

JAARVERSLAG

Stichting Wooncompagnie

Verslagjaar 2024

De jaarrekening maakt, samen met het bestuursverslag, deel uit van de volledige jaarverslaggeving over 2024 van de stichting. Het jaarverslag ligt ter inzage ten kantore van Stichting Wooncompagnie te Hoorn [en is kosteloos verkrijgbaar].

Inhoud

Jaarrekening	3
1. Balans per 31 december 2024	3
2. Winst- en verliesrekening 2024	5
3. Kasstroomoverzicht 2024	6
4. Algemene toelichting	7
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	9
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	20
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	23
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	26
9. Toelichting op de balans	27
10. Toelichting op de winst- en verliesrekening	43
11. Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB	51
12. Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen	61
Overige gegevens	62
13. Statutaire resultaatbestemming	63
14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	64

Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2024

(voor voorgestelde resultaat bestemming)

ACTIVA (in € 1.000)	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Immateriële vaste activa			
Software	9.1	876	1.111
		<u>876</u>	<u>1.111</u>
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.2.1	2.442.769	2.241.578
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	9.2.1	39.365	37.434
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2.3	138.101	104.478
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.2.4	24.863	21.013
		<u>2.645.098</u>	<u>2.404.503</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.3	4.452	4.391
		<u>4.452</u>	<u>4.391</u>
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.4.1	-	2.394
Leningen u/g	9.4.2	-	-
Overige effecten	9.4.3	1.957	2.041
Overige vorderingen	9.4.4	44.887	46.944
		<u>46.844</u>	<u>51.379</u>
<i>Som der vaste activa</i>		<u><u>2.697.270</u></u>	<u><u>2.461.384</u></u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	9.5.1	2.465	1.389
Overige voorraden		451	428
		<u>2.916</u>	<u>1.817</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9.6.1	638	691
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.6.2	664	1.214
Overige vorderingen	9.6.3	10	33
Overlopende activa	9.6.4	641	466
		<u>1.953</u>	<u>2.404</u>
Liquide middelen	9.7	8.495	11.351
<i>Som der vlottende activa</i>		<u><u>13.364</u></u>	<u><u>15.572</u></u>
TOTAAL ACTIVA		<u><u>2.710.634</u></u>	<u><u>2.476.956</u></u>

PASSIVA (in € 1.000)

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN	9.8		
Herwaarderingsreserves		1.503.623	1.333.578
Overige reserves		381.336	723.876
Resultaat boekjaar		195.313	-172.495
		<u>2.080.272</u>	<u>1.884.959</u>
VOORZIENINGEN			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	9.9.1	9.129	13.768
Voorziening latente belastingverplichtingen	9.9.2	5.529	5.899
Overige voorzieningen	9.9.3	782	735
		<u>15.440</u>	<u>20.402</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid	9.10.1	1.728	1.835
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.10.1	476.252	455.511
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.10.2	105.372	84.086
Overige schulden	9.10.3	18.996	19.577
		<u>602.348</u>	<u>561.009</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers		21	71
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.11.1	4.577	3.897
Overige schulden		953	897
Overlopende passiva	9.11.2	7.023	5.721
		<u>12.574</u>	<u>10.586</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>2.710.634</u>	<u>2.476.956</u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING

(in € 1.000)	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	10.1	98.490	95.505
Opbrengsten servicecontracten		2.013	2.171
Lasten servicecontracten		-1.909	-2.082
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-6.411	-5.973
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.2	-37.210	-30.982
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.3	-6.815	-6.512
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		48.158	52.127
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.4	7.628	7.443
Toegerekende organisatiekosten		-251	-227
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.5	-5.204	-4.944
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.173	2.272
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6	-14.687	-30.413
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.7	170.507	-169.626
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorw.	10.8	14.210	-759
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		170.030	-200.798
Opbrengst overige activiteiten		193	388
Kosten overige activiteiten		-267	-284
Netto resultaat overige activiteiten		-74	104
Overige organisatiekosten	10.9	-4.274	-4.152
Leefbaarheid	10.10	-1.288	-1.288
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-1.519	-1.450
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		76	98
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.11	134	294
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.12	-11.541	-10.466
Saldo financiële baten en lasten		-12.850	-11.524
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		201.875	-163.259
Belastingen	10.13	-6.570	-9.248
Resultaat deelnemingen	10.14	8	12
RESULTAAT NA BELASTINGEN		195.313	-172.495

3. Kasstroomoverzicht 2024

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	99.057	95.641
Vergoedingen	2.094	1.864
Overige bedrijfsontvangsten	3.495	1.476
Ontvangen interest	115	79
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	104.761	99.060
Erfpacht	-1	-1
Betalingen aan werknemers	-13.138	-11.767
Onderhoudsuitgaven	-30.348	-24.765
Overige bedrijfsuitgaven	-14.754	-14.823
Betaalde interest	-12.509	-11.858
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-261	-680
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-883	-579
Vennootschapsbelasting	-6.516	6.486
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-78.410	-57.987
Kasstroom uit operationele activiteiten	26.351	41.073
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.044	11.348
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	9.062	4.169
Verkoopontvangsten grond	892	-
(Des)investeringsontvangsten overig	21	-239
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	15.020	15.278
Nieuwbouw huur	-46.446	-49.043
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-19.387	-23.894
Aankoop	-39	-276
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.992	-3.114
Investerings overig	-653	-933
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-69.517	-77.260
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-54.497	-61.982
Ontvangsten verbindingen	2.402	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	2.402	-
Kasstroom uit (des)investerings	-52.095	-61.982
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	40.000	55.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-16.880	-36.409
Aflossing ongeborgde leningen	-232	-226
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	22.888	18.365
Mutatie liquide middelen	-2.856	-2.544
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Liquide middelen per 1-1	11.351	13.895
Liquide middelen per 31-12	8.495	11.351

4. Algemene toelichting

4.1 Activiteiten

Stichting Wooncompagnie is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland Noord en heeft ontheffing om buiten deze regio volledig werkzaam te zijn in Purmerend, Edam-Volendam en Waterland.

Stichting Wooncompagnie is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Hoorn, de feitelijke vestigingsplaats is Geldelozeweg 41 te Hoorn en stichting Wooncompagnie is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 36001723.

4.3 Continuïteit

Wij zien geen aanleiding om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten de op deze basis ingenomen schattingen in de jaarrekening passend.

4.4 Groepsverhoudingen

Per 2 april is de laatste deelneming, Wooncompagnie Holding B.V., ontbonden. Daarmee is Stichting Volkshuisvesting niet langer een groep.

4.5 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2024 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

4.6 Schattingswijzigingen

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 12 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.”

4.7 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 hebben geen presentatiewijzigingen plaatsgevonden.

4.8 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wooncompagnie zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van eventuele 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 ontvangen en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen, zijn twee aparte administratieve entiteiten in onze administratie ingericht. Beide administratieve entiteiten hebben een eigen bankrekening. Deze vormen de basis voor gescheiden kasstromen. Daarnaast worden een aantal uitgangspunten gehanteerd.

Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 17 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn in onderstaande tabel nader uiteengezet:

<i>Gronslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
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><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorziening onrendabele investeringen - Overlopende passiva <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Opbrengsten en lasten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Wooncompagnie op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van de huursom in DAEB/ niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige bedrijfsuitgaven

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), zoals geldend op de balansdatum.

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.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Wel is de wijze van berekenen van de beleidswaarde veranderd, voor nadere toelichting zie paragraaf 5.5.6.

5.3 Verwerking verplichtingen

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 is vastgelegd in een realisatiebesluit en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.4 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa betreft software welke wordt 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. Afschrijving vindt plaats in 5 jaar.

5.5 Vastgoedbeleggingen

5.5.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke 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 onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. 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 opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

5.5.2 DAEB vastgoed in exploitatie & Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed, conform de indeling van het d.d. 17-10-2017 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel. Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten conform de indeling in het goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel.

DAEB-vastgoed

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Het definitieve scheidingsvoorstel betreft de situatie per 01-01-2017. Mutaties na deze datum zijn getypeerd conform de Woningwet.

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Wooncompagnie waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

Wooncompagnie past voor de woongelegenheden en parkeervoorzieningen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Voor het bedrijfsmatige vastgoed, het maatschappelijke vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed past Wooncompagnie de full-versie toe.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Wooncompagnie een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Wooncompagnie geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield);
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald, maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de uitwerking leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat;
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is er, bij toepassing van de basisversie, geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het bezit dat gewaardeerd is volgens de full-versie is dit wel het geval geweest;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Deze herwaardering is op het niveau van waarderingscomplexen bepaald.

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

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

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

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

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

De gehanteerde economische uitgangspunten en modelparameters zijn voor de basisversie bepaald door het handboek. Hetzelfde geldt voor de full-versie, behoudens de hieronder beschreven door de externe taxateur toegepaste vrijheidsgraden. Wooncompagnie is voor de berekening van de marktwaarde op de verschillende peildata uitgegaan van de macro-economische uitgangspunten en modelparameters die op dat moment door het handboek werden voorgeschreven.

De voornaamste parameters van de basisversie hebben zich als volgt ontwikkeld:

	2024	2023
Mutatiegraad woningen gemiddeld	6,33%	6,43%
Mutatiegraad woningen bandbreedte	4 - 26%	4 - 33%
Disconteringsvoet woningen gemiddeld	7,57%	7,13%

Het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) worden gewaardeerd volgens de full-versie. Op basis van de huursom omvat dit bezit ongeveer 6% van het totale bezit. De overige 94% wordt gewaardeerd volgens de basisversie. Voor het bezit dat gewaardeerd is volgens de full-versie geldt dat de, op basis van het handboek, modelmatig vastgestelde waarde van de waarderingscomplexen is aangepast. De normen en parameters, die ten grondslag liggen aan deze waarde, zijn aangepast op basis van toetsing door de externe taxateur. Deze heeft ook de aanneemelijkheid van de marktwaarde, die daarvan het resultaat is, beoordeeld.

De externe taxateur heeft de volgende vrijheidsgraden gebruikt:

- markthuur (stijging);
- exit yield;
- disconteringsvoet;
- onderhoud.

Bovenstaande vrijheidsgraden hebben zich als volgt ontwikkeld:

BOG/MOG/ZOG:	2024	2023
Markthuur gemiddeld per m ² VVO	€ 140	€ 119
Markthuur bandbreedte per m ² VVO	€ 45 - € 270	€ 44 - € 270
Exit Yield gemiddeld	7,32%	7,34%
Exit Yield bandbreedte	4-12%	4-12%
Disconteringsvoet gemiddeld	7,82%	7,18%
Disconteringsvoet bandbreedte	5,3-11,6%	4,1-11%
Onderhoud gemiddeld per m ² BVO	€ 9,25	€ 8,97
Onderhoud bandbreedte per m ² BVO	€ 4,03 - € 16,37	€ 3,92 - € 15,89

Gehanteerde werkwijze taxaties

De taxaties zijn uitgevoerd door Dynamis Taxaties Nederland B.V., aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De waardering is bepaald door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Stichting Wooncompagnie. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum;
- De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit;
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie;
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders;
- Inrekening van toekomstige onderhoudskosten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Stichting Wooncompagnie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

Stichting Wooncompagnie heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Wooncompagnie heeft in het verleden woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. In 2022 is weer gestart met deze constructie. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Wooncompagnie kwalificeert deze verkopen als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Wooncompagnie een plicht tot terugkoop heeft na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur.

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

- 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 onder aftrek van de contractuele korting. Dit is voor Wooncompagnie de oorspronkelijke korting. Eventuele waardemutaties worden verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden’.

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

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

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

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

5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen activa in ontwikkeling en/of in aanbouw, die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering (realisatiebesluit) en externe communicatie ter zake van het project heeft plaatsgevonden. Voor alle gemaakte kosten tot aan het realisatiebesluit wordt een voorziening getroffen, welke in mindering wordt gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het betreffende project. Wooncompagnie rekent geen rente toe aan vastgoed in ontwikkeling.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze waardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

5.6 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

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 verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. 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 opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking groot onderhoud

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

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

5.7 Financiële vaste activa

Deelnemingen waarvan invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

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

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

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen, tenzij Wooncompagnie in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

De latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingvorderingen -en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als netto disconteringsvoet is 2,40% gehanteerd.

De disconteringsvoet is berekend op basis van de gemiddelde rentevoet op onze leningen onder aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting.

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 effecten (derivaten)

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast.

Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wooncompagnie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Wooncompagnie past hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit gedocumenteerd. Middels een test wordt periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vastgesteld. Dit kan gebeuren 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.

Afgeleide financiële instrumenten met een niet-beursgenoteerde onderliggende waarde waar geen hedge-accounting voor wordt toegepast

Deze afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen kostprijs, na een eerste waardering tegen reële waarde. De waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord bij overdracht aan een derde of bij een waarde lager dan de kostprijs.

Afgeleide financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen kostprijs en waarop kostprijs hedge-accounting wordt toegepast

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 het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet opnieuw gewaardeerd.

Wooncompagnie past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffektieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs.

Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Wooncompagnie op 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 Wooncompagnie 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 waardevermindervingsverlies 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.

5.8 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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. 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. Bijzondere waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening verwerkt onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop'.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen, onder toepassing van de FiFo-methode of lagere opbrengstwaarde.

5.9 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie.

Na eerste verwerking worden de vorderingen 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.

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit 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.

5.11 Herwaarderingsreserve

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

5.12 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.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Zie de toelichting onder Latente belastingvorderingen.

Voorziening jubilea-uitkeringen

De voorziening bestaat uit de toekomstige verplichtingen (5 jaar) uit hoofde van jubilea-uitkeringen en gratificaties in verband met pensioen.

Voorziening loopbaanbudget

Volgens de CAO Woondiensten, paragraaf 10.4 en 10.5, heeft de werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

Dit budget bedraagt € 900 per jaar (naar rato van parttimepercentage), met een maximum van € 4.500.

Voor het totale loopbaanontwikkelingsbudget is een voorziening gevormd.

Voorziening woonrecht Zorgeloos Wonen

Het woonrecht Zorgeloos Wonen is een koopconstructie, waarbij de verkopers minder opbrengsten voor hun woning kregen en in ruil hiervoor geen (of minder) huur hoeven te betalen voor hun woning die ze nu huren. De jaarlijkse huuropbrengsten vallen vrij ten gunste van het exploitatieresultaat.

5.13 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 schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar 5.14.

Brede School IJpendam

Deze langlopende schuld betreft een vooruitbetaling van huur voor 40 jaar door de gemeente Waterland uit 2010. Ieder jaar valt de jaarhuur vrij ten gunste van de huuropbrengsten.

Afkoop De Horn

Deze langlopende schuld betreft de afkoop van het huurcontract betreffende zorgcentrum De Horn. Hiervoor is door de huurder een afkoopsom betaald, het oorspronkelijke huurcontract liep t/m 2026. Deze schuld wordt in 10 jaar lineair, vanaf 1 januari 2019, afgeschreven.

5.14 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast.

Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wooncompagnie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Wooncompagnie past hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Wooncompagnie gedocumenteerd. Wooncompagnie stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast.

Dit kan gebeuren 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.

Afgeleide financiële instrumenten met een niet-beursgenoteerde onderliggende waarde waar geen hedge-accounting voor wordt toegepast

Deze afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen kostprijs, na een eerste waardering tegen reële waarde. De waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord bij overdracht aan een derde of bij een waarde lager dan de kostprijs.

Afgeleide financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen kostprijs en waarop kostprijs hedge-accounting wordt toegepast

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 het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet opnieuw gewaardeerd.

Wooncompagnie past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

5.15 Kortlopende schulden

Kortlopende 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.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

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

6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Opbrengstverantwoording algemeen

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In 2024 zijn de huren gemiddeld met 4,6% verhoogd. De huren van woningen die € 50 onder de streefhuur liggen, zijn met 5,3% verhoogd. De huren van woningen die in de bandbreedte zitten tussen € 50 onder de streefhuur en € 50 boven de streefhuur, zijn met 4,5% verhoogd. De huren van woningen die € 50 boven de streefhuur liggen, zijn met 3,7% verhoogd. De huren van woningen met energielabel E, F en G zijn met 3,7% verhoogd. De huren van vrije sectorwoningen zijn met 4,7% verhoogd.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, waaronder belastingen en verzekeringen.

6.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is verantwoord op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt

onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van verkocht onder voorwaarden teruggekochte, en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte, woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

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

6.4 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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op marktwaarde in verhuurde staat geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden.

Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

6.5 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) en dienstverlening aan derden toegerekend.

6.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van sociale en fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woonegelegenheden van Wooncompagnie, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.7 Saldo financiële baten en lasten

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 de herwaarderingsreserve in 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.

Rentebaten en rentelasten

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

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

6.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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 belastingverplichtingen uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6.9 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 Wooncompagnie wordt toegerekend.

6.10 Afschrijvingen

De afschrijvingen van immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

6.11 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.

6.12 Pensioenlasten

Wooncompagnie heeft voor haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. De werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Wooncompagnie heeft de toegezegde bijdrageregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De risico's verbonden aan deze pensioenregeling zijn niet tot uitdrukking gebracht in de balans. De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

Wooncompagnie betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2024 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0%. Wooncompagnie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wooncompagnie. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Behoudens de te betalen premies heeft Wooncompagnie geen verplichtingen jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers. Derhalve is er geen pensioenvoorziening opgenomen.

6.13 Functionele toerekening

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. Alle inkomsten en uitgaven worden toegerekend aan teams. De kosten worden daarbij zoveel mogelijk rechtstreeks aan de verschillende bedrijfsfuncties (directe kosten) toegerekend. De kosten die niet direct aan de bedrijfsfuncties kunnen worden toegerekend worden via verdeelsleutels toegerekend aan deze bedrijfsfuncties. De toerekening vindt als volgt plaats:

- a. De kosten van de teams die onderdeel zijn van het ondersteuningslint worden naar rato verdeeld over de overige teams.
- b. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden worden de kosten verdeeld over de bedrijfsfuncties.
- c. De overige organisatiekosten bestaan uit 75% van de indirecte kosten van de teams Directie, Controlling, P&O, Reporting, Treasury, Secretariaat en Strategie.
- d. De verdeling tussen DAEB en Niet-DAEB is naar rato van de begrote huurinkomsten.

De toerekening heeft als volgt plaatsgevonden:

	Staf	Bewoners	Buurten	Woningen	Totaal 2024	Totaal 2023
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	681	2.773	2.009	942	6.405	5.973
Toegerekende lasten aan onderhoudsactiviteiten	681	3.156	938	2.622	7.397	6.997
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-	36	-	-	36	35
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-	1.541	1.541	1.451
Leefbaarheid	-	-	402	-	402	354
Overige organisatiekosten	4.085	-	-	-	4.085	3.524
	5.447	5.965	3.349	5.105	19.866	18.334

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

7.1 Prijsrisico

Wooncompagnie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa. Wooncompagnie beheerst het marktrisico door classificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

7.2 Valutarisico

Wooncompagnie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

7.3 Renterisico

Wooncompagnie loopt renterisico met betrekking tot de liquide middelen als gevolg van wijzingen in de marktrente.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wooncompagnie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden.

Om uitgangspunten voor de beheersing van het rente- en financieringsrisico vast te leggen is, binnen de kaders van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasurystatuut, de Financieringsstrategie opgesteld. Het beschrijft de financieringsstructuur van Wooncompagnie ten behoeve van haar maatschappelijke opgave met als uitgangspunt dat zij te allen tijde financierbaar wil zijn. Hierbij is het een vereiste dat voldaan wordt aan de financiële ratio's van het WSW, zodat de aan te trekken DAEB-lening te allen tijde door het WSW kan worden geborgd. Wooncompagnie wil ook in de toekomst toegang houden tot de kapitaalmarkt teneinde te kunnen herfinancieren en de gewenste investeringen te kunnen uitvoeren. Belangrijk daarbij is dat er flexibiliteit is in de lening portefeuille. Investeringsverplichtingen in vastgoed kennen een lange horizon waar onze financieringsstructuur goed op afgestemd dient te zijn. Afstemming tussen de portefeuillestrategie, het verkoop- en investeringsprogramma en de financieringsstrategie is hierbij van belang.

7.4 Kredietrisico

Wooncompagnie heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Wooncompagnie maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het Treasurystatuut en naleving daarvan wordt periodiek gemonitord.

7.5 Liquiditeitsrisico

Per balansdatum was geen sprake van een bankschuld en was de kredietfaciliteit onbenut. Per 31 december 2024 heeft het WSW een borgingsplafond vastgesteld van € 564,5 miljoen. Per 1 januari 2024 bedroeg het borgingsplafond € 429,4 miljoen. Het geborgde bedrag eind 2023 bedroeg € 405,3 miljoen. Per saldo was er in 2024 derhalve ruimte om voor de lening portefeuille te laten groeien met € 159,2 miljoen. Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt per 31-12-2024 € 435,4 miljoen (dit is inclusief het niet-opgenomen deel van de leningen met variabele hoofdsom). Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wooncompagnie zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Wooncompagnie per balansdatum zijn als volgt:

Verplichting	31 december 2024
Bankschuld	€ 0 miljoen
Aflossingsverplichting 2024	€ 9,6 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen nieuwbouw	€ 20,9 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen renovatie	€ 0,2 miljoen
Lopende verplichtingen investering CO/PO	€ 4,9 miljoen
Lopende onderhoudsverplichting CO/PO	€ 1,3 miljoen
Dekking	
Banksaldi en deposito's	€ 8,5 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom	€ 14,0 miljoen
Kredietfaciliteiten - Gecommitteerd	€ 4,0 miljoen

Interne verplichting:

De DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak ('Blokcompagnie') voeren een gescheiden administratie. Beide beschikken over eigen bankrekeningen. Door achterblijvende activiteiten heeft Blokcompagnie een overschot aan liquide middelen. De DAEB-tak heeft behoefte aan externe financiering in verband met investeringen. In rekening courant tussen beiden heeft de DAEB-tak per 31 december 2024 een verplichting van € 23,0 miljoen aan Blokcompagnie. Conform de rekening courant overeenkomst dient Wooncompagnie binnen drie maanden terug te betalen aan Blokcompagnie, indien noodzakelijk. Vanwege de voorgenomen investeringen in het Niet-DAEB segment vindt geen uitkering plaats aan de DAEB-tak.

7.6 Beschikbaarheidsrisico

Wooncompagnie voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Wooncompagnie minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Wooncompagnie doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

De verwachting is dat Wooncompagnie voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De kredietwaardigheid van het WSW is door 2 beoordelaars gehandhaafd op de hoogste rating met stabiel vooruitzicht.

7.7 Reële waarde van financiële instrumenten

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

7.8 Risicobeheersing treasury activiteiten

De treasury-functie bij Wooncompagnie richt zich op het waarborgen van de financiële continuïteit en op het beheersen van financiële risico's. Hierbij vormen het beheer van de leningenportefeuille, de beheersing van renterisico's, de jaarlijkse rentekosten en het bewaken van de kasstromen de belangrijkste aandachtspunten.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

8.1 Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten, welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 5.5. Het volgende aspect met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de 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 realisatiefase heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken van daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder andere wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.2 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Wooncompagnie een aantal standpunten ingenomen die nog nader zullen moeten worden getoetst door de fiscus. Deze standpunten zijn naar onze mening en die van onze fiscaal adviseur ten minste pleitbaar.

Onderstaand de situatie per balansdatum voor de diverse onderdelen:

Embedded derivaten (extendible leningen NWB)

Over de ATAD kwalificatie van de mutaties in de V&W vanaf 2020 (wel of geen ATAD rente) is nog geen 100% zekerheid.

Onderhoudsvoorziening

In 2022 is met de Belastingdienst een individuele VSO afgesloten, waarin is opgenomen dat, in afwachting van een uitspraak van de Hoge Raad over dit onderwerp, de onderhoudsvoorziening t/m 2024 in kan stand blijven voor 50% met horizon 10 jaar. Vanaf 2025 geeft de VSO geen zekerheid meer. In 2024 is de VSO met drie jaar verlengd. Voor dit tijdelijke waarderingsverschil is een latentie gevormd van € 7,8 miljoen.

In algemene zin zijn de aanslagen Venootschapsbelasting definitief t/m 2019. Tot op heden heeft er bij Wooncompagnie geen onderzoek van de fiscus plaatsgevonden.

9. Toelichting op de balans

9.1 Immateriële vaste activa

	Software (x € 1.000) 2024	Software (x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.914	2.426
Cumulatieve afschrijvingen	-1.803	-1.456
	1.111	970
Mutaties		
Afschrijvingen	-353	-347
Investerings	118	488
Totaal mutaties	-235	141
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	3.032	2.914
Cumulatieve afschrijvingen	-2.156	-1.803
	876	1.111

Voor de post software wordt vijf jaar als afschrijvingstermijn gehanteerd.

9.2 Materiële vaste activa

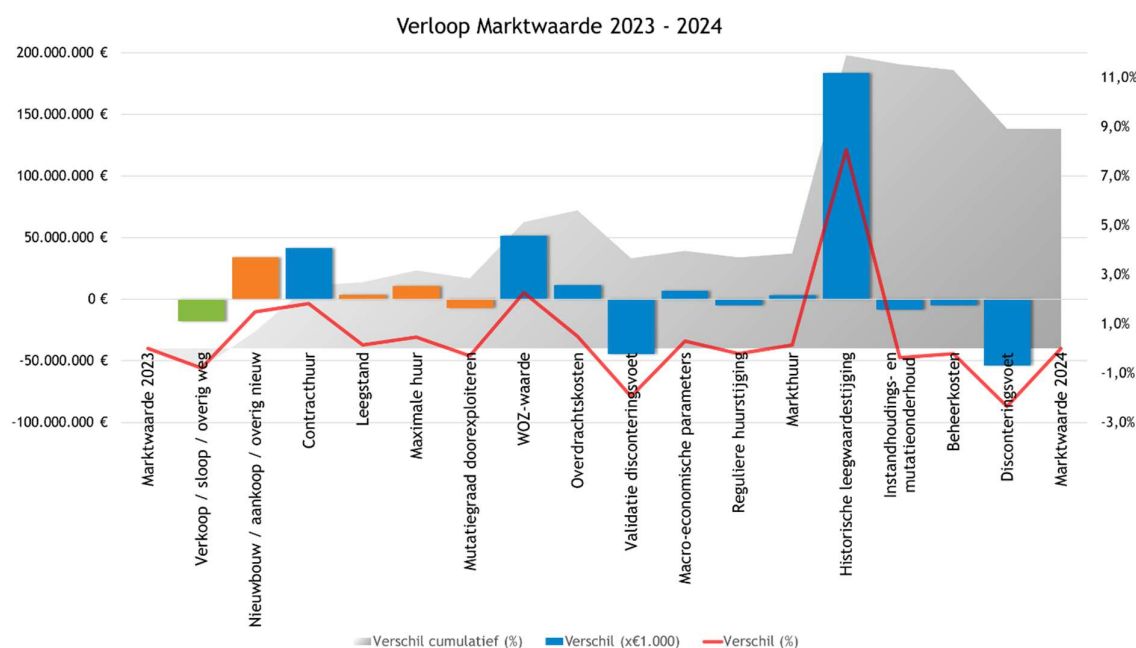
9.2.1 Vastgoed in exploitatie

	DAEB (x € 1.000) 2024	DAEB (x € 1.000) 2023	Niet-DAEB (x € 1.000) 2024	Niet-DAEB (x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.039.232	998.090	28.378	29.347
Cumulatieve waardeverminderingen en afschr.	-80.732	-64.721	-2.602	-2.662
Cumulatieve herwaarderingen	1.283.077	1.450.393	11.658	13.556
	2.241.578	2.383.762	37.434	40.241
Mutaties				
Investerings na eerste waardering	16.386	24.004	21	22
Investerings initiële verkrijgingen	227	209	-	-
Desinvesteringen - verkrijgingsprijs	-1.009	-1.854	-170	-991
Desinvesteringen - marktwaarde	-11.807	-4.970	-105	-6
Hercl. van/naar onr. zaken VOV-verkrijgingspr.	-1.448	-823	-	-
Hercl. van/naar onr. zaken VOV-marktwaarde	-3.560	-3.156	-	-
Herclassificaties DAEB/Niet-DAEB	-	-	-	-
Herwaardering	156.803	-159.189	1.453	-1.892
Verloop waardeverminderingen	-2.795	-16.011	-385	60
Overboekingen naar voorraden	-	-	-	-
Overboekingen naar vastgoed t.d.v. expl.	-	-	-	-
Overboeking van / naar in ontwikkeling	48.394	19.608	1.117	-
Overige mutaties	-	-1	-	-
Totaal mutaties	201.191	-142.184	1.931	-2.807
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.101.782	1.039.232	29.346	28.378
Cumulatieve waardeverminderingen en afschr.	-83.527	-80.732	-2.987	-2.602
Cumulatieve herwaarderingen	1.424.513	1.283.077	13.006	11.658
	2.442.769	2.241.578	39.365	37.434

In de post Daeb vastgoed in exploitatie zijn 14.013 woonegelegenheden en 50 niet-woonegelegenheden opgenomen. In de post Niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn dit 117 woonegelegenheden en 78 niet-woonegelegenheden. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 3.766 miljoen.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 204 miljoen gestegen van € 2.211 miljoen naar een waarde van € 2.415 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 9,2% (2023: -5,9%). Als gevolg van de marktontwikkelingen is in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde de gemiddelde markthuur per woning gestegen, is het gemiddelde instandhoudingonderhoud van de woningen gestegen en zien wij een gemiddelde disconteringsvoet, die gedaald is ten opzichte van 2023.

Dit vertaalt zich grafisch gezien in de volgende ontwikkeling van de marktwaarde van de woningportefeuille ten opzichte van 2023:



Per 31 december 2024 is in totaal € 1.438 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1.295 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 Wooncompagnie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurtoeslagen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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 Wooncompagnie 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 DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.311 miljoen (2023: € 1.356 miljoen). Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

9.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 1.170.823.395 (2023: 923.307.000).

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
- Eengezinswoningen	€ 643,07	€ 1.055,47
- Meergezinswoningen	€ 561,27	€ 992,21
- Studenteneenheden	€ 398,08	n.v.t.
- Extramurale zorg	€ 649,13	€ 900
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 953	€ 953
Ingerekende gem. jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.238,62	€ 3.007,79
Aantal verhuureenheden met EFG label	93	1

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Stichting Wooncompagnie is als volgt:

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een realisatiegraad van 97% van de vastgestelde streefhuur. Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over het afgelopen jaar door Stichting Wooncompagnie.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud
- Toegerekende kosten

De in de meerjaren onderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) van Stichting Wooncompagnie. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Stichting Wooncompagnie beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Stichting Wooncompagnie conditiemetingen. Hiertoe hanteert Stichting Wooncompagnie een periodieke actualisatie. Eens in de 6 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Stichting Wooncompagnie rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2024.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel teneinde derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Stichting Wooncompagnie rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Binnenschilderwerk	12 jaar
Buitenschilderwerk	6 jaar
Installaties	15-30 jaar
Dak vervanging	30-60 jaar
Voegwerk	30 jaar
Kozijnvervanging	40 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar.

EFG labels

Stichting Wooncompagnie heeft nog 94 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 108.857 aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	DAEB (x€1.000)	Niet-DAEB (x€1.000)
€25,- hogere streefhuur	+€ 95.302	+€ 693
€25,- lagere streefhuur	-€ 91.910	-€ 687
€100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-€ 54.195	-€ 418
€100,- lagere onderhoudskosten per vhe	+€ 54.195	+€ 418
€100,- hogere beheerkostennorm	-€ 54.112	-€ 418
€100,- lagere beheerkostennorm	+€ 54.112	+€ 418
0,5% hogere mutatiegraad	-€ 848	-€ 18
0,5% lagere mutatiegraad	+€ 535	+€ 19
0,5% hogere disconteringsvoet	-€ 101.433	-€ 3.288
0,5% lagere disconteringsvoet	+€ 119.086	+€ 3.866

9.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	60.003	53.642
Cumulatieve waardeveranderingen	44.475	49.528
	104.478	103.170
Mutaties		
Toevoegingen	7.708	8.381
Waardeveranderingen	27.422	-5.053
Teruggekochte onroerende zaken VoV	-1.507	-2.020
Totaal mutaties	33.623	1.308
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	66.204	60.003
Cumulatieve waardeveranderingen	71.897	44.475
	138.101	104.478

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 445 verhuureenheden opgenomen (2023: 424 verhuureenheden). Deze zijn allen verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tot maximaal 25%. In 2024 zijn 12 woningen teruggekocht (2023: 15 woningen) en is bij 1 woning de terugkoopplicht afgekocht (2023: 1 woning). Er zijn dit jaar 34 eenheden met deze constructie toegevoegd. In 2023 waren 39 woningen toegevoegd.

9.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	46.112	11.768
Cumulatieve waardevermindering ORT	-25.099	-6.778
	21.013	4.990
Mutaties		
Investerings	57.160	53.952
Saldering	-3.799	-18.321
Overboeking van/naar in exploitatie	-49.511	-19.608
Totaal mutaties	3.850	16.023
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	53.761	46.112
Cumulatieve waardevermindering ORT	-28.898	-25.099
	24.863	21.013

In deze post zijn geen strategische grondaankopen begrepen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

In het boekjaar werd voor vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen rente geactiveerd.

9.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	10.155	9.646
Cumulatieve afschrijvingen	-5.764	-5.234
	4.391	4.412
Mutaties		
Afschrijvingen	-486	-530
Investeringsen	556	509
Desinvesteringen	-9	
Totaal mutaties	61	-21
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	10.702	10.155
Cumulatieve afschrijvingen	-6.250	-5.764
	4.452	4.391

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

□ Grond	geen afschrijvingen
□ Kantoorgebouwen	lineair 50 jaar
□ Hardware	lineair 5 jaar
□ Overig inventaris	lineair 5 jaar
□ Vervoermiddelen	lineair 5 jaar

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur. Alle onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

In de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn één kantoorgebouw en een werkplaats begrepen. Zij vertegenwoordigen een WOZ-waarde van € 2,8 miljoen.

9.4 Financiële vaste activa

Alle vorderingen die in de financiële vaste activa zijn opgenomen hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

9.4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelneming betrof een deelneming in Wooncompagnie Holding B.V. te Hoorn (100%-belang):

Wooncompagnie Holding B.V.:

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Netto vermogenswaarde per 1 januari	2.394	2.382
Resultaat deelneming	8	12
Liquidatie	-2.402	-
Netto vermogenswaarde per 31 december	-	2.394

In 2024 is Wooncompagnie Holding B.V. wegens een gebrek aan activiteiten geliquideerd. In Wooncompagnie Holding B.V. zaten uitsluitend liquide middelen, welke zijn toegekomen aan de Niet-DAEB-tak.

9.4.2 Leningen u/g

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.562	1.487
Cumulatieve waardevermindering	-1.562	-1.487
	-	-
Mutaties		
Opgelopen rente	56	75
Dotatie aan voorziening oninbaar	-56	-75
Kwijtschelden lening	-1.618	-
Vrijval voorziening oninbaar	1.618	-
	-	-
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-	1.562
Cumulatieve waardevermindering	-	-1.562
	-	-

De leningen u/g had betrekking op financiering van een nieuwbouwlocatie. Deze was volledig voorzien wegens oninbaarheid. In overleg met de autoriteit Woningcorporaties is de lening kwijtgescholden.

Inbegrepen in het kwijtgescholden saldo zijn bijkomende kosten, zijnde rente, ad € 55.868.

9.4.3 Overige effecten

	(x € 1.000) Increasable swap	(x € 1.000) Optie range lening ABN *	(x € 1.000) Totaal
Derivaten			
Stand per 1 januari 2024	241	1.800	2.041
Mutatie	-9	-75	-84
Stand per 31 december 2024	232	1.725	1.957

*) Embedded derivaat

De post derivaten betreft de waardering van de financiële instrumenten waarvoor geen hedge accounting kan worden toegepast.

Wooncompagnie presenteert met ingang van 2013 conform de herziene RJ 290 de embedded derivaten op de balans en in de winst en verliesrekening. Het embedded derivaat heeft een einddatum in 2046.

9.4.4 Overige vorderingen

	(x € 1.000) Agio	(x € 1.000) Starters- leningen	(x € 1.000) Totaal
Stand per 1 januari 2024	46.462	482	46.944
Afschrijving	-1.976		-1.976
Aflossingen		-81	-81
Stand per 31 december 2024	44.486	401	44.887

Agio:

In 2018 heeft een doorzak van derivaten in langlopende leningen plaatsgevonden. Het agio op deze leningen is geactiveerd en wordt afgeschreven gedurende de resterende looptijd van de lening. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar 9.10 langlopende schulden.

Startersleningen:

Het aantal startersleningen per balansdatum bedraagt 16 stuks. In 2024 is 1 Daeb lening geheel afgelost (2023: 4 leningen). De resterende looptijd van de leningen bedraagt circa 21 jaar. Er wordt geen rente toegerekend.

9.5 Voorraden

9.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Teruggekochte woningen VOV	1.629	553
Voorraad verkoop	836	836
	<u>2.465</u>	<u>1.389</u>

Het aantal teruggekochte woningen VOV in de voorraad bedraagt 5 stuks, 4 Daeb en 1 Niet-Daeb (2023: 2 stuks, 1 Daeb en 1 Niet-Daeb).

De voorraad verkoop betreft 4 grondposities. Hiervan wordt op dit moment niet verwacht dat ze in 2025 worden verkocht. Op de post voorraad verkoop heeft een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden van € 1,5 miljoen (2023: € 1,5 miljoen).

9.6 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

9.6.1 Huurdebiteuren

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Totaal actieve en niet-actieve huurders	1.301	1.182
Voorziening dubieuze debiteuren	-663	-491
	<u>638</u>	<u>691</u>

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023	Aantallen 31-12-2024	Aantallen 31-12-2023
t/m 1 maand	209	226	544	565
t/m 2 maanden	106	99	227	203
t/m 3 maanden	56	42	159	130
4 maanden en meer	930	815	619	362
	<u>1.301</u>	<u>1.182</u>	<u>1.549</u>	<u>1.260</u>

9.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Vennootschapsbelasting	664	1.214
	<u>664</u>	<u>1.214</u>

9.6.3 Overige vorderingen

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Termijnen energielevering	-	10
Subsidies	-	15
Overige debiteuren	10	8
	<u>10</u>	<u>33</u>

9.6.4 Overlopende activa

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Nog af te rekenen energiekosten	304	218
Vooruitbetaalde bedragen	8	8
Nog af te rekenen servicekosten	240	228
Overige overlopende activa	89	12
	<u>641</u>	<u>466</u>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

9.7 Liquide middelen

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Rekening courant banken	8.066	11.033
Rekening courant SVN tbv startersleningen	429	318
	<u>8.495</u>	<u>11.351</u>

De rekening courant bij banken staan voor 100% ter vrije beschikking.

9.8 Eigen vermogen

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.431.192	1.287.677
Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	72.431	45.901
	<u>1.503.623</u>	<u>1.333.578</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve vastgoedbeleggingen in exploitatie is als volgt:

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari	1.287.677	1.463.949
Realisatie door verkoop	-6.205	-5.591
Realisatie door sloop	-8.534	-2.416
Realisatie door onrendabel investeren	-	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	158.254	-168.265
Stand per 31 december	<u>1.431.192</u>	<u>1.287.677</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari	45.901	49.809
Realisatie door terugkoop/afkoop	-1.563	-2.065
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	28.093	-1.843
Stand per 31 december	<u>72.431</u>	<u>45.901</u>

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari	723.876	360.202
Uit resultaatbestemming	-172.495	183.494
Toevoeging herwaarderingsreserves	-170.045	180.180
Stand per 31 december	<u>381.336</u>	<u>723.876</u>

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 195.312.579 volledig aan de overige reserves toe te voegen.

9.9 Voorzieningen

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari	13.768	10.356
Dotaties	24.213	29.697
Onttrekkingen	-18.737	-26.285
Vrijval	-10.115	-
Stand per 31 december	9.129	13.768

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 6.157.175 (2023: € 8.356.251) binnen een jaar wordt gerealiseerd, een bedrag van € 1.842.580 (2023: € 5.411.739) tussen 1 en 5 jaar en een bedrag van € 1.078.907 (2023: € 0) na 5 jaar. Voor een nadere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa in ontwikkeling (paragraaf 9.2.4).

9.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari	5.899	5.218
Mutaties	1.514	2.572
Saldering met latente belastingvorderingen	-1.884	-1.891
Stand per 31 december	5.529	5.899

In 2021 is in overleg met de Belastingdienst besloten dat alsnog een onderhoudsvoorziening gevormd mag worden. In 2022 is hierover met de Belastingdienst een VSO Onderhoudsvoorziening afgesloten. De voorziening heeft een horizon van 10 jaar en mag voor 50% van de kosten opgenomen worden. Deze onderhoudsvoorziening mogen we aanhouden totdat de hoogste rechter in Nederland een uitspraak heeft gedaan. In 2024 is deze VSO verlengd, tot 2028.

De samenstelling van de verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen die leiden tot latente belastingvorderingen en verplichtingen is als volgt:

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Langlopende schulden (Agjo/Disagio)	286	288
Materiële vaste activa tdv de exploitatie	28	13
Derivaten	1.049	1.059
Brede School Ipendam	521	531
Saldo vorderingen	1.884	1.891
Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening	-7.413	-7.790
Gesaldeerd saldo vorderingen en (verplichtingen)	-5.529	-5.899

Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 2,46% gehanteerd.

De nominale waarde van alle latenties is als volgt te specificeren:

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Langlopende schulden (disagio)	681	681
Materiële vaste activa tdv de exploitatie	30	16
Derivaten	505	1.457
Brede School Ipendam	756	775
Onderhoudsvoorziening	-8.168	-8.168
Voorraad onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-83	-1
Winstrecht verkocht onder voorwaarden	-3.302	3.405
Materiële vaste activa in exploitatie	-130.583	-166.298
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-8.444	-5.843
Totaal nominale waarde latenties	-148.608	-173.976

De latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 43.784 (2023: € 72.952) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 667.596 (2023: € -5.972.147) na vijf jaar.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Tot en met 2024 is € 22.099.000 aan rentelasten niet in aftrek gebracht. Gegeven de verwachte fiscale resultaten is hiervoor geen latentie gevormd.

9.9.3 Overige voorzieningen

	Stand per 1 januari 2024 (x € 1.000)	Dotaties (x € 1.000)	Onttrekkingen (x € 1.000)	Vrijval (x € 1.000)	Stand per 31 december 2024 (x € 1.000)
Jubileumuitkeringen	199	48			247
Loopbaanbudget	413	75	32	27	429
Woonr. Zorgeloos Wonen	123	8	25		106
Totaal	735	131	57	27	782

Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 703.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

9.10 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2024 (x € 1.000)	Aflossingsverplichting 2025 (x € 1.000)	Resterende looptijd 1-5 jaar (x € 1.000)	Resterende looptijd >5 jaar (x € 1.000)
Schulden/leningen overheid	1.728	107	-	1.621
Schulden/leningen kredietinstellingen	421.535	9.527	27.076	384.932
Agio*	54.717	2.255	9.026	43.436
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	105.372	-	105.372	-
Overige schulden	18.996	583	2.265	16.148
	602.348	12.472	143.739	446.137

Ad *) In de balans is de agio betrokken in het saldo van de schulden/leningen kredietinstellingen.

9.10.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Schulden overheid (x € 1.000)	Schulden kredietinstellingen (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Saldo 1 januari 2024	1.835	398.540	400.375
Nieuwe leningen	-	40.000	40.000
Aflossingen	-107	-2.505	-2.612
Eind- en vervroegde aflossingen	-	-1.500	-1.500
Mutatie variabele hoofdsomleningen	-	-13.000	-13.000
Saldo 31 december 2024	1.728	421.535	423.263

Het vervalschema van de schulden overheid/kredietinstellingen naar rentepercentage is hieronder weergegeven (bedragen x € 1.000):

	<1 jaar	Kort 1-5 jaar	Middel 5-30 jaar	Lang >30 jaar	Totaal
0% - 1%	-	-	60.485	-	60.485
1% - 2%	-	13.000	-	-	13.000
2% - 3%	-	4.500	30.000	35.000	69.500
3% - 4%	7.000	9.000	66.815	30.000	112.815
4% - 5%	-	492	109.376	12.308	122.176
5% - 6%	-	-	45.000	-	45.000
7% - 8%	-	287	-	-	287
Totaal	7.000	27.279	311.676	77.308	423.263

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2024 € 521,1 miljoen, eind 2023 was dit € 473,2 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de yieldcurve. Het moment van renteconversie is eindaflossing en bij de basisrenteleningen is de opslag vanaf herzieningsmoment 0,00%.

Het gemiddeld gewogen rentepercentage op leningen o/g bedraagt per 31 december 2024: 3,31% (31 december 2023: 3,25%).

De modified duration van de gehele portefeuille bedraagt 12,55 jaar (2023: 12,03 jaar). Van de leningen met een variabele hoofdsom is een bedrag van € 7,0 miljoen nog niet opgenomen.

Borging

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 421,4 miljoen opgenomen waarvoor van het WSW borging is verkregen. In de € 421,4 miljoen geborgde leningen zit alleen het opgenomen deel van de leningen met variabele hoofdsom. (inclusief onopgenomen deel is dit € 435,4 miljoen) Het overige bedrag ad € 1,9 miljoen betreft de ongeborgde leningen.

Het WSW is de primaire borg. Sinds 1 augustus 2021 hebben alle twaalf (na fusies resteren er nog acht) gemeenten in het werkgebied de achtervang positie ingenomen betreffende de borging van de rente en aflossingsverplichting van Wooncompagnie. Het WSW heeft verklaard dat Wooncompagnie conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds, voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan Wooncompagnie als deelnemer. Op grond van die verklaring kan Wooncompagnie gebruik maken van de faciliteiten van het WSW, indien Wooncompagnie verder voldoet aan de voorwaarden voor borging. Op verzoek van het WSW heeft Wooncompagnie in oktober 2021 een deel van het DAEB bezit in onderpand gegeven met een totale waarde van € 1,2 miljard. Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt duiden er op dat omtrent de garantie voor de te verstrekken leningen vooraf meer zekerheid moet worden gegeven aan geldgevers. Zeker wanneer het nieuwe financieringsbronnen betreft. Op het moment van het afsluiten van een lening dient duidelijkheid te bestaan over de garantie die het WSW afgeeft en de daarbij behorende achtervang van de gemeente en het Rijk.

Basisrenteleningen

Wooncompagnie heeft 6 basisrenteleningen afgesloten (totaal groot € 60 miljoen). Dit betreffen langlopende financieringen waarbij op een bepaald moment de kredietopslag herzien gaat worden. Op het moment van renteherziening zal de basisrente onveranderd blijven en zal alleen de kredietopslag worden aangepast naar de dan geldende marktstandigheden. Dit houdt een liquiditeit risico in voor Wooncompagnie. De basisrentelening wordt niet gekwalificeerd als een lening met een embedded derivaat.

Verstrekker	Hoofdsom (x € 1.000)	Herzieningsdatum	Einde looptijd	Huidig rentepercentage
BNG	20.000	2-4-2025	2-4-2053	2,715% basisrente + 0,12% opslag
NWB	5.000	12-5-2026	12-5-2061	4,000% basisrente + 0,13% opslag
BNG	25.000	1-11-2031	1-11-2060	2,640% basisrente + 0,25% opslag
BNG	2.690	3-12-2033	3-12-2042	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	6.500	3-12-2033	3-12-2042	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	810	3-12-2033	3-12-2042	2,850% basisrente + 0,35% opslag
	60.000			

Embedded derivaten

Wooncompagnie heeft in 2007 via de NWB een range lening (groot € 16,6 miljoen) met een looptijd van veertig jaar afgesloten. De rente die op de lening wordt betaald is gebaseerd is op de 10 jaars Euro Swaprente.

Voor de rente die per kwartaal wordt betaald geldt dat indien de 10 jaar Euro Swaprente tussen 3,5% en 5,5% ligt Wooncompagnie 4,31% betaalt en dat indien de Swaprente buiten de genoemde bandbreedte valt Wooncompagnie 5,15% betaalt. De waarde van de embedded derivaten (cap en floor) is verantwoord onder 9.9.3.

De lening kwalificeert volgens RJ 290 als lening met een embedded derivaat.

Agio

	Stand per 1 januari 2024 (x € 1.000)	Mutaties (x € 1.000)	Stand per 31 december 2024 (x € 1.000)
Leningen doorzak swaps 2018	46.462	-1977	44.485
Lening Vestia	6.391	-152	6.239
Lening De Meermin 2022	1.779	-51	1.728
Lening doorzak swaption 2022	2.339	-74	2.265
	<u>56.971</u>	<u>-2.254</u>	<u>54.717</u>

Het agio betreft het verschil tussen de nominale en reële waarde van de geldleningen waarin in 2018 en 2022 een doorzak van derivaten heeft plaatsgevonden. Daarnaast het agio dat is ontstaan in 2021 bij de overname van een lening van Vestia, de lening die is overgenomen als onderdeel van de overname van de Meermin in 2022 in het kader van een activa-passiva transactie en het agio dat is ontstaan bij de doorzak van een derivaat (swaption). Het agio valt vrij gedurende de resterende looptijd van de geldleningen. De resterende looptijd van de leningen varieert van 18 tot 35 jaar.

Naast bovengenoemde leningen bezit Wooncompagnie ook de obligolening: een faciliteit op naam van Wooncompagnie, ten dienste van de solvabiliteit van het WSW. Indien nodig kan het WSW hieruit trekken. Eind 2024 bedraagt de obligolening € 10,5 miljoen (eind 2023: € 10,4 miljoen).

9.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	60.003	53.642
Cumulatieve waardeveranderingen na overdracht	24.083	26.882
	<u>84.086</u>	<u>80.524</u>
Mutaties		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdracht	7.708	8.382
Teruggekochte onroerende zaken VoV	-1.507	-2.021
Waardeveranderingen	15.085	-2.799
Totaal mutaties	<u>21.286</u>	<u>3.562</u>
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	66.204	60.003
Cumulatieve waardeveranderingen na overdracht	39.168	24.083
	<u>105.372</u>	<u>84.086</u>

9.10.3 Overige schulden

	Stand per 1 januari 2024 (x € 1.000)	Mutaties 2024 (x € 1.000)	Stand per 31 december 2024 (x € 1.000)
Derivaten	16.407	-465	15.942
Brede School Ipendam	3.003	-74	2.929
Afkoop De Horn	167	-42	125
	<u>19.577</u>	<u>-581</u>	<u>18.996</u>

Derivaten

	Stand per 1 januari 2024 (x € 1.000)	Mutaties 2024 (x € 1.000)	Stand per 31 december 2024 (x € 1.000)
Increasable swap (voormalig)	3.217	-111	3.106
Optie range lening ABN (embedded derivaat)	2.088	0	2.088
NWB len (agio basisrentelening (voormalig extendible))	659	-43	616
NWB len (agio basisrentelening (voormalig extendible))	8.060	-212	7.848
Smart Index (voormalig)	2.383	-99	2.284
	<u>16.407</u>	<u>-465</u>	<u>15.942</u>

Brede School IJpendam

De post Brede School IJpendam betreft een vooruitbetaling van huur voor 40 jaar door de gemeente Waterland. Ieder jaar valt de jaarhuur vrij ten gunste van de huuropbrengsten. Van dit bedrag is € 75.224 kortlopend, zijnde de jaarhuur 2025.

Afkoop De Horn

De post Afkoop De Horn betreft de afkoop van het huurcontract betreffende zorgcentrum De Horn. Hiervoor is door de huurder een afkoopsom betaald. Het oorspronkelijke huurcontract liep t/m 2026. Deze schuld wordt in 10 jaar lineair, vanaf 1 januari 2019, afgeschreven. Derhalve is € 41.550 kortlopend, zijnde de vrijval van 2025.

9.11 Kortlopende schulden

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

9.11.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
BTW	4.157	3.414
VPB	-	126
Loonheffing en sociale lasten	420	357
	<u>4.577</u>	<u>3.897</u>

9.11.2 Overlopende passiva

	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Transitorische rente	4.572	3.406
Afwikkeling diverse nieuwbouwprojecten	-	481
Af te rekenen servicekosten	27	4
Vooruit ontvangen huren	798	696
Overloop onderhoud	1.388	657
Diverse overlopende passiva	238	477
	<u>7.023</u>	<u>5.721</u>

9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Obligolening WSW

Ter financiering van onze verplichtingen uit hoofde van artikel 18 van het reglement van deelneming zijn wij ten behoeve van het WSW een geldlening aangegaan van maximaal € 10.538.000 (2023: €10.366.000), zijnde 2,6% van het (gewogen) geborgde schuldrestant per 31 december 2023. Afhankelijk van de ontwikkeling van het geborgd volume kan het maximumbedrag worden aangepast. Eind 2024 was het volledige bedrag nog niet opgenomen. De lening is geborgd door het WSW. Over het niet opgenomen gedeelte betalen wij bereidstellingsprovisie.

Meerjarige financiële verplichtingen

Er zijn contracten afgesloten met diverse leveranciers voor:

- Onderhoud lift- en cv-installaties en kunststof kozijnen;
- Lease kopieerapparaten;
- Service brandmeldings- en inbraakinstallaties en (kantoor)apparatuur;
- Onderhoud en licenties programmatuur.

Totaal is er per jaar circa € 3 miljoen mee gemoeid.

Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	28.744
Tussen een jaar en vijf jaar	88.104
Meer dan vijf jaar	-

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 2.150.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

	€
Minimale leasebetalingen	33.481
Voorwaardelijke leasebetalingen	-
Sub-leaseontvangsten	6.000

Indien in de vermelde leasebetalingen betalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen afzonderlijk opgenomen.

Planmatig onderhoud

Onderhoud wordt verantwoord in het jaar waarin het is uitgevoerd. Op 31 december 2024 moet nog voor € 2,0 miljoen inclusief btw (31-12-2023: € 1,3 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor planmatig onderhoud en contractonderhoud worden uitgevoerd.

Nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen

Op 31 december 2024 moet er nog voor € 67,9 miljoen inclusief btw (31-12-2023: € 26,1 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen worden uitgevoerd.

Verkochte woningen Woongroep Samen

In 2018 is het besluit genomen om 15 woningen aan de Patrijzenlaan (1 t/m 29) te Wieringerwaard te verkopen aan Woongroep Samen. De overdracht heeft in 2019 plaatsgevonden. In de verkoopovereenkomst was voor Wooncompagnie het eerste recht van terugkoop opgenomen.

Inmiddels heeft Woongroep Samen het besluit genomen om de woningen door te exploiteren en definitief over te nemen, hiervoor zullen zij in 2026 een nabetaling van € 225.258 doen.

Verstreckte formele volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem.

Wooncompagnie heeft op 12 december 2013 de akte houdende de overeenkomst tot lastgeving met privatieve werking/onherroepelijke volmacht ondertekend. Feitelijk is er niets veranderd op dat gebied, behalve het formaliseren van de volmacht.

Stichting Glazen Lift

Het gerechtshof Den Haag heeft op 23 januari 2024 arrest gewezen in de kartelschadeprocedure van Stichting De Glazen Lift tegen liftfabrikanten Kone en Otis naar aanleiding van het Lifttenkartel. Stichting De Glazen Lift is in vrijwel al haar punten in het gelijk gesteld. Kone en Otis zijn aansprakelijk voor de schade die zij met hun illegale kartelgedrag hebben veroorzaakt bij de woningcorporaties, waaronder Wooncompagnie, verenigd in deze Stichting. De hoogte van de door Kone en Otis te betalen schade zal in een schadestaatprocedure moeten worden vastgesteld. Hier is in deze jaarrekening nog geen rekening mee gehouden.

Overname volkshuisvestelijke taken en woningen van Rochdale

Per 3 januari 2025 neemt Wooncompagnie de volkshuisvestelijke taken van Rochdale in een deel van het Oostelijk gebied van de gemeente Purmerend over door middel van een Activa-Passiva-Transactie (APT). Bij een APT gaan naast de overname van bezit(activa) en een deel van leningen(passiva), de hele volkshuisvestelijke taak over in dat gebied. In lijn met de oproep van de Minister in de brief van 4 december 2023 tot solidariteit binnen de sector, vormt deze constructie een concrete uitwerking van dit principe.

De opgave van Rochdale voor haar gehele portefeuille is dusdanig dat Rochdale heeft aangegeven die niet op middellange termijn te kunnen uitvoeren. Wooncompagnie heeft aangegeven dat zij daar voor de regio Purmerend wel toe in staat is en de activiteiten van Rochdale in deze regio gedeeltelijk bereid is over te nemen.

De rechten en verplichtingen in het kader van deze overname zijn als volgt:

- Per 3 januari 2025 neemt Wooncompagnie 509 woningen van Rochdale over tegen een overnameprijs van € 101 miljoen.
- Naast de woningen worden ook de volkshuisvestelijke taken in het betreffende gebied overgenomen.
- Voor de financiering worden twee bestaande leningen met een marktwaarde van € 51 miljoen overgenomen. Daarnaast worden nieuwe leningen aangetrokken ter waarde van € 50 miljoen.
- Volgens de Belastingdienst kwalificeren 195 van de overgenomen woningen onder de APT-voorwaarden, waardoor zij vrijgesteld zijn van overdrachtsbelasting. De overige 314 woningen vallen buiten deze vrijstelling, waarvoor overdrachtsbelasting verschuldigd is. Beide woningcorporaties dragen hierin een evenredig aandeel en maken gezamenlijk bezwaar tegen deze opvatting. De maximale financiële impact voor Wooncompagnie is bijna € 3 mln.

9.12 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen 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 Wooncompagnie en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

10. Toelichting op de winst- en verliesrekening

10.1 Huuropbrengsten

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Bruto huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	98.482	94.873
Bruto huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.882	1.795
Subtotaal bruto huuropbrengsten	100.364	96.668
Overige huuropbrengsten	-140	161
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.382	-1.276
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-352	-48
Totaal huuropbrengsten	98.490	95.505
Woningen	94.268	90.696
Niet-woningen	6.096	5.972
	100.364	96.668
Edam-Volendam	10.119	9.912
Hollands Kroon	16.769	16.183
Purmerend	31.610	30.808
Schagen	29.020	27.294
Waterland	9.899	9.568
Overige gemeenten	2.947	2.903
	100.364	96.668

In 2024 zijn de bruto huuropbrengsten ten opzichte van 2023 toegenomen door nieuwbouw en renovaties (1,5 mln), de algemene huurverhoging (2,2 mln) en door overige mutaties (0,4 mln). De bruto huuropbrengsten zijn afgenomen door verkoop en sloop (-0,4 mln). In 2024 bedroeg de algemene huurverhoging gemiddeld 4,6% voor zowel DAEB als niet-DAEB-woningen.

10.2 Lasten onderhoudsactiviteiten

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Directe onderhoudslasten	-29.807	-23.985
Toegerekende indirecte lasten aan onderhoudsactiviteiten	-7.403	-6.997
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-37.210	-30.982
	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Planmatig onderhoud	-19.260	-14.654
Mutatieonderhoud	-3.219	-2.637
Klachtenonderhoud	-7.328	-6.694
Totaal directe onderhoudslasten	-29.807	-23.985

De toegerekende indirecte lasten aan onderhoudslasten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

10.3 Overige directe operationele lasten uit de exploitatie van het bezit

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Gemeentelijke heffingen	-6.146	-5.760
Verzekeringskosten	-444	-437
Juridische kosten	-69	-122
Overige directe kosten	-156	-193
	<u>-6.815</u>	<u>-6.512</u>

10.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Voormalige huurwoningen	6.371	5.621
Voormalige VoV-woningen	1.207	1.771
Voorraad	24	21
Overig	26	30
	<u>7.628</u>	<u>7.443</u>

10.5 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Voormalige huurwoningen	-4.230	-3.367
Voormalige VoV-woningen	-974	-1.577
	<u>-5.204</u>	<u>-4.944</u>

10.6 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	-10.378	-27.982
Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	-3.771	-1.873
Nagekomen lasten nieuwbouw	120	-50
Toegerekende kosten projectleiders	-658	-508
	<u>-14.687</u>	<u>-30.413</u>

De toegerekende kosten projectleiders zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het ontwikkelen van vastgoed bestemd voor exploitatie.

10.7 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Toename marktwaarde	200.056	43.030
Toename door projecten	15.430	7.772
Afname marktwaarde	-44.979	-220.428
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen	<u>170.507</u>	<u>-169.626</u>

10.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Transactieresultaat	1.118	507
Waardeverandering van terugkooprechten	29.095	-2.986
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-16.003	1.720
	<u>14.210</u>	<u>-759</u>

10.9 Overige organisatiekosten

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Heffing Autoriteit woningcorporaties	-82	-77
Obligoheffing WSW	-120	-551
Toegerekende directiekosten	-4.072	-3.524
	<u>-4.274</u>	<u>-4.152</u>

De toegerekende directiekosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen die niet toe zijn te rekenen aan primaire activiteiten, zoals directie, controlling en treasury.

10.10 Leefbaarheid

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Leefbaarheidsuitgaven voor sociale activiteiten	-76	-566
Leefbaarheidsuitgaven voor fysieke activiteiten	-810	-368
Toegerekende organisatiekosten	-402	-354
	<u>-1.288</u>	<u>-1.288</u>

De toegerekende indirecte lasten aan onderhoudslasten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met de leefbaarheid van onze buurten.

10.11 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Rente op derivaten	-	243
Rente op rekening-courant	130	23
Overige rentebaten	4	28
	<u>134</u>	<u>294</u>

10.12 Rentelasten en soortgelijke kosten

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-13.505	-12.228
Rentelasten rekening-courant	-	-1
Resultaten derivaten	2.179	2.004
Overige rentelasten	-215	-241
	<u>-11.541</u>	<u>-10.466</u>

10.13 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen die bestaan uit de vennootschapsbelasting kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Acute VpB boekjaar	-7.545	-8.566
Correctie VPB voorgaande jaren	605	-
Mutatie latenties	370	-682
	<u>-6.570</u>	<u>-9.248</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

		(x € 1.000) 2024
Resultaat voor belastingen volgens de enkelvoudige jaarrekening		201.875
Correctie egalisatie post huuropbrengst brede school (lager)	-74	
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (verschil boekwaarde bestaand bezit)	-2.339	
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-964	
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	14.125	
Mutatie voorziening loopbaanbudget	-32	
Onderhoudslasten	-424	
Beperking renteaftrek (ATAD)	3.461	
Leefbaarheid (fiscaal investering)	66	
Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële	2.202	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-54	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-184.717	
Beperkt aftrekbare kosten	34	
Overige bedrijfslasten	48	
Milieu-Investerings-Aftrek	-3.910	
Herinvesteringsreserve (fiscale winst verkoop bestaand bezit)	-	
Totaal correcties commercieel/fiscaal		<u>-172.578</u>
Totaal fiscale winst		<u>29.297</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2024 bedraagt 19% over de eerste € 200.000 (2023: 19% over € 200.000), over het restant 25,8% (2023: 25,8%). De effectieve belastingdruk 2024 bedraagt 10,79% (2023: 5,67%).

Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2023 wordt onder andere veroorzaakt door de volgende punten:

- * het fiscaal niet erkennen van waardeveranderingen;
- * het in aftrek nemen van de Milieu-Investerings-Aftrek;
- * de fiscale beperking van de renteaftrek (ATAD).

De aangiftes vennootschapsbelasting van Wooncompagnie tot en met 2019 zijn definitief opgelegd. De stukken voor de aangifte voor 2023 zijn verzonden naar de fiscaal adviseur en ingediend. Voor 2024 heeft Wooncompagnie de fiscale positie verantwoord in overeenstemming met binnen de sector geldende best practices. Wooncompagnie neemt in de aangifte specifieke pleitbare standpunten in op enkele aspecten. Hierover heeft Wooncompagnie in 2015 een schriftelijke afstemming bereikt met de fiscus. Tevens heeft Wooncompagnie in 2018 de fiscale afwaardering bij sloop afgestemd met de fiscus. Wooncompagnie is actief op het fiscale dossier waarbij constructief overleg met de fiscus en fiscaal adviseur plaatsvindt.

10.14 Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen had betrekking op het resultaat van Wooncompagnie Holding B.V. (100%-belang).

10.15 Afschrijvingen

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Immateriële vaste activa	-353	-347
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-486	-530
	<u>-839</u>	<u>-877</u>

10.16 Lonen & salarissen

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Lonen en salarissen	-10.101	-8.870
Sociale lasten	-1.624	-1.457
Pensioenlasten	-1.172	-1.136
	<u>-12.897</u>	<u>-11.463</u>

10.17 Werknemers

Gedurende het jaar 2024 had Wooncompagnie gemiddeld 150,6 werknemers in dienst (2023: 142,9). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De medewerkers zijn werkzaam op de volgende afdelingen:

	FTE 2024	FTE 2023
Bewoners	53,6	52,2
Buurten	23,8	22,2
Directie en staf	18,6	17,0
Ondersteuningslint	23,9	23,2
Woningen	30,7	28,3
	<u>150,6</u>	<u>142,9</u>

10.18 Accountantshonoraria

De accountantskosten maken onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. In 2024 zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria (inclusief BTW) in rekening gebracht:

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Controle van de jaarrekening	-206	-198
Andere controlewerkzaamheden	-28	-25
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-1	-
	<u>-235</u>	<u>-223</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Wooncompagnie en de betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en de externe onafhankelijke accountant, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

10.19 Overige bedrijfskosten

De specificatie van de overige bedrijfskosten is als volgt:

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Totaal personeelskosten	14.263	13.045
Totaal huisvestingskosten	485	514
Totaal kosten RvC en directie	471	373
Totaal algemene kosten	3.826	3.526
Totaal afschrijvingen	821	876
	<u>19.866</u>	<u>18.334</u>

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd aan de functies in de winst- en verliesrekening:

	(x € 1.000) 2024	(x € 1.000) 2023
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.405	5.973
Toegerekende lasten aan onderhoudsactiviteiten	7.397	6.997
Toegerekende organisatiekosten verkoop	36	35
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.541	1.451
Leefbaarheid	402	354
Overige organisatiekosten	4.085	3.524
	<u>19.866</u>	<u>18.334</u>

10.20 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen op grond van jaarrekeningrecht van:

- bestuurders en voormalige bestuurders: € 207.187 (voorgaand jaar € 198.519)
- commissarissen en voormalige commissarissen: € 90.203 (voorgaand jaar € 101.871)

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten).

Het totaalbedrag van de bezoldiging van de bestuurders kan als volgt worden gespecificeerd:

Functie	Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn	
		2024	2023	2024	2023
Lid bestuur	S.J.T. van Schaik	€ 184.356	€ 177.267	€ 22.831	€ 21.252
Totaal		€ 184.356	€ 177.267	€ 22.831	€ 21.252

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie kan als volgt worden gespecificeerd:

Functie	Commissie	Naam	2024	2023
Voorzitter (t/m 30-06)	Auditcommissie	Dhr. J.M. van der Meulen	€ 13.010	€ 25.080
Lid		Mevr. A. Koning	€ -	€ 15.500
Lid	Auditcommissie	Dhr. G. Kohsiek	€ 17.440	€ 16.720
Lid	Renumeratiecommissie	Mevr. P. van Dam	€ 17.440	€ 16.720
Voorzitter (vanaf 01-07)	Renumeratiecommissie	Mevr. M. Sturm	€ 13.151	€ -
Lid	Renumeratiecommissie	Mevr. M. Sturm	€ 8.672	€ 16.720
Lid		Mevr. Y. Hoogtanders	€ -	€ 11.131
Lid	Auditcommissie	Dhr. H. Nijboer	€ 10.054	€ -
Lid		Dhr. A. Kansouh	€ 10.435	€ -
Totaal			€ 90.203	€ 101.871

10.21 Gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop woningen Rochdale

Op 1 januari 2025 hebben wij, middels een activa passiva-transactie 509 woningen in Purmerend overgenomen van Rochdale. Om deze transactie te financieren hebben wij een nieuwe lening van 50 miljoen aangetrokken.

Nieuwe directeur-bestuurder

Op 1 januari 2025 is mevrouw W. van der Weide aangetreden als directeur-bestuurder.

11. Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB

11.1 Enkelvoudig gescheiden balans DAEB

(voor voorgestelde resultaat bestemming)

	31-12-2024	31-12-2023
ACTIVA (in € 1.000)		
Immateriële vaste activa		
Software	876	1.111
	<u>876</u>	<u>1.111</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.442.769	2.241.577
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	99.673	74.490
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.987	20.677
	<u>2.566.429</u>	<u>2.336.744</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.451	4.391
	<u>4.451</u>	<u>4.391</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	71.414	64.986
Overige effecten	1.957	2.041
Overige vorderingen	44.886	46.944
	<u>118.257</u>	<u>113.971</u>
Som der vaste activa	<u><u>2.690.013</u></u>	<u><u>2.456.217</u></u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.226	283
Overige voorraden	451	428
	<u>1.677</u>	<u>711</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	608	672
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.457	1.647
Overige vorderingen	10	30
Overlopende activa	638	464
	<u>2.713</u>	<u>2.813</u>
Liquide middelen	7.970	10.418
Som der vlottende activa	<u><u>12.360</u></u>	<u><u>13.942</u></u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>2.702.373</u></u>	<u><u>2.470.159</u></u>

PASSIVA (in € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserves	1.503.623	1.333.578
Wettelijke en statutaire reserves	-	-
Overige reserves	381.336	723.876
Resultaat boekjaar	195.313	-172.495
	<u>2.080.272</u>	<u>1.884.959</u>
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	8.365	12.032
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.443	5.809
Overige voorzieningen	676	612
	<u>14.484</u>	<u>18.453</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	1.728	1.835
Schulden/leningen kredietinstellingen	476.252	455.511
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	75.261	59.059
Overige schulden	18.870	19.410
	<u>572.111</u>	<u>535.815</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	5	71
Schulden aan groepsmaatschappijen	23.010	20.510
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.580	3.764
Overige schulden	953	897
Overlopende passiva	6.958	5.690
	<u>35.506</u>	<u>30.932</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>2.702.373</u>	<u>2.470.159</u>

11.2 Enkelvoudig gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

(in € 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	96.580	93.671
Opbrengsten servicecontracten	1.986	2.071
Lasten servicecontracten	-1.843	-1.968
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.300	-5.888
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.738	-30.716
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.700	-6.410
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	46.985	50.760
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.172	5.873
Toegerekende organisatiekosten	-242	-218
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.930	-3.749
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.000	1.906
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.967	-29.289
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	169.194	-167.794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.804	-39
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	165.031	-197.122
Opbrengst overige activiteiten	193	405
Kosten overige activiteiten	-267	-284
Netto resultaat overige activiteiten	-74	121
Overige organisatiekosten	-4.203	-4.102
Leefbaarheid	-1.281	-1.283
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-1.519	-1.450
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	20	23
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	128	290
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.328	-11.036
Saldo financiële baten en lasten	-13.699	-12.173
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	194.759	-161.893
Belastingen	-5.939	-8.711
Resultaat deelnemingen	6.493	-1.891
RESULTAAT NA BELASTINGEN	195.313	-172.495

11.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	97.192	93.854
Vergoedingen	2.022	1.796
Overige bedrijfsontvangsten	3.492	1.476
Ontvangen interest	109	71
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<u>102.815</u>	<u>97.197</u>
Erfpacht	-1	-1
Betalingen aan werknemers	-12.889	-11.583
Onderhoudsuitgaven	-29.995	-24.576
Overige bedrijfsuitgaven	-14.444	-14.542
Betaalde interest	-13.360	-12.512
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-260	-680
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-883	-579
Vennootschapsbelasting	-6.115	6.486
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>-77.948</u>	<u>-57.987</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>24.868</u>	<u>39.210</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.100	9.956
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	8.420	3.939
Verkoopontvangsten grond	874	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>14.394</u>	<u>13.895</u>
Nieuwbouw huur	-44.370	-48.408
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-19.367	-23.880
Aankoop	-39	-276
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.668	-2.903
Investerings overig	-653	-933
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<u>-67.098</u>	<u>-76.400</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-52.704</u>	<u>-62.505</u>
Ontvangsten overig	3.000	2.250
Uitgaven overig	-500	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>2.500</u>	<u>2.250</u>
Kasstroom uit (des)investerings	<u>-50.204</u>	<u>-60.255</u>
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	40.000	55.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-16.880	-36.409
Aflossing ongeborgde leningen	-232	-226
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>22.888</u>	<u>18.365</u>
Mutatie liquide middelen	-2.448	-2.680
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Liquide middelen per 1-1	10.418	13.098
Liquide middelen per 31-12	7.970	10.418

11.4 Enkelvoudig gescheiden balans Niet-DAEB

(voor voorgestelde resultaat bestemming)

	31-12-2024	31-12-2023
ACTIVA (in € 1.000)		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	39.365	37.434
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.429	29.988
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	876	336
	<u>78.670</u>	<u>67.758</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	2.394
	<u>-</u>	<u>2.394</u>
<i>Som der vaste activa</i>	<u>78.670</u>	<u>70.152</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.239	1.106
	<u>1.239</u>	<u>1.106</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	30	19
Vorderingen op groepsmaatschappijen	23.010	20.510
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4	-
Overige vorderingen	-	3
Overlopende activa	2	3
	<u>23.046</u>	<u>20.535</u>
Liquide middelen	525	933
<i>Som der vlottende activa</i>	<u>24.810</u>	<u>22.574</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>103.480</u>	<u>92.726</u>

PASSIVA (in € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserves	32.441	23.134
Overige reserves	32.480	43.744
Resultaat boekjaar	6.493	-1.891
	<u>71.414</u>	<u>64.987</u>
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	764	1.736
Voorziening latente belastingverplichtingen	86	90
Overige voorzieningen	106	123
	<u>956</u>	<u>1.949</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	167
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.112	25.027
Overige schulden	126	-
	<u>30.238</u>	<u>25.194</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	16	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	793	565
Overlopende passiva	63	31
	<u>872</u>	<u>596</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>103.480</u>	<u>92.726</u>

11.5 Enkelvoudig gescheiden winst-en-verliesrekening Niet-DAEB

(in € 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	1.910	1.833
Opbrengsten servicecontracten	27	100
Lasten servicecontracten	-66	-114
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-110	-84
Lasten onderhoudsactiviteiten	-472	-266
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-116	-102
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.173	1.367
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	456	1.570
Toegerekende organisatiekosten	-9	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-275	-1.195
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	172	366
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	280	-1.124
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.313	-1.832
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.406	-720
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.999	-3.676
Kosten overige activiteiten	-	-17
Netto resultaat overige activiteiten	-	-17
Overige organisatiekosten	-69	-50
Leefbaarheid	-7	-5
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	56	75
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	856	658
Rentelasten en soortgelijke kosten	-64	-84
Saldo financiële baten en lasten	848	649
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.116	-1.366
Belastingen	-631	-537
Resultaat deelnemingen	8	12
RESULTAAT NA BELASTINGEN	6.493	-1.891

11.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	1.865	1.787
Vergoedingen	73	68
Ontvangen interest	857	662
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<u>2.794</u>	<u>2.517</u>
Betalingen aan werknemers	-249	-184
Onderhoudsuitgaven	-350	-189
Overige bedrijfsuitgaven	-311	-281
Betaalde interest	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-400	-
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>-1.311</u>	<u>-654</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.483</u>	<u>1.863</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	10	1.392
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	642	230
Verkoopontvangsten grond	18	-
(Des)investeringsontvangsten overig	21	-239
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>691</u>	<u>1.383</u>
Nieuwbouw huur	-2.075	-635
Woningverbetering, woon- en niet-woonegelegenheden	-20	-
Aankoop	-65	-14
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-324	-211
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<u>-2.484</u>	<u>-860</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-1.793</u>	<u>523</u>
Ontvangsten verbindingen	2.902	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>2.902</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit (des)investeringen	<u>1.109</u>	<u>523</u>
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	-3.000	-2.250
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-3.000</u>	<u>-2.250</u>
Mutatie liquide middelen	-408	136
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Liquide middelen per 1-1	933	797
Liquide middelen per 31-12	525	933

WNT-verantwoording 2024 Stichting Wooncompagnie

De WNT is van toepassing op Stichting Wooncompagnie. Het voor Stichting Wooncompagnie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 218.000 (Dit komt overeen met het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties klasse G).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	S.J.T. van Schaik
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.356
Beloningen betaalbaar op termijn	22.831
<i>Subtotaal</i>	<i>207.187</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	207.187
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	S.J.T. van Schaik
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	177.267
Beloningen betaalbaar op termijn	21.252
<i>Subtotaal</i>	<i>198.519</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000
Bezoldiging	198.519

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024							
bedragen x € 1	Dhr. J.M. van der Meulen	Mevr. M. Sturm	Mevr. M. Sturm	Dhr. G. Kohsiek	Mevr. P. van Dam	Dhr. A. Kansouh	Dhr. H. Nijboer
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-30/06	01/01-31/06	31/07-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	27/05-31/12	04/06-31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	13.010	8.672	13.151	17.440	17.440	10.435	10.054
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.261	10.840	16.439	21.800	21.800	13.044	12.568
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.010	8.672	13.151	17.440	17.440	10.435	10.054
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023							
bedragen x € 1	Dhr. J.M. van der Meulen	Dhr. G. Kohsiek	Mevr. P. van Dam	Mevr. M. Sturm			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid			
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12			
Bezoldiging							
Bezoldiging	25.080	16.720	16.720	16.720			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900			

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

12. Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen

Verklaring bestuur

De directeur-bestuurder van Stichting Wooncompagnie, op grond van statuten belast met de bestuurlijke bevoegdheden, verklaart dat alle uitgaven in 2024 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

De directeur-bestuurder heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgesteld.

De jaarrekening omvat de enkelvoudige jaarrekening.

Hoorn, 6 juni 2025

W. van der Weide, directeur-bestuurder

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 25 lid 6 van de statuten, de jaarrekening en het bestuursverslag onderzocht, heeft daarbij kennisgenomen van de controleverklaring en heeft de jaarrekening op 6 juni 2025 vastgesteld.

Hoorn, 6 juni 2025

Raad van Commissarissen

Mevrouw M.W. Sturm

De heer H. Nijboer

Mevrouw P.M.E. van Dam

De heer A. Kansouh

De heer J.H. Kets

De heer P.S.G. Fransman

Overige gegevens

13. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Wooncompagnie te Hoorn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wooncompagnie op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole 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 € 45.705.000. 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 € 1.892.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 € 2.285.250 respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 94.600 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Wooncompagnie heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 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 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 Wooncompagnie 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 de paragraaf risicomanagement vanaf pagina 50 van het jaarverslag, 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, klokkenluidersregeling en 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 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:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<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 'De kernpunten van onze controle'.</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>

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	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<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>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 Wooncompagnie 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 (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ **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. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. 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 deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

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 basisversie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 2.482.134.000 wat neerkomt op 92% van het balanstotaal van Stichting Wooncompagnie.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Wooncompagnie past hierbij hoofdzakelijk de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ toe als toelichting op pagina 10 tot en met 12 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>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 Wooncompagnie aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>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 uiteengezet is.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 29 tot en met 30 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wooncompagnie 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.</p> <p>Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p>

	<p>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.</p> <p>Observaties</p> <p>Op pagina 30 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.</p>
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ 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 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Wooncompagnie 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.

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 fraude of fouten.

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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. 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 fraude of fouten, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een 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.

Alkmaar, 11 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA