woning langer.
 - De projectleegstand neemt af in 2023 af met € 0,18 miljoen naar € 1,15 miljoen. Dit betreft vooral leegstand door sloopprojecten in Delfshaven € 0,71 miljoen en Delft € 0,11 miljoen en Rotterdam Zuidwest Spijkenisse € 0,11 miljoen.

Derving oninbaar

Derving wegens leegstand is toegenomen met € 0,4 miljoen ten opzichte van 2022.

39. Opbrengsten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	23.986	22.387
Subtotaal opbrengsten servicecontracten	23.986	22.387
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-500	-446
Af: te verrekenen met huurders	-3.733	-2.854
Totaal opbrengsten servicecontracten	19.753	19.087

Dit betreft vergoedingen die de huurders (ook de huurders, die in een VvE zitten), naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van diensten als energie, complexbeheer, schoonmaak, portiekverlichting en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en zijn verdeeld in afrekenbare en niet afrekenbare kosten. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van het werkelijke verbruik en de werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

40. Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	21.145	19.246
Totaal lasten servicecontracten	21.145	19.246

Lasten servicecontracten heeft een relatie met de post opbrengsten servicecontracten, vanwege de afrekenbaarheid van het grootste deel van de servicekosten.

42. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	11.592	11.269
Toegerekende overige organisatiekosten	6.541	6.786
Toegerekende afschrijvingen	1.002	1.450
Externe kosten klantenpanel	0	0
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.135	19.505

43. Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Onderhoudslasten	107.738	85.725
Toegerekende personeelskosten	16.595	16.337
Toegerekende overige organisatiekosten	8.251	8.723
Toegerekende afschrijvingen	1.170	1.738
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	133.754	112.523

Lasten onderhoudsactiviteiten in exploitatie zijn te verdelen in:

Bedragen x € 1.000 (incl. personeels- en organisatiekosten)	2023	2022
Planmatig onderhoud	61.726	56.643
Mutatie onderhoud	30.119	22.060
Reparatieverzoeken	41.909	33.819
Totaal onderhoudslasten (incl. personeels- en organisatiekosten)	133.754	112.523

Ons onderhoudsprogramma is onderdeel van het strategisch voorraadbeleid. Op basis van de gestelde kwaliteitseisen en conditiemetingen komt de meerjarenonderhoudsplanning tot stand. Onderhoud omvat m.n. het planmatig en contract onderhoud en het dagelijks onderhoud bestaande uit mutatie-, reparatieonderhoud. De onderhoudsuitgaven in 2023 zijn € 21,2 miljoen hoger dan in 2022.

Omzet eigen aannemerij

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Omzet eigen aannemerij	4.432	4.198

Dit betreft de omzet van de eigen aannemerij ten behoeve van hoofdzakelijk het niet-planmatig onderhoud van Woonbron. De kosten van de eigen aannemerij zijn opgenomen in de toerekening van de lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten in de onderhoudskosten. De genoemde omzet is derhalve van de onderhoudslasten afgetrokken.

44. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	24.833	45.289

De grootste posten in deze kostencategorie zijn de verhuurderheffing, de belastingen (OZB en waterschapsbelastingen), de verzekeringspremies en schadeafhandeling en de VvE-bijdrage (van Woonbron als eigenaar in een VvE).

Bedragen x € 1.000.000	2023	2022
Heffingen (Verhuurdersheffing/bijdrage AW)	0,2	21,4
Verhuurdersheffing korting	0	0
Belastingen o.a. OZB, waterschapsbelasting	17,9	16,5
Verzekeringen	3,3	2,9
VvE bijdrage (excl. onderhoud en servicekosten)	2,4	2,4
Overige posten	1,0	2,1
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	24.8	45,3

45. t/m 47. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Bedragen x € 1.000	2023	2022
45. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4	1.930
46. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	675	-1.872
47. Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	-52	-58
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	627	0

Bij de post uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling is een correctie van voorgaande jaren op het project.

48. t/m 50. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2023	2022
48. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65.124	44.645
49. Toegerekende organisatiekosten verkoop	-784	-854
50. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-51.489	-40.037
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12.850	3.754

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen.

Aantallen vrije verkopen

	2023	2022
Vrije verkopen	109	175
Wederverkopen vrije verkopen	151	85
Totaal Verkoopresultaat in aantallen	260	260

51. t/m 53. Waardeverandering vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2023	2022
51. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70.687	-50.413
52. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-241.989	-63.746
53. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	37.732	49.694
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	-274.944	-64.465

51. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2023	2022
51. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-34.017	-11.405
51. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit verkocht onder voorwaarden	-5.529	-808
51. Overige waardeverandering verplichting VOV	-31.141	-38.200
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70.687	-50.413

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft voor € 36.620K projectbesluiten, voor € 4.483K (positieve) nagekomen projectresultaten en een dekkingstekort voor de projectenorganisatie van € 1.880K. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

De 'overige waardeverandering verplichting VOV' worden bepaald op basis van de gereguleerde fair value verhouding.

De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron:

	Aangemeld voor 1 november 2011, korting 25%	Aangemeld voor 1 november 2011, korting kleiner dan 25%	Aangemeld na 1 november 2011
Bestaand bezit	1:2,0	1:1,5	1:1,5
Nieuwbouw	1:1,5	1:1,5	1:1,5

Vanuit de fiscale voorwaarden Eigenwoningregeling geldt de restrictie van een minimale winst-/verliesdeling voor de koper van 50%.

54. en 55. Nettoresultaat overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
54. Opbrengsten overige activiteiten	3.291	2.992
55. Kosten overige activiteiten	-4.692	-5.326
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.401	-2.334

54. Opbrengsten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Overige bedrijfsopbrengsten	3.291	2.992
Totaal opbrengsten overige activiteiten	3.291	2.992

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit opbrengsten voor VVE beheer. De opbrengsten uit VVE beheer betreft de doorbelasting aan de eigenaren van de vergoeding voor beheer en administratie in de VVE-bijdrage. Voor een deel komen deze dus weer terug in de lasten VVE-bijdrage van Woonbron.

55. Kosten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	3.086	-3.340
Toegerekende overige organisatiekosten	1.389	-1.631
Toegerekende afschrijvingen	217	-355
Totale overige kosten activiteiten	4.692	5.326

Hieronder vallen de kosten van beheer VVE's.

Overige organisatiekosten

56. Overige organisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Overige organisatiekosten	11.546	10.610
Totaal overige organisatiekosten	11.546	10.610

Hieronder vallen de kosten voor; governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control, asset-management en P&O.

Leefbaarheid

57. Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Leefbaarheid	1.456	1.903
Toegerekende personeelskosten	3.379	3.168
Toegerekende overige organisatiekosten	1.566	1.589
Toegerekende afschrijvingen	238	337
Totaal leefbaarheid	6.639	6.997

Onder de post leefbaarheid zijn kosten voor specifieke activiteiten opgenomen ten behoeve van behoud en/of verbetering van de leefbaarheid van wijken/buurtten waar Woonbron bezit heeft. Dit betreft onder meer kosten voor schoon heel en veilig. Hierbij wordt veelvuldig samenwerking met bewoners gezocht en initiatieven vanuit bewoners gestimuleerd.

58. t/m 61. Saldo financiële baten en lasten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
58. Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
59. Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	717	383
60. Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	577	58
61. Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-45.908	-42.083
Totaal saldo financiële baten en lasten	-44.614	-41.642

59. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Rente opbrengsten leningen	0	318
Overige opbrengsten	717	65
Totaal Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	717	383

60. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	577	58
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	577	58

61. Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-47.343	-38.214
Rentelasten rekening-courant		
Resultaten derivaten	-725	-4.157
Overige rentelasten	2.160	287
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-45.908	-42.084

In 2023 zijn geen rentelasten geactiveerd.

Belastingen

62. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Vennootschapsbelasting acute belastingen	-13.160	-9.083
Vennootschapsbelasting aanpassing acute belastingen voorgaande jaren	-2.114	0
Vennootschapsbelasting mutatie latente belastingen	-5.933	-9.026
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-21.207	-18.109

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Bedragen x € 1.000	2023
Resultaat voor belastingen	-223.012
Tijdelijke verschillen:	
Boekwaarde verkopen	15.250
Vorming HerInvesteringsReserve	-15.986
Afschrijvingen	-4.497
Onderhoudslast versus activering	-18.522
Waardeveranderingen	266.518
Overige tijdelijke verschillen	1.630
Permanente verschillen:	
Renteaftrekbeperring	29.885
Overige permanente verschillen	-205
Totaal tijdelijke en permanente verschillen	274.073
Fiscale verliescompensatie	0
Belastbaar bedrag	51.061
Verschuldigde winstbelasting	13.160

De rentelasten van Woonbron kunnen fiscaal slechts beperkt worden meegenomen tot 20% van de fiscale EBITDA (fiscaal belastbare winst zonder rente, afschrijvingen en op/afwaarderingen). In 2023 betekent dit een renteaftrekbeperking van € 29,9 miljoen. In de voorgaande jaren is er voor totaal € 89,7 miljoen renteaftrekbeperking toegepast, waardoor er per ultimo 2023 sprake is van een cumulatieve renteaftrekbeperking van € 119,6 miljoen.

De effectieve belastingdruk is -9,5% (2022: -66,3%). De effectieve belastingdruk is negatief doordat het positieve fiscale resultaat samen met de daling van de latentie uit de tijdelijke waardeverschillen voor een belastinglast zorgt, terwijl het commerciële resultaat negatief is. Het verschil tussen het VPB-tarief en de effectieve belastingdruk laat zich met name verklaren doordat de grootste factoren in het commerciële resultaat (de niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille en de overige waardeverandering vastgoedportefeuille) fiscaal niet meegenomen worden en het daardoor ontstane tijdelijke verschil in waardering pas in de verre toekomst tot uiting komt (en daardoor netto contant relatief beperkt is).

Voor verdere toelichting verwijzen we u naar pagina 20 belastinglatentie.

Resultaat deelnemingen

63. Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Woonbron Holding BV	-526	-2.328
Breedband Dordrecht	9	10
Historisch Rotterdam	327	0
WOM Mathenesserkwartier	847	333
Totaal resultaat deelnemingen	657	-1.984

Voor de toelichting op de resultaten wordt verwezen naar de posten 'Deelnemingen in verbonden maatschappijen' en 'Andere deelnemingen'.

5. Overige toelichtingen

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Computersoftware	1.068	1.052
Immateriële vaste activa	1.068	1.052
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.889	3.866
Materiële vaste activa	1.889	3.866
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	2.956	4.918

Computersoftware

Er hebben extra inhaalafschrijvingen plaatsgevonden vanwege hardware/software die buitengebruik zijn gesteld.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het bedrag afschrijvingen bestaat uit afschrijvingen boekjaar € 1,889 miljoen (€ 3,866 miljoen voor 2022).

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Lonen en salarissen	34.100	33.640
Sociale lasten	5.895	5.647
Pensioenlasten	4.036	4.275
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	44.032	43.562

Het aantal werkzame werknemers bij Woonbron, berekend op full-timebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2023	2022
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	139,9	130,2
Afdeling projecten	21,5	21,0
Afdeling beheer	292,9	301,2
Afdeling strategie en communicatie	18,5	18,7
Afdeling financiën	46,0	43,7
Overige	53,0	64,3
Totaal	571,8	579,1

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Totale personeelslasten

Voor een complete vergelijking van de realisatie van de personele lasten met de begroting dienen ook de kosten voor inhuur personeel meegewogen te worden. Immers de inhuur van personeel is voor een deel het gevolg van een tijdelijke invulling van vacatureruimte. De uitgaven aan inhuurpersoneel zijn verantwoord bij de overige bedrijfslasten en zijn gespecificeerd bij de post toegerekende personeelskosten in deze toelichting. De uitgaven aan inhuur bedroegen in 2023 € 8,1 miljoen.



Pensioenlasten

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. In 2023 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 39.762.

Accountantsorganisatie BDO

Bedragen x € 1	2023	2022
Controle van de jaarrekening	274.791	295.070
Controle dVi (cijfermatig en naleving wet- en regelgeving)	29.203	24.503
	303.994	319.573

Beide jaren zijn op basis van factuurstelsel.



DAEB/niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	31-12-2023	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	31-12-2022
Activa								
Vaste activa								
Immateriële vaste activa								
Bouwclaims	0	0		0	0	0		0
Goodwill	0	0		0	0	0		0
Computersoftware	3.043	497		3.539	2.994	523		3.518
Totaal Immateriële vaste activa	3.043	497	0	3.539	2.994	523	0	3.518
Vastgoedbelegging								
DAEB-vastgoed in exploitatie	4.986.607	0		4.986.607	5.156.417	0		5.156.417
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	815.500		815.500	0	827.746		827.746
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	1.191.069	294.105		1.485.174	1.196.850	291.559		1.488.409
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.351	2.918		16.269	31.923	1.741		33.665
Totaal vastgoedbelegging	6.191.028	1.112.523	0	7.303.550	6.385.191	1.121.046	0	7.506.237
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie	17.589	2.968		20.557	19.605	3.157		22.762
Totaal materiële vaste activa	17.589	2.968	0	20.557	19.605	3.157	0	22.762
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	702.771	1.195	-702.771	1.195	709.850	1.722	-709.850	1.722
Vorderingen op groepsmaatschappijen (fva)		0	0	0	0	0	0	0
Andere deelnemingen	0	2.121	0	2.121	0	1.280	0	1.280
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (fva)	166.898	0	-166.898	0	171.898	0	-171.898	0
Latente belastingvordering(en)	3.658	2.060	0	5.718	3.997	7.653	0	11.650
Leningen u/g	0	0	0	0	0	0	0	0
Interne lening	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Te vorderen BWS - subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige vorderingen (fva)	85.858	4.424	0	90.283	82.650	5.032	0	87.682
Totaal Financiële vaste activa	968.832	11.374	-869.669	110.536	978.059	17.243	-881.748	113.554
Totaal Vaste Activa	7.180.492	1.127.361	-869.669	7.438.184	7.385.849	1.141.970	-881.748	7.646.071
Vlottende Activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	13.075	7.084	0	20.159	20.834	7.473	0	28.307
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	1.477	0	1.477	0	2.432	0	2.432
Onderhanden werk eigen dienst	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorraden	864	141	0	1.005	846	136	0	982
Totaal Voorraden	13.938	8.702	0	22.640	21.680	10.041	0	31.721
Onderhanden projecten								
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhanden projecten herstructurering	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal onderhanden projecten	0	0	0	0	0	0	0	0



Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	31-12-2023	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	31-12-2022
Vorderingen								
Huurdebiteuren	2.634	493	0	3.128	2.486	333	0	2.819
Gemeenten	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	1.400	0	1.400	0	1.023	0	1.023
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen (vord)	211	34	0	246	17	20	0	37
Overige vorderingen	1.733	283	0	2.016	2.740	60	0	2.800
Overlopende activa	3.194	521	0	3.715	2.899	467	0	3.366
Totaal vorderingen	7.772	2.732	0	10.504	8.141	1.903	0	10.044
Effecten								
Effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquide middelen								
Liquide middelen	20.224	5.771	0	25.995	10.672	5.000	0	15.672
Totaal liquide middelen	20.224	5.771	0	25.995	10.672	5.000	0	15.672
Totaal Vlottende Activa	41.934	17.205	0	59.139	40.493	16.944	0	57.438
TOTAAL GENERAAL ACTIVA	7.222.426	1.144.566	-869.669	7.497.323	7.426.342	1.158.914	-881.748	7.703.509



Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	31-12-2023	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	31-12-2022
Passiva								
Wettelijke en statutaire reserves								
Overige reserves	472.782	107.260	-107.260	472.782	242.368	143.068	-143.068	242.368
Herwaarderingsreserve	4.276.428	602.590	-602.590	4.276.428	4.552.271	602.590	-602.590	4.552.271
Resultaat boekjaar	-244.219	-7.079	7.079	-244.219	-45.428	-35.808	35.808	-45.428
Totaal Eigen Vermogen	4.504.992	702.771	-702.771	4.504.992	4.749.211	709.850	-709.850	4.749.211
Voorziening								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructuringen	17.672	850	0	18.521	22.318	2.684	0	25.002
Voorziening latente belastingverplichting	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening pensioenen	1.072	175	0	1.247	1.396	229	0	1.625
Voorziening garantieverplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening reorganisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening deelnemingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	3.154	515	0	3.669	1.977	318	0	2.295
Totaal Voorzieningen	21.898	1.539	0	23.438	25.690	3.232	0	28.922
Langlopende schulden								
Schulden/leningen overheid	1.879	0	0	1.879	2.297	0	0	2.297
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.572.174	0	0	1.572.174	1.587.910	0	0	1.587.910
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	166.898	-166.898	0	0	171.898	-171.898	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen vvl	0	0	0	0	0	0	0	0
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.007.453	261.642	0	1.269.095	1.011.661	260.086	0	1.271.746
Interne lening	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige schulden	0	1.325	0	1.325	0	1.251	0	1.251
Totaal langlopende schulden	2.581.505	429.866	-166.898	2.844.473	2.601.868	433.234	-171.898	2.863.204
Kortlopende schulden								
Schulden aan overheid	418	0	0	418	571	0	0	571
Schulden aan kredietinstellingen	57.296	0	0	57.296	6.713	0	0	6.713
Schulden aan leveranciers	4.431	723	0	5.154	5.584	899	0	6.483
Schulden aan groepsmaatschappijen vvk	0	38	0	38	0	38	0	38
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	14.012	1.838	0	15.850	5.258	1.070	0	6.327
Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige schulden vvk	661	108	0	769	415	67	0	482
Overlopende passiva	37.212	7.683	0	44.895	31.033	10.524	0	41.557
Totaal kortlopende schulden	114.030	10.390	0	124.421	49.574	12.598	0	62.171
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	7.222.426	1.144.566	-869.669	7.497.323	7.426.342	1.158.914	-881.748	7.703.509



Functionele winst-en-verliesrekening Daeb/niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	2023	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	239.909	41.203		281.112	233.598	40.838		274.435
Opbrengsten servicecontracten	15.875	3.878		19.753	15.495	3.592		19.087
Lasten service contracten	-16.995	-4.150		-21.145	-15.498	-3.748		-19.246
Overheidsbijdragen	0	0		0	0	0		0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-16.382	-2.754		-19.135	-16.866	-2.639		-19.505
Lasten onderhoudsactiviteiten	-117.415	-16.339		-133.754	-98.340	-14.184		-112.523
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-21.764	-3.069		-24.833	-41.074	-4.216		-45.290
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	83.228	18.770	0	101.998	77.315	19.644	0	96.959
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	4		4	0	1.930		1.930
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	675		675	0	-1.871		-1.871
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	0	-51		-51	0	-58		-58
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	627	0	627	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	41.554	51.288	-27.719	65.124	24.002	46.247	-25.603	44.645
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-671	-114		-784	-734	-120		-854
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-31.966	-47.242	27.719	-51.489	-24.307	-41.333	25.603	-40.037
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.917	3.932	0	12.850	-1.039	4.793	0	3.754
Waardeverandering vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-65.199	-5.488		-70.687	-38.195	-12.218		-50.413
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-230.210	-11.778		-241.989	-23.490	-40.256		-63.746
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	36.045	1.687		37.732	37.250	12.444		49.694
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-259.364	-15.580	0	-274.944	-24.436	-40.029	0	-64.465
Netto resultaat overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	3.203	88		3.291	2.600	392		2.992
Kosten overige activiteiten	-4.010	-682		-4.692	-4.578	-748		-5.326
Netto resultaat overige activiteiten	-807	-594		-1.401	-1.978	-356		-2.334
Overige organisatiekosten	10.164	1.381	0	11.546	9.209	1.400	0	10.610



Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	2023	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	2022
Kosten omtrent leefbaarheid	5.755	885	0	6.639	6.049	948	0	6.997
Saldo financiële baten en lasten								
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0		0	0	0		0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	714	3		717	383	0		383
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.173	0	-6.596	577	7.021	0	-6.963	58
Rentelasten en soortgelijke kosten	-45.908	-6.596	6.596	-45.908	-42.084	-6.963	6.963	-42.084
Saldo financiële baten en lasten	-38.021	-6.593	0	-44.614	-34.680	-6.963	0	-41.642
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-221.966	-1.703	0	-223.669	-75	-25.260	0	-25.335
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-15.174	-6.032		-21.207	-9.544	-8.564		-18.108
Resultaat deelnemingen	-7.079	657	7.079	657	-35.808	-1.984	35.808	-1.984
Resultaat na belastingen	-244.219	-7.079	7.079	-244.219	-45.428	-35.808	35.808	-45.428



Direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	2023	DAEB	Niet-DAEB	Elimineren	2022
Ontvangsten								
Huurontvangsten	240.049	41.237	0	281.286	230.345	40.331	0	270.676
Vergoedingen	15.925	3.882	0	19.807	15.806	3.588	0	19.394
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	5.482	503	0	5.985	4.730	853	0	5.583
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	421	310	0	731	51	322	0	373
Ontvangen interest (interne lening)	6.596	0	-6.596	0	6.963	0	-6.963	0
Saldo ingaande kasstromen	268.473	45.932	-6.596	307.809	257.895	45.094	-6.963	296.026
Uitgaven								
Erfpacht	6	59	0	65	28	21	0	49
Betalingen aan werknemers	38.356	6.259	0	44.615	37.156	5.983	0	43.139
Onderhoudsuitgaven	90.214	11.861	0	102.075	76.436	10.621	0	87.057
Overige bedrijfsuitgaven	61.122	10.872	0	71.994	57.009	9.774	0	66.783
Betaalde interest (exclusief interne lening)	52.803	0	0	52.803	40.215	0	0	40.215
Betaalde interest (interne lening)	0	6.596	-6.596	0	0	6.963	-6.963	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	2.195	27	0	2.222	799	26	0	825
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	11.760	1.311	0	13.071
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.362	136	0	1.498	1.689	232	0	1.921
Vennootschapsbelasting	7.963	1.748	0	9.711	3.352	1.969	0	5.321
Saldo uitgaande kasstromen	254.021	37.558	-6.596	284.983	228.444	36.900	-6.963	258.381
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	14.452	8.374	0	22.826	29.451	8.194	0	37.645
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	46.438	52.773	-32.048	67.163	28.228	39.217	-24.104	43.341
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	25.050	15	0	25.065	25.210	831	0	26.041
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	64	0	64	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	8.968	0	-8.615	353	1.190	1.928	-1.190	1.928
(Des)investeringsontvangsten overig	99	1.000	0	1.099	592	0	0	592
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	80.555	53.852	-40.663	93.744	55.219	41.976	-25.293	71.902
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	25.806	10.199	-8.615	27.390	18.993	123	0	19.116
Verbeteruitgaven	43.014	4.729	0	47.743	53.082	3.996	0	57.078
Aankoop	30.691	38.226	-32.048	36.869	35.751	31.973	-24.104	43.620
Nieuwbouw verkoop	0	37	0	37	0	1.505	-1.190	315
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	28.240	3.981	0	32.221	35.051	4.616	0	39.667
Sloopuitgaven	1.380	24	0	1.404	509	9	0	518
Investerings overig	1.542	251	0	1.793	2.089	336	0	2.425
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	130.673	57.447	-40.663	147.457	145.475	42.558	-25.293	162.739
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	1.830	993	0	2.823	0	1.198	0	1.198
Ontvangen aflossing (interne lening)	5.000	0	-5.000	0	9.848	0	-9.848	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	415	0	0	415	21	0	0	21
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	6.415	993	-5.000	2.408	9.826	1.198	-9.848	1.177
Kasstroom uit (des)investerings	-43.703	-2.602	-5.000	-51.305	-80.429	616	-9.848	-89.660



Bedragen x € 1.000	DAEB	niet- DAEB	Elimineren	2023	DAEB	niet- DAEB	Elimineren	2022
Financieringsactiviteiten ingaand								
Nieuwe te borgde leningen	101.500	0	0	101.500	124.540	0	0	124.540
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	101.500	0	0	101.500	124.540	0	0	124.540
Financieringsactiviteiten uitgaand								
Aflossingen geborgde leningen	62.698	0	0	62.698	81.234	0	0	81.234
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing (interne lening)	0	5.000	-5.000	0	0	9.848	-9.848	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	62.698	5.000	-5.000	62.698	81.234	9.848	-9.848	81.234
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	38.802	-5.000	5.000	38.802	43.306	-9.848	9.848	43.306
Mutatie geldmiddelen	9.552	771	0	10.323	-7.672	-1.038	0	-8.710
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquide middelen per 1 januari	10.672	5.000	0	15.672	18.344	6.038	0	24.382
Liquide middelen per 31 december	20.224	5.771	0	25.995	10.672	5.000	0	15.672



Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen relevante gebeurtenissen te melden.

6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2023

De WNT is van toepassing op Stichting Woonbron. Het voor Stichting Woonbron toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 223.000,- (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, Klasse H).

Gegevens 2023

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	R. Sitton	C.F. van Dreven
Funcctiegegevens	Voorzitter Rvb	Lid Rvb
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	201.649	201.631
Beloningen betaalbaar op termijn	21.351	21.369
Subtotaal	223.000	223.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	223.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	223.000	223.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	R. Sitton	C.F. van Dreven
Funcctiegegevens	Voorzitter Rvb	Lid Rvb
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	196.971	196.953
Beloningen betaalbaar op termijn	19.029	19.047
Subtotaal	216.000	216.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000	216.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	216.000	216.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

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



Gegevens 2023

Bedragen x € 1	De heer S. Riedstra	Mevrouw I.G.H. de Vegter	Mevrouw A.M. IJlstra
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	24.639	16.610	16.610
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	24.639	16.610	16.610
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bedragen x € 1	Mevrouw M.B. van Leeuwen	De heer P.W. van Lindenberg	De heer A. Salemi
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.610	16.610	16.610
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	22.300	22.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	16.610	16.610	16.610
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.



Gegevens 2022

Bedragen x € 1	De heer S. Riedstra	Mevrouw I.G.H. de Vegter,	Mevrouw A.M. IJlstra
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	23.875	16.095	16.095
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	23.875	16.095	16.095
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bedragen x € 1	Mevrouw M.B. van Leeuwen	De heer P.W. van Lindenberg	De heer A. Salemi
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.095	16.095	16.095
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	21.600	21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	16.095	16.095	16.095
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

7. Deelnemingen en overige verbindingen

Algemeen

Woonbron kan belangrijke invloed hebben in andere ondernemingen door in die onderneming financieel te participeren, in bestuur of directie deel te nemen, zeggenschap te hebben bij bestuursbenoemingen of overwegende invloed uit te kunnen oefenen op het beleid van een onderneming. Over al deze invloed geven wij informatie, of het nu BV's, stichtingen of vennootschappen onder firma betreft.

Het is ons streven de structuur eenvoudig en overzichtelijk te houden. In 2023 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan.

De stichting heeft een ondernemingsraad. Dit is geen groepsondernemingsraad. De financiële en volkshuisvestelijke verantwoording van elke groepsonderneming is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Stichting Woonbron. Tot de groep rekenen wij Woonbron Holding BV met haar dochters Woonbron ZPP Exploitatie BV en Woonbron ZPP Beheer BV). Naast de groeps-ondernemingen worden ook belangrijke minderheidsbelangen besproken.

Woonbron Holding BV

De doelstelling van Woonbron Holding BV is het deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met en het besturen van vennootschappen. Woonbron Holding BV is opgericht om als moedermaatschappij te fungeren voor de dochter BV's van Stichting Woonbron. Stichting Woonbron is eigenaar van alle aandelen van de holding BV en is bestuurder van deze BV. Het eigen vermogen van Woonbron holding BV in 2023 is € 1,2 miljoen positief, het jaarresultaat is € 0,5 miljoen negatief.

De BV heeft geen personeel in dienst. Het negatieve resultaat is het gevolg van de waardeverandering van grond in de gemeente Zuidplas.

Woonbron ZPP Beheer BV

Woonbron ZPP Beheer BV is opgericht om als bestuurder op te treden in de commanditaire vennootschap Gebieds Ontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (GOM ZPP). GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw.

Woonbron Holding BV bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Beheer BV is Stichting Woonbron. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2023 € 10.761. Het jaarresultaat en de omzet van 2023 zijn vrijwel nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Woonbron ZPP Exploitatie BV

De doelstelling van Woonbron ZPP Exploitatie BV is op te treden als commanditaire vennoot in de vennootschap Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder II Beheer B.V. (GOM ZPP, commanditaire vennootschap), het financieren van deze vennootschap en het stellen van zekerheden en borgstellingen ten behoeve van deze vennootschap. GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw. Voor het samenbrengen van de grondposities in de CV is gekozen vanuit gedachte van risicobeheersing, waarbij het risico van het (als enkelvoudige partij) hebben van een grondpositie op een locatie waar geen projectontwikkeling kan plaatsvinden (en dus de grondwaarde sterk verdampt) de grootste is. Woonbron Holding bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Exploitatie BV is Stichting Woonbron.

In december 2013 is de overeenkomst gesloten tussen de participanten in de GOM ZPP en heeft de overdracht plaatsgevonden van de grondpositie van Stichting Woonbron naar de GOM ZPP. De waardering van de participatie in de CV is bepaald op € 13,6 miljoen.

Los van de inbreng van grond ten behoeve van de participatie vonden er geen activiteiten plaats binnen deze BV. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2023 € 10,9 miljoen. Het jaarresultaat 2023 is negatief (€ 0,3 miljoen), de omzet 2023 is nihil. Het negatieve resultaat is het gevolg van de waardeverandering van grond in de gemeente Zuidplas. De BV heeft geen personeel in dienst.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV

De doelstelling van Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV is het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden als wijkontwikkelingsmaatschappij in het Mathenesserkwartier te Rotterdam. De aandeelhouders en gezamenlijk directeur zijn Gebr. Verschoor BV en Woonbron. De financiële positie van deze BV is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron, omdat er geen sprake is van beleidsbepalende zeggenschap. Het jaarresultaat 2023 is € 896.527 positief, de omzet is € 227.484. Het eigen vermogen per ultimo 2023 bedraagt € 4,66 miljoen positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2023 € 5,3 miljoen. De BV heeft geen personeel in dienst.

Stichting VvE-010

Doelstelling van de stichting is het ondersteunen, reactiveren, stimuleren, adviseren van Verenigingen van Eigenaars van appartementcomplexen teneinde onderhouds-achterstanden weg te werken, slapende verenigingen tot leven te wekken en te komen tot een doelmatig en efficiënt beheer en exploitatie binnen een VvE, gericht op een langdurige instandhouding van het beheerde gebouw. Woonbron heeft bijgedragen aan het startkapitaal en de oprichtingskosten van deze stichting. Op basis van de aard en statuten van deze entiteit, is de deze bijdragen niet als deelneming verantwoord, maar als last genomen. Woonbron is als commissaris vertegenwoordigd in deze stichting.

8. Overige verbindingen

De overige verbindingen betreffen ofwel slapende BV's ofwel verbindingen waarin het belang en de bestuurlijke invloed van Woonbron beperkt is.

Naam	Dochter/ verbinding	Rechtsvorm	%	Aandeelhouder/lid
Woonbron Holding B.V.	D	B.V.	100%	Stichting Woonbron
Woonbron ZPP Beheer B.V.	D	B.V.	100%	Woonbron Holding
Woonbron ZPP Exploitatie B.V.	D	B.V.	100%	Woonbron Holding
Vereniging 't Klimop Nesselande	D	Vereniging		Stichting Woonbron
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier B.V.	V	B.V.	33%	Stichting Woonbron
Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	V	N.V.	<25%	Stichting Woonbron
Woningnet N.V.	V	N.V.	45 aandelen	Stichting Woonbron
Stichting VVE-010	V	Stichting	nvt	nvt
Stichting Woonkeus Drechtsteden	V	Stichting	nvt	nvt
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden	V	Vereniging	nvt	Stichting Woonbron
Aedes Vereniging voor woningcorporaties	V	Vereniging	nvt	Stichting Woonbron
Vereniging Bevertuinen	V	Vereniging	nvt	nvt
Vereniging Concernparticipatieraad Woonbron	V	Stichting	nvt	Stichting Woonbron
Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties	V	Vereniging	nvt	nvt





9. Ondertekening

De heer drs. R. Sitton

Mevrouw drs. L.A. Goossens-Kloek RA

Rotterdam, 14 mei 2024.

De Raad van Commissarissen verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

De heer drs. S. Riedstra

De heer drs. P.W. van Lindenberg

De heer ir. A. Salemi

Mevrouw mr. A.M. IJlstra

Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen

Mevrouw drs. I.G.H. de Vegter, MCC RDM



10. Overige gegevens

Resultaatbestemming

Het negatieve resultaat ad € 244,2 miljoen zal, conform de statutaire regeling, worden verrekend met de overige reserve.

Controleverklaring

Hierbij verwijzen wij naar de opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant, zoals bijgevoegd.

11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonbron

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Woonbron te Rotterdam gecontroleerd.

Wij controleerden	Ons oordeel
De jaarrekening bestaande uit: <ol style="list-style-type: none"> 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. 	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonbron op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonbron 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.

B. 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 131,2 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 6,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten, verkoopopbrengsten en opbrengsten overige activiteiten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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 € 6,5 mln. rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,3 mln. en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonbron heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in het hoofdstuk "Onze financiële middelen" van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent 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 evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar het hoofdstuk "Risicomanagement" van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, de klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. 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 hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<p>Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen en schattingsprocessen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle".</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p> <p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; • het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; • specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; • journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; • controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; • voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; • de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p> <p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p> <p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; • een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; • een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; • specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; • de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; • de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonbron bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 5.802 miljoen wat neerkomt op 77% van het balanstotaal van Stichting Woonbron.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonbron waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina's 10 (grondslagen) en 15 (toelichting) van de jaarrekening.

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 het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woonbron externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én 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 tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2023, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonbron aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd.

De intern uitgevoerde waardering (2/3^e deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3^e gedeelte, zoals dat door externe taxateurs is gewaardeerd.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 10 (grondslagen) en 15 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonbron gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat:

- De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;
- Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;
- De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatie-bepaling, 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.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijk verslag);
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Overige gegevens.

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.

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

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

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

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonbron vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten 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 geleverd.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het 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 het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar 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 materiële fouten en fraude 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 controle-werkzaamheden 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 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité 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

Tilburg, 14 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g M.A. van Rooij RA



Colofon

Een uitgave van Woonbron

Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

Redactie

team Communicatie Woonbron

Ontwerp en opmaak

CF Report

www.woonbron.nl