

Jaarrekening 2022

**WOON
ZORG**
NEDERLAND



Inhoudsopgave

1	Kasstromen, balans en resultaat	162	5	Financiële instrumenten en risicobeheersing	198	9.8	Vorderingen	230
1.1	Kasstroomoverzicht 2022	162	5.1	Algemeen	198	9.9	Liquide middelen	230
1.2	Balans per 31 december 2022	163	5.2	Financiële instrumenten en toepassing	198	9.10	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	230
1.3	Winst- en verliesrekening over 2022	165	5.3	Financiële instrumenten en risicobeheersing	199	9.11	Voorzieningen	231
2	Toelichting op het kasstroomoverzicht	166	6	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	202	9.12	Langlopende schulden	232
2.1	Algemene toelichting	166	6.1	Kasstroomoverzicht 2022 DAEB	202	9.13	Kortlopende schulden	232
2.2	Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit	166	6.2	Kasstroomoverzicht 2022 niet-DAEB	204	10	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	233
2.3	Geldmiddelen	167	6.3	Balans per 31 december 2022 DAEB	206	10.1	Resultaatbepaling algemeen	233
3	Toelichting op de balans	168	6.4	Balans per 31 december 2022 niet-DAEB	208	10.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	234
3.1	Vastgoedbeleggingen	168	6.5	Winst- en verliesrekening over 2022 DAEB	210	10.3	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	235
3.2	Materiële vaste activa	174	6.6	Winst- en verliesrekening over 2022 niet-DAEB	211	10.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	235
3.3	Financiële vaste activa	174	6.7	Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten	212	10.5	Waardeverandering vastgoedportefeuille	236
3.4	Voorraden	177	7	Grondslagen van waardering	213	10.6	Netto resultaat overige activiteiten	237
3.5	Vorderingen	178	7.1	Algemeen	213	10.7	Overige organisatiekosten	237
3.6	Liquide middelen	179	7.2	Continuïteit	213	10.8	Financiële baten en lasten	237
3.7	Eigen Vermogen	179	7.3	Groepsverhoudingen – vrijstelling consolidatie	213	10.9	Belastingen	238
3.8	Voorzieningen	180	7.4	Presentatie	214	10.10	Resultaat deelnemingen	238
3.9	Langlopende schulden	183	7.5	Schattingen	214	10.11	Overige toelichtingen	238
3.10	Kortlopende schulden	186	7.6	Salderen	215	11	Overige Informatie	240
3.11	Niet uit de balans blijvende informatie	187	7.7	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	215	11.1	Werknemers	240
4	Toelichting op de winst- en verliesrekening	189	8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	216	11.2	Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)	241
4.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	189	8.1	Algemeen	216	12	Ondertekening van de jaarrekening	243
4.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	190	8.2	Waardering van activa	216	13	Overige gegevens	244
4.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	191	8.3	Inschattingen fiscaliteit	217	13.1	Opmaak en vaststelling jaarrekening	244
4.4	Netto resultaat overige activiteiten	192	9	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	218	13.2	Ondertekening door bestuurders en toezichthouders	244
4.5	Overige organisatiekosten	192	9.1	Regelgeving	218	13.3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	244
4.6	Financiële baten en lasten	193	9.2	Vergelijking met voorgaand jaar	218	14	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	245
4.7	Belastingen	194	9.3	Verwerking verplichtingen	218			
4.8	Resultaat deelnemingen	195	9.4	Vastgoedbeleggingen	219			
4.9	Gebeurtenissen na balansdatum	195	9.5	Materiële vaste activa	227			
4.10	Overige toelichtingen	195	9.6	Financiële vaste activa	228			
			9.7	Voorraden	230			

1 Kasstromen, balans en resultaat

1.1 Kasstroomoverzicht 2022

(x € 1.000)	Ref.	2022	2021	(x € 1.000)	Ref.	2022	2021
Huurontvangsten		298.136	302.678	Nieuwbouw huur		64.282	38.835
Vergoedingen		32.574	29.935	Verbeteruitgaven		79.637	55.886
Overige bedrijfsontvangsten		6.263	1.817	Aankoop		23.117	9.261
Ontvangen interest		0	1	Investerings overig		1.385	5.259
Saldo ingaande kasstromen		336.973	334.431	Totaal van verwerving van materiële vaste activa		168.421	109.241
Erfpacht		639	421	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA 2.2		62.678	-90.552
Betalingen aan werknemers		28.198	26.460	Ontvangsten verbindingen		589	0
Onderhoudsuitgaven		103.726	102.888	Ontvangsten overig		4.292	3.754
Overige bedrijfsuitgaven		78.132	70.875	Uitgaven overig		441	1.427
Betaalde interest		55.094	55.585	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		4.440	2.327
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		1.086	1.243	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		67.118	-88.225
Verhuurdersheffing		12.691	21.924	Nieuw te borgen leningen		186.000	73.848
Vennootschapsbelasting		74	-3.178	Aflossing geborgde leningen		275.817	59.568
Saldo uitgaande kasstromen		279.640	276.218	Aflossing niet geborgde leningen		863	0
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten 2.2		57.333	58.213	Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten 2.2		-90.680	14.280
Verkoopontvangsten bestaande huur		225.903	15.057	Toename (afname) van geldmiddelen		33.771	-15.732
Verkoopontvangsten nieuwbouw		567	1.636	Wijziging kortgeld		0	0
Verkoopontvangsten grond		4.629	1.996	Geldmiddelen aan het begin van de periode		-20.163	-4.431
(Des)Investeringsontvangsten overig		0	0	Geldmiddelen aan het einde van de periode 2.3		13.608	-20.163
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		231.099	18.689				

1.2 Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)

Activa

(x €1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.1.1	5.194.657	5.573.176
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.1.1	411.021	421.971
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.1.3	106.455	71.464
		5.712.133	6.066.611
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.2	16.669	16.548
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.3.1	1.290	1.290
Latente belastingvorderingen	3.3.2	2.777	18.082
Leningen u/g	3.3.3	1.176	1.281
Overige vorderingen	3.3.4	3.426	1.247
		8.669	21.900

(x €1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	3.4	694	694
Vorderingen			
Huurdebiteuren	3.5.1	1.937	1.702
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.5.2	1.477	2.055
Belastingen en premies van sociale verzekering	3.5.3	15.580	18.094
Overige vorderingen	3.5.4	3.956	22.186
Overlopende activa		539	419
		23.489	44.456
Liquide middelen			
	3.6	13.608	615
Totaal		5.775.262	6.150.824

Passiva

(x €1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Eigen Vermogen	3.7		
Herwaarderingsreserves	3.7.1	2.349.589	2.782.828
Overige reserves	3.7.2	1.694.094	696.316
Resultaat na belastingen van het boekjaar	3.7.3	-249.373	564.539
		3.794.310	4.043.683
Vorzieningen	3.8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.8.1	15.774	21.358
Latente belastingverplichtingen	3.8.2	35.226	40.265
Overige voorzieningen	3.8.3	3.276	2.478
		54.276	64.101

(x €1.000)	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Langlopende schulden	3.9		
Schulden aan overheid	3.9.1	1.037	1.147
Schulden aan banken	3.9.1	1.846.953	1.878.089
Overige schulden	3.9.2	12.354	75.706
		1.860.344	1.954.942
Kortlopende schulden	3.10		
Schulden aan banken	3.10.1	0	20.778
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		21.914	21.900
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.10.2	11.620	12.942
Overlopende passiva	3.10.3	32.798	32.479
		66.332	88.099
Totaal		5.775.262	6.150.824

1.3 Winst- en verliesrekening over 2022

(x €1.000)	Ref.	2022	2021	(x €1.000)	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	4.1.1	298.602	300.247	Opbrengst overige activiteiten	4.4.1	6.263	1.817
Opbrengsten servicecontracten	4.1.2	32.625	30.820	Kosten overige activiteiten	4.4.2	-321	-318
Lasten servicecontracten	4.1.2	-34.075	-33.260	Totaal van netto resultaat overige activiteiten		5.942	1.499
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.1.3	-27.767	-27.581	Overige organisatiekosten	4.5	-16.651	-37.648
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.1.4	-109.100	-114.442	Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	4.6.1	7.938	3.135
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.1.5	-29.256	-35.402	Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	4.6.2	120	112
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		131.029	120.382	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.6.3	6	9
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.2.1	211.698	40.263	Rentelasten en soortgelijke kosten	4.6.4	-55.213	-112.798
Toegerekende organisatiekosten	4.2.2	-188	-466	Totaal van financiële baten en lasten		-47.149	-109.542
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.2.3	-208.496	-40.899	Totaal van resultaat voor belastingen		-236.520	553.436
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.014	-1.102	Belastingen	4.7	-12.853	11.102
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.3.1	-37.454	-38.319	Resultaat uit deelnemingen	4.8	0	1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.3.2	-275.251	618.422	Totaal van resultaat na belastingen		-249.373	564.539
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	4.3.3	0	-256				
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-312.705	579.847				

2 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

2.1 Algemene toelichting

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

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

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

2.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit

De netto kasstroom is als volgt te specificeren:

	2022	2021	Vershil
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	57.333	58.212	-879
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	67.118	-88.224	155.342
Subtotaal	124.451	-30.012	154.463
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-90.680	14.280	-104.960
Toename (afname) van geldmiddelen	33.771	-15.732	49.503

De toename van de geldmiddelen is te verklaren door een positief saldo uit operationele activiteiten en uit investeringsactiviteiten.

De kasstroom uit operationele activiteiten blijft ten opzichte van 2021 nagenoeg gelijk. Tegenover de hogere overige bedrijfsuitgaven van € 7,3 miljoen, € 3,3 miljoen hogere uitgaven voor de vennootschapsbelasting en € 1,7 miljoen hoger personeelskosten staan lagere uitgaven voor de verhuurderheffing van € 9,2 miljoen en € 2,5 miljoen hogere ontvangsten.

De oorzaak van de per saldo hogere uitgaven voor de vennootschapsbelasting betreffen lagere teruggave vennootschapsbelasting van oude jaren.

Het positieve saldo uit investeringen in 2022 wordt grotendeels veroorzaakt door de verkoopontvangsten van € 226 miljoen.

In 2022 hebben we per saldo € 59 miljoen meer uitgegeven aan investeringen dan vorig jaar.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is ten opzichte van 2021 afgenomen met € 105 miljoen. De aflossing van € 276 miljoen ziet voor € 123 miljoen toe op het effectueren van drie taakoverdrachten in 2022. De nieuw aangetrokken leningen bedragen € 186 miljoen.

2.3 Geldmiddelen

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

	2022	2021	Vershil
Saldo 1 januari	-20.163	-4.431	-15.732
Toename (afname) van geldmiddelen	33.771	-15.732	49.503
Saldo 31 december	13.608	-20.163	33.771
Liquide middelen (activa)	13.608	615	12.993
Schulden aan banken (passiva)	0	-20.778	20.778
	13.608	-20.163	33.771

3 Toelichting op de balans

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

3.1 Vastgoedbeleggingen

3.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Verkrijgingsprijzen	3.248.239	283.870	3.532.109
Herwaarderingen	2.623.817	159.011	2.782.828
Cumulatieve waardeverminderingen	-298.879	-20.910	-319.789
Boekwaarde per 1 januari 2022	5.573.177	421.971	5.995.148
Mutaties			
Investeringsprijzen	77.663	0	77.663
Aankoop	14.852	6.596	21.448
Nieuwbouw vanuit Vastgoed in ontwikkeling	55.791	4.786	60.577
Overige na-investeringen	-1.255	77	-1.178
Afboeking van overige kosten (Onderhoud)	-18.700	0	-18.700
Afboekingen ten laste van het resultaat	-122	0	-122

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Voorziening onrendabel	-42.777	-1.666	-44.443
Desinvesteringen	-198.853	-7.905	-206.758
Herclassificaties			
Van DAEB naar niet-DAEB	-2.667	2.667	0
Van niet-DAEB naar DAEB	1.035	-1.035	0
Overboeken naar Vastgoed in ontwikkeling	-2.899	-8	-2.907
Overboeken van/naar bedrijfsgebouwen	203	0	203
Waardeveranderingen			
Mutatie actuele waarde	-260.791	-14.462	-275.253
Totaal mutaties	-378.520	-10.950	-389.470
Stand per 31 december 2022			
Verkrijgingsprijzen	3.301.908	294.131	3.596.039
Herwaarderingen	2.215.674	133.914	2.349.588
Cumulatieve waardeverminderingen	-322.926	-17.024	-339.950
Boekwaarde per 31 december 2022	5.194.657	411.021	5.605.678

Op 1 juli 2022 heeft een taakoverdracht (activa & passiva) plaatsgevonden van 1.144 eenheden in Voorschoten en Leiden met een opbrengstwaarde van € 175,5 miljoen, zijnde € 169,8 miljoen voor 1.113 DAEB eenheden en € 5,7 miljoen voor 31 niet-DAEB eenheden.

3.1. Nadere toelichting DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

3.1.2.1 Onroerende zaken bestemd voor verkoop

Naar verwachting zullen 606 wooneenheden en 30 bedrijfsruimten/parkeerplaatsen binnen een jaar verkocht worden. De opbrengstwaarde (gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat) van de naar verwachting binnen één jaar te verkopen eenheden bedraagt € 100,5 miljoen. Dit bedrag is ongeveer gelijk aan de boekwaarde.

3.1.2.2 Verzekerde waarde

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

De niet verzekerde risico's draagt Woonzorg zelf.

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

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

3.1.2.3 Verstrekte zekerheden

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

Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op alle daarvoor in aanmerking komende onderliggende projecten. Ultimo 2022 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland voor 8 projecten vrijgave van onderpand gegeven (2021: 8 projecten).

3.1.2.4 WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie ultimo 2022 bedraagt circa € 6,1 miljard (2021: € 5,9 miljard). De WOZ-waarde is op basis van de in 2022 ontvangen WOZ-aanslagen, met peildatum 1 januari 2021.

3.1.2.5 Erfpachtverplichtingen

Een deel van het vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen.

Van deze grond is Woonzorg Nederland geen juridisch maar wel economisch eigenaar door middel van erfpachtcontracten.

3.1.2.6 Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
Marktwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie	5.194.657	5.573.177
Marktwaarde niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	411.021	421.971
Totaal	5.605.678	5.995.148

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

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

- Leegwaarde. Voor de woningportefeuille heeft de leegwaarde(ontwikkeling) een relatief grote impact op de waardering. De leegwaardeontwikkeling is gebaseerd op de verwachtingen over de woningmarkt. Het is niet ondenkbaar dat de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan de voorspellingen. Er is in dit scenario gerekend met een opslag/afslag op de leegwaarde van plus en min 5,0% punt op de huidige leegwaarde.
- Boven inflatoire huurverhoging. Bij de woningportefeuille wordt er gerekend met een boven inflatoire huurverhoging in de range van plus 0,5% tot 1,0%. In dit scenario is gerekend met een verlaging van deze opslag met 1,0% (range van min 0,5% tot 0,0%) en een verhoging van deze opslag met 1,0% (range van plus 1,5% tot 2,0%).
- Markthuurindex. De markthuurindex geeft de markthuurontwikkeling weer. De markthuur is in de marktwaarde berekeningen de huur waarvoor het vastgoed bij mutatie weer verhuurd wordt. In de gevoeligheidsanalyse is voor de gehele portefeuille gerekend met een daling en een stijging van de index met plus en min 1,0% punt.

De resultaten staan hieronder weergegeven in zowel bedragen als % ten opzichte van de jaarrekening 2022. De scenario's zijn enkelvoudig doorgerekend, er is steeds één parameter gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening.

Parameters	Stel mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde	In % van de marktwaarde
Disconteringsvoet	plus 1,0%	-640.442	-11,50%
Disconteringsvoet	min 1,0%	1.301.900	23,30%
Leegwaarde	plus 5,0%	79.335	1,40%
Leegwaarde	min 5,0%	-65.862	-1,20%
Boven inflatoire huurverhoging	plus 1,0%	75.353	1,30%
Boven inflatoire huurverhoging	min 1,0%	-78.499	-1,40%
Markthuurindex	plus 1,0%	307.180	5,50%
Markthuurindex	min 1,0%	-284.472	-5,10%

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 2.350 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 2.783 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 ministeriele besluit geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonzorg Nederland. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat 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 zelfstandig 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 beheerlasten 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 Woonzorg Nederland heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij gewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.698 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen.

	2022	2021
Marktwaarde verhuurde staat	5.605.678	5.995.148
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	444.274	176.717
Betaalbaarheid (huren)	-954.849	-915.147
Kwaliteit (onderhoud)	-950.325	-1.151.636
Beheer (beheerkosten)	-237.441	-204.303
	-1.698.341	-2.094.369
Beleidswaarde	3.907.336	3.900.779
'Zuivere' beleidswaarde	3.890.342	3.892.493
Investerings bestand bezit onder vastgoedbeleggingen	16.995	8.285

Dit impliceert dat circa 45% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

3.1.2.8 Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt per woning voor	2022	2021
Streefhuur per maand	€ 654	€ 640
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.412	€ 2.205
Lasten beheer per jaar	€ 1.003	€ 912

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

Uitgangspunt voor	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	In percentage
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	186.371	4,79%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-91.655	-2,36%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-91.655	-2,36%
Verdisconteringsvoet	1% hoger	-507.580	-13,05%
Verdisconteringsvoet	1% lager	689.490	17,72%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verder ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

3.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop is als volgt:

	2022	2021
Verrijingsprijzen	100.112	52.052
Voorziening onrendabele investeringen	-28.648	-18.027
Boekwaarde per 1 januari	71.464	34.025
Mutaties		
Overboeking vanuit voorraad	0	208
Investeringen in ontwikkeling	95.304	60.193
Overboeking van in exploitatie	2.907	28.789
Overboeking opgeleverde projecten (nieuwbouw)	-60.577	-38.358
Vermindering verhuurderheffing	-2.360	0
Overboekingen naar opbrengst/kostprijs verkopen	-1.484	-406
Afboeking van in ontwikkeling ten laste van resultaat	-125	-78
Afboeking van overige kosten (Onderhoud)	1.125	-2.287
Mutatie voorziening onrendabel	199	-10.622
Totaal mutaties	34.989	37.439
Stand per 31 december		
Verrijingsprijzen	134.902	100.112
Voorziening onrendabele investeringen	-28.449	-28.648
Boekwaarde per 31 december	106.453	71.464

3.1.3.1 Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling is in het jaar 2022 voor een bedrag ad € 3,4 miljoen aan rente geactiveerd (2021: € 1,8 miljoen). Over 2022 is evenals in 2021 een gemiddelde rentevoet van 3% gehanteerd.

3.2 Materiële vaste activa

3.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	Bedrijfs- gebouwen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Stand per 31-12-2021				
Verkrijgingsprijs	22.009	6.439	19.472	47.920
Cumulatieve afschrijvingen	-8.375	-5.568	-17.429	-31.372
Boekwaarde 31-12-2021	13.634	871	2.043	16.548
Mutaties				
Investeringen	582	421	1.556	2.559
Desinvesteringen				0
Afschrijvingen	-820	-278	-1.137	-2.235
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-203			-203
Totaal mutaties	-441	143	419	121
Stand per 31-12-2022				
Verkrijgingsprijs	22.388	6.860	21.028	50.276
Cumulatieve afschrijvingen	-9.195	-5.846	-18.566	-33.607
Boekwaarde 31-12-2022	13.193	1.014	2.462	16.669

De investeringen betreffen de verbouwing van het kantoorgebouw in Amstelveen, hardware en kantoorinventaris.

3.3 Financiële vaste activa

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

	Stand per 01-01-2022	Mutatie 2022	Stand per 31-12-2022
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	-551	0	-551
Saldering met vordering op deelneming	551	0	551
Waardering	0	0	0
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	1.237	0	1.237
Woningnet N.V.	53	0	53
Totaal	1.290	0	1.290

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

	Balanstotaal per 31-12-2022	Eigen vermogen per 31-12-2022	Resultaat 2022
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	1.477	-551	0

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

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

3.3.2 Latente belastingvorderingen

	Latentie Venus- transactie	Latentie Vestia deal	Latentie Interest Rate Caps	Latentie Derivaten	Totaal 2022	Totaal 2021
Stand per 1 januari	14.497	2.716	869	0	18.082	0
Dotatie	0	0	0	3.459	3.459	18.082
Vrijval / onttrekkingen	-14.497	-2.716	-424	-1.137	-18.774	0
Verandering disconterings- voet	0	0	-1	11	10	0
Stand per 31 december	0	0	444	2.333	2.777	18.082

3.3.2.1 Actieve latentie Venustransactie

In boekjaar 2021 is, voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale verwerkingswijze van de Venustransactie, een actieve latentie gevormd van nominaal € 14,8 miljoen. Als gevolg van afwikkeling van deze transactie in 2022 is de volledige latentie vrijgevallen.

3.3.2.2 Actieve latentie Vestia deal

Voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale verwerkingswijze van de Vestia leningenruil is in 2021 een actieve latentie gevormd van nominaal € 2,8 miljoen. Vanwege afwikkeling van het tijdelijke verschil in 2022 is de volledige latentie vrijgevallen.

3.3.2.3 Actieve latentie Interest Rate Caps

In de jaarrekening is met ingang van boekjaar 2021 een belastinglatentie tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de Interest Rate Caps. De nominale waarde van dit verschil bedraagt € 0,4 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van deze Interest Rate Caps. Voor het bepalen van de contante waarde van € 0,4 miljoen is een netto-disconteringsvoet van 2,14% gehanteerd. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0,3 miljoen binnen vijf jaar.

3.3.2.4 Actieve latentie Derivaten

In de jaarrekening is met ingang van boekjaar 2021 een belastinglatentie tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de derivaten. De nominale waarde van dit verschil bedraagt € 2,8 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van deze derivaten. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,14%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0,7 miljoen binnen vijf jaar.

3.3.2.5 Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm).

Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente als nog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2022 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2022 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 110,2 miljoen.

3.3.3 Leningen u/g

	Stand per 01-01-2022	Toevoeging/ aflossing	Stand per 31-12-2022
Lease depot	1.281	-105	1.176

Dit betreft de financiering van het in lease gegeven wagenpark. Woonzorg Nederland draagt zelf zorg voor de financiering van het wagenpark, derhalve heeft Woonzorg Nederland een (niet rente-dragende) vordering op de leasemaatschappij. De looptijd van deze vordering is per voertuig (maximaal) 4 jaar, zijnde de looptijd van het leasecontract. Het bedrag korter dan 1 jaar bedraagt circa € 0,3 miljoen. Als zekerheid voor de vordering staan de voertuigen op naam van Woonzorg Nederland.

3.3.4 Overige vorderingen

	Actuele waarde Interest Rate Caps	Geactiveerde premie/rente	Totaal
Stand 1 januari 2022	1.129	118	1.247
Waardemutatie	2.203	0	2.203
Overige mutatie	0	-24	-24
Stand 31 december 2022	3.332	94	3.426

De Interest Rate Caps zijn om defensieve redenen aangeschaft ter bescherming van het renterisico van de roll-over financieringen op basis van drie- of zesmaands EURIBOR. Gedurende de gehele looptijd van de veelal lineair langlopende contracten is het renteniveau niet hoger dan het in de Interest Rate Cap overeengekomen niveau (4,5%, 5,0% en 5,5%) in lijn met de WSW-uitgangspunten op het moment van

aanschaf van de Cap. De waardering van de Caps is gebaseerd op de yield curve en de 3-maands, respectievelijk 6 maands forward rentetarieven ultimo 2022.

De nominale waarde van de onderliggende variabel rentende leningen bedraagt € 121 miljoen (zie ook paragraaf "Langlopende schulden"). De gemiddelde einddatum van deze Caps is december 2039. In 2022 zijn er geen nieuwe Interest Rate Caps aangetrokken.

De rente is gebaseerd op driemaands EURIBOR en zal over de totale looptijd per saldo niet hoger zijn dan gewogen gemiddeld 5,11%. De marktwaarde van de reeds ingegane Caps bedraagt € 3.332 ultimo 2022 (ultimo 2021: € 1.129).

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

3.4 Voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities.

3.5 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

3.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	3.579	3.346
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.642	-1.644
Totaal	1.937	1.702

3.5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2022	31-12-2021
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)	0	7.815
Af: Voorziening vordering HBS	0	-7.237
	0	578
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	2.028	2.028
Af: negatieve waarde deelneming	-551	-551
Totaal	1.477	1.477

Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS) is in 2022 gelliquideerd, waarbij de vordering van Woonzorg Nederland op HBS is vereffend.

3.5.3 Belastingen en premies van sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting 2022	15.580	0
Vennootschapsbelasting 2021	0	11.462
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	6.632
Totaal	15.580	18.094

Een nadere toelichting is opgenomen onder hoofdstuk 4.7 Belastingen.

3.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
Debiteuren - niet zijnde huur	3.641	21.589
Door te belasten kosten	290	277
Overige vorderingen	311	386
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-286	-66
Totaal	3.956	22.186

3.6 Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
Rekening-courantsaldo banken	13.608	615
Totaal	13.608	615

De liquide middelen, inclusief het niet gebruikte deel van de kredietfaciliteit ad € 65 miljoen, staan geheel ter vrije beschikking.

De kredietfaciliteit is niet geborgd door WSW.

3.7 Eigen Vermogen

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

	2022	2021
Herwaarderingsreserves	2.349.589	2.782.828
Overige reserves	1.694.094	696.316
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-249.373	564.539
Stand per 31 december	3.794.310	4.043.683

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	4.043.683	3.479.144
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-249.373	564.539
Stand per 31 december	3.794.310	4.043.683

3.7.1 Herwaarderingsreserves

Het mutatieoverzicht van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	2.782.828	2.239.891
Mutatie/realisatie door verkoop	-137.853	0
Mutatie door herwaardering	-295.386	542.937
Stand per 31 december	2.349.589	2.782.828

3.7.2 Overige reserves

Het mutatieoverzicht van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	696.316	974.421
Mutatie uit herwaarderingsreserves	433.239	-542.937
Resultaatbestemming	564.539	264.832
Stand per 31 december	1.694.094	696.316

3.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

De resultaatbestemming 2022 is niet in de jaarrekening verwerkt.

De voorgestelde resultaatbestemming is als volgt:

	2022
Toevoeging overige reserves	-249.373
Totaal	-249.373

3.8 Voorzieningen

De stand van de voorzieningen ultimo boekjaar is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	15.773	21.358
Latente belastingverplichtingen	35.226	40.265
Overige voorzieningen	3.276	2.478
Totaal	54.275	64.101

3.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

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

	2022	2021
Saldo voorziening 1 januari	63.607	65.697
In mindering op activa in ontwikkeling	-28.648	-42.587
In mindering op activa in ontwikkeling	-13.601	0
Stand per 1 januari	21.358	23.110
Dotatie investeringsbesluiten boekjaar	43.421	43.633
Vrijval in verband met oplevering projecten boekjaar	-45.218	-45.723
Mutatie rubricering activa in ontwikkeling	-3.788	338
Stand voorziening 31 december	15.773	21.358
Saldo voorziening per 31 december	61.810	63.607
In mindering op activa in ontwikkeling	-28.449	-28.648
In mindering op activa in exploitatie	-17.587	-13.601
Stand per 31 december	15.774	21.358

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en verbouw van huurwoningen en intramuraal vastgoed waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. De voorziening heeft een overwegend kortlopend karakter (korter dan een jaar).

3.8.2 Latente belastingverplichtingen

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

	Latentie Onder- houd	Latentie Vastgoed	Latentie Leningen	Latentie Derivaten	Totaal 2022	Totaal 2021
Stand per 1 januari	26.488	5.535	4.783	3.459	40.265	34.725
Dotatie	0	0	0	0	0	6.886
Vrijval /onttrekkingen	0	-612	-1.017	-3.459	-5.088	-2.541
Verandering disconteringsvoet	15	19	15	0	49	83
Verandering percentage VPB	0	0	0	0	0	1.112
Stand per 31 december	26.503	4.942	3.781	0	35.226	40.265

3.8.2.1 Voorziening latentie onderhoud

Voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening is een latentie opgenomen. De latentie van € 26,5 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over toekomstige (tijdelijke) verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,14% (gemiddelde vermogenskostenvoet maal 75%, oftewel gecorrigeerd voor belastingen). Verwacht wordt dat dit gehele bedrag van € 26,5 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de latentie fiscale onderhoudsvoorziening ultimo 2022 bedraagt € 27,1 miljoen (ultimo 2021: € 27,1 miljoen).

3.8.2.2 Voorziening latentie vastgoed

De nominale waarde van de latentie vastgoed ultimo 2022 bedraagt € 449,6 miljoen (ultimo 2021: € 463,9 miljoen). Hiervoor is een inschatting gemaakt of deze binnen afzienbare tijd kan worden verrekend. Voor een gedeelte van nominaal € 5,8 miljoen is een latentie opgenomen.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,14%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,7 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van

€ 2,7 miljoen binnen vijf jaar. Voor het overige verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed van nominaal circa € 443,9 miljoen is het zeer waarschijnlijk dat deze doorschuiven naar het opvolgende actief, waardoor de contante waarde van dit verschil naar nihil tendeert.

3.8.2.3 Voorziening latentie leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de belastingdienst toepast (i.c. marktwaarde per datum fiscale openingsbalans) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs).

De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

De latentie van € 3,8 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over de jaarlijkse afschrijving van het agio.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,14%.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,4 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 1,5 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie leningen bedraagt eind 2022 € 4,4 miljoen (ultimo 2021: € 5,6 miljoen).

3.8.2.4 Voorziening latentie derivaten

Voor een toelichting op de voorziening latentie derivaten wordt verwezen naar de toelichting bij de latente belastingvorderingen paragraaf 3.3.2.4.

3.8.3 Overige voorzieningen

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

	Claims en geschillen	Loopbaan ontw.budget	Totaal 2022	Totaal 2021
Stand per 1 januari	1.596	882	2.478	2.435
Dotatie	750	224	974	693
Vrijval/onttrekkingen	0	-176	-176	-650
Stand per 31 december	2.346	930	3.276	2.478

3.8.3.1 Voorziening claims en geschillen

Woonzorg Nederland heeft een aantal juridische geschillen welke mogelijk kunnen leiden tot te betalen claims. Voor de verwachte uitgaven die voortvloeien uit de geschillen is een voorziening opgenomen. De voorziening heeft een overwegend langlopend karakter (langer dan een jaar).

Voor een bedrag van € 0,5 miljoen ziet deze voorziening toe op een reservering voor schade als gevolg van een brand in een complex in december 2022.

3.8.3.2 Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget

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

3.9 Langlopende schulden

3.9.1 Schulden aan overheid en banken

Het verloop is in het navolgende schema samengevat:

	Overheid	Banken	Totaal 2022	Totaal 2021
Stand per 1 januari	1.147	1.878.089	1.879.236	1.843.438
Opgenomen geldleningen	0	186.000	186.000	73.848
Mutatie agio leningen	0	396	396	21.516
Contractaflossingen boekjaar	-110	-197.532	-197.642	-59.566
Mutatie variabele hoofdsomleningen	0	-20.000	-20.000	0
Stand per 31 december	1.037	1.846.953	1.847.990	1.879.236

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar ad € 45 miljoen (2021: € 74 miljoen) zijn opgenomen onder de langlopende schulden.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2022 € 1.841 miljoen (ultimo 2021: € 2.553 miljoen). De marktwaarde is berekend aan de hand van de markttrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2022.

De 'duration' van de leningen- en derivatenportefeuille bedraagt 12,5 jaar (2021: 13,8 jaar).

De duration is berekend op basis van de huidige yieldcurve.

De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 2,88% (2021: 2,93%).

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

Woonzorg heeft in december 2021 een marktconforme 40-jarige lening aangetrokken van € 13,8 miljoen en geruild met een hoogrentende lening van collega-corporatie Vestia. Het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van de middels de ruil verkregen hoogrentende lening is als Agiodeel van de lening verwerkt. Het agio op de leningen ultimo 2022 bedraagt € 21,0 miljoen (ultimo 2021: € 21,5 miljoen).

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

Geldleningen

Restant looptijd/ Percentage vaste geldleningen	< 4,00%	< 5,00%	< 6,00%	< 8,00%	Totaal
< 1 jaar	886	2.074	2.624	562	6.147
< 5 jaar	76.279	28.579	11.549	270	116.677
< 10 jaar	102.746	21.722	10.581	1.559	136.609
< 15 jaar	101.745	183.151	54.387	933	340.217
< 20 jaar	145.025	242.170	28.870	0	416.065
Overig	587.653	46.983	0	0	634.636
Subtotaal	1.014.335	524.680	108.011	3.325	1.650.350
Restant looptijd/Percentage roll-overleningen					
< 1 jaar	0	0	0	0	0
< 5 jaar	3.312	0	0	0	3.312
< 10 jaar	55.000	0	0	0	55.000
Overig	117.415	0	0	0	117.415
Subtotaal	175.727	0	0	0	175.727
Totaal bruto-Treasury positie	1.190.062	524.680	108.011	3.325	1.826.077

Afgesloten Interest Rate Caps met Cap-referentierente c.q. strike:	< 4,00%	< 5,00%	< 6,00%	< 8,00%	Totaal
< 1 jaar	0	1.057	7.089	0	8.146
< 5 jaar	0	4.227	25.086	0	29.313
< 10 jaar	0	5.284	28.906	0	34.190
< 15 jaar	0	5.284	25.714	0	30.998
< 20 jaar	0	5.284	12.753	0	18.037
Overig	0	0	0	0	0
Totaal	0	21.136	99.548	0	120.684

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

3.9.2 Overige schulden

	Embedded derivaten	Waarborg-sommen	Over-lopemde passiva	Totaal 2022	Totaal 2021
Stand per 1 januari	17.426	856	57.424	75.706	20.446
Waardemutatie	-5.734	0	0	-5.734	-2.350
Vrijval gefixeerd derivaat	-558	0	0	-558	0
Mutatie	0	364	-57.424	-57.060	57.610
Stand per 31 december	11.134	1.220	0	12.354	75.706

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

De lening van € 13 miljoen heeft een looptijd tot 2046. De bank heeft het recht om per 2026 te kiezen voor een rente van 4,4%. Indien de bank geen gebruik maakt van het recht wordt de lening verlengd op basis van 3 Maands Euribor zonder (liquiditeits)opslag.

Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. De marktwaarde van dit embedded derivaat bedraagt per balansdatum € 3,5 miljoen negatief (2021: € 9,3 miljoen negatief).

In 2021 heeft de tegenpartij aangegeven gebruik te maken van het recht op een vaste rente van 4,5% over een lening van € 12 miljoen. De lening heeft een looptijd tot 2036. Vanaf het moment van de omzetting van de lening valt de waarde van het embedded derivaat gedurende de resterende looptijd van de lening vrij ten gunste van het resultaat. De waarde van deze lening ultimo 2022 bedraagt € 7,6 miljoen (2021: € 8,2 miljoen).

De vrijval van € 57,4 miljoen onder de overlopende passiva ziet toe op een taakoverdracht waarvoor in 2021 reeds de prijsbepaling heeft plaatsgevonden. Als gevolg hiervan zijn in 2021 de leningen reeds tegen reële waarde gewaardeerd. Het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde was verantwoord onder de overlopende passiva en valt in 2022 vrij vanwege het effectueren van de taakoverdracht.

3.10 Kortlopende schulden

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

3.10.1 Schulden aan banken

	31-12-2022	31-12-2021
Rekening-courantschuld bank	0	20.778
Totaal	0	20.778

Met één bankinstelling is een kredietfaciliteit overeengekomen, groot € 65 miljoen. Voor deze kredietfaciliteiten zijn geen afzonderlijke zekerheden verstrekt.

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

	31-12-2022	31-12-2021
Omzetbelasting	10.863	12.273
Loonheffing	757	668
Overig	0	1
Totaal	11.620	12.942

3.10.3 Overlopende passiva

	31-12-2022	31-12-2021
Nog te betalen rente geldleningen	18.198	20.192
Te verrekenen servicekosten	4.070	3.403
Vooruitontvangen huur	2.847	3.024
Reservering vakantiedagen	1.041	1.011
Te betalen kosten afgesloten projecten	413	707
Nog te besteden subsidies	4.819	2.140
Overige	1.410	2.002
Totaal	32.798	32.479

3.11 Niet uit de balans blijkende informatie

3.11.1 Leaseverplichtingen

Met leasemaatschappijen zijn leaseovereenkomsten afgesloten voor het wagenpark voor maximaal 4 jaar. De totale verplichting bedraagt € 0,8 miljoen waarvan € 0,6 miljoen korter dan één jaar en € 0,2 miljoen van één tot vier jaar.

3.11.2 Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 0,6 miljoen per jaar. Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het merendeel zonder einddatum.

3.11.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 128 miljoen (2021: € 96 miljoen).

3.11.4 Onderhoudsverplichtingen

Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad € 3,9 miljoen (ultimo 2021: € 3,4 miljoen).

3.11.5 Obligo WSW

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonzorg niet binnen 10 werkdagen aan dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

3.11.6 Aansprakelijkheid fiscale eenheid

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

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

3.11.7 Overige fiscale aansprakelijkheid

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

4 Toelichting op de winst- en verliesrekening

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

4.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

4.1.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Intramuraal	90.189	87.322
Zelfstandige woningen	204.349	204.642
Overig onroerend bezit	13.207	16.409
	307.745	308.373
Huurderving wegens leegstand	-8.600	-7.904
Huurderving wegens oninbaarheid	-543	-222
Totaal	298.602	300.247

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

4.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

	2022	2021
Doorbelaste servicekosten	35.066	33.277
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-2.441	-2.457
Totaal	32.625	30.820

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

	2022	2021
Opbrengsten servicecontracten	32.625	30.820
Lasten servicecontracten	-34.075	-33.260
Saldo	-1.450	-2.440

4.1.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Directe kosten	4.611	6.064
Toegerekende personeelskosten	16.288	15.245
Toegerekende bedrijfslasten	6.868	6.272
Totaal	27.767	27.581

De hogere directe kosten in 2021 hangen samen met kosten voor de NEN2580 inmetingen.

4.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Planmatig onderhoud	32.959	39.082
Klachtenonderhoud	15.740	15.188
Mutatieonderhoud	13.175	11.946
Contractonderhoud	11.261	11.123
Onderhoud uit projecten in ontwikkeling	17.176	20.615
Overig onderhoud	7.454	5.878
Subtotaal	97.765	103.832
Toegerekende personeelskosten	8.332	8.005
Toegerekende bedrijfslasten	3.003	2.605
Totaal	109.100	114.442

4.1.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurderheffing	15.474	22.200
Belastingen en verzekeringen	12.645	12.491
Erfpacht	632	538
Overige exploitatiekosten	255	173
Subtotaal	29.006	35.402
Mutatie overige voorzieningen	250	0
Totaal	29.256	35.402

4.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille bedroeg over 2022 € 3,8 miljoen (2021: € -1,0 miljoen).

	2022	2021
Opbrengst verkoop bestaand bezit DAEB	198.810	28.784
Opbrengst verkoop bestaand bezit niet-DAEB	13.196	12.172
Subtotaal verkoop bestaand bezit	212.006	40.956
Verkoopkosten bestaand bezit	-308	-693
Totaal	211.698	40.263

4.2.1 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	131	325
Toegerekende bedrijfslasten	57	141
Totaal	188	466

4.2.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
Boekwaarde verkoop DAEB vastgoed	198.861	28.918
Boekwaarde verkoop niet-DAEB vastgoed	9.635	11.981
Totaal	208.496	40.899

4.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

4.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Restant vrijval voorziening onrendabele investeringen	4.175	5.969
Dekking AK vastgoedprojecten	5.662	4.439
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	3.389	1.843
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	-239	-387
Toegerekende bedrijfslasten	-2.121	-1.977
Toegerekende personeelskosten	-4.899	-4.573
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-43.421	-43.633
Totaal	-37.454	-38.319

4.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Mutatie actuele waarde DAEB vastgoed in exploitatie	-260.791	569.085
Mutatie actuele waarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-14.460	49.337
Totaal	-275.251	618.422

4.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2022	2021
Afwaardering voorraad grondposities	0	-256
Totaal	0	-256

4.4 Netto resultaat overige activiteiten

4.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Compensatie waardedaling bezit aardbevingsgebied	4.549	0
Vergoeding administratiekosten	983	979
Opbrengt zendmasten	673	689
Overige opbrengsten	58	149
Totaal	6.263	1.817

In 2020 zijn elf corporaties uit het aardbevingsgebied een civiele schadestaatprocedure tegen de NAM begonnen, welke zich richt op de waardedaling van het bezit in het aardbevingsgebied. Dit heeft geresulteerd in een schikking met de NAM, waarvoor in juni 2022 een

vaststellingsovereenkomst is overeengekomen. Woonzorg heeft ter compensatie van de waardedaling van het bezit een schikkingsbedrag van € 4,5 miljoen ontvangen welke is verantwoord onder de opbrengsten overige activiteiten.

4.4.2 Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	225	231
Toegerekende bedrijfslasten	96	87
Totaal	321	318

4.5 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	9.936	10.089
Toegerekende bedrijfslasten	5.517	4.688
Obligoheffing	895	1.137
Vestia deal	0	21.516
Overig	303	218
Totaal	16.651	37.648

Vanaf 2021 wordt door WSW jaarlijks een obligoheffing geheven. De heffing bedraagt maximaal 0,33% van de restschuld van de door Woonzorg opgenomen door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (2021: 0,0624%).

4.6 Financiële baten en lasten

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

	2022	2021
Waardeverandering derivaten	7.938	3.135
Totaal	7.938	3.135

De waardeverandering van de derivaten wordt veroorzaakt door de stijgende rente en het uitoefenen van het recht van de bank voor een vaste rente voor een lening.

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

	2022	2021
Dividend Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	37	31
Ontvangen inzake deelname Woningnet N.V.	83	81
Totaal	120	112

4.6.3 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Overige rentebaten	6	9
Totaal	6	9

4.6.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	53.235	54.538
Resultaat taakoverdrachten	2.264	57.424
Borgstellingsvergoeding WSW	442	430
Vrijval agio leningen	-494	0
Vrijval gefixeerd derivaat	-558	0
Overige rentelasten	324	406
Totaal	55.213	112.798

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

In 2022 betreft dit de overdracht van de complexen De Helmbloem en Mast aan Omnia en de overdracht van Saenwijck aan Parteon.

4.7 Belastingen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting oude jaren	25	6.506
Vennootschapsbelasting 2020	2.810	0
Vennootschapsbelasting 2021	5	-7.946
Vennootschapsbelasting 2022	-5.427	0
Subtotaal	-2.587	-1.440
Mutatie voorziening latente belastingvorderingen	-15.305	18.082
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	5.039	-5.540
Totaal	-12.853	11.102

	2022	2021
Resultaat boekjaar	-249.373	564.539
Vennootschapsbelasting	12.853	-11.102
Resultaat voor belastingen	-236.520	553.437

	2022	2021
<i>Fiscaal andere behandeling van:</i>		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	41.706	-1.418
Toepassing herinvesteringsreserve	-43.192	-5.057
Afschrijvingen	-12.479	-13.462
Overige waardeveranderingen	39.246	37.663
Bijzondere waardeverminderingen	0	-9.838
Onderhoudsinvesteringen	-14.225	-8.167
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	275.251	-618.422
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-8.787	-3.426
Afschrijvingen op (dis)agio op leningen	3.996	1.939
Ontvangen boekwaarden	2.877	2.933
Volkshuisvestelijke bijdragen	-68.182	68.182
Energie investeringsaftrek (EIA)	-291	-1.350
Te activeren rente	-1.525	-829
Overige	68	449
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	214.463	-550.803
Belastbaar bedrag voor toepassing ATAD	-22.057	2.634
Renteaftrekbeperking ATAD	43.255	29.229
Belastbaar bedrag	21.198	31.863
Verschuldigde winstbelasting	5.427	7.946
Aanpassing belastbaar bedrag voorgaande jaren	-11.356	-26.024
Winstbelasting voorgaande jaren	-2.839	-6.506
Verschuldigde winstbelasting	2.588	1.440

Het resultaat met betrekking tot de vennootschapsbelasting 2019 en 2020 is het gevolg van het definitief vaststellen van de VPB aanslagen 2019 en 2020 in boekjaar 2022.

Het belastbaar bedrag bedraagt € 21,2 miljoen. De af te dragen vennootschapsbelasting bedraagt € 5,4 miljoen.

De effectieve belastingdruk in procenten bedraagt ongeveer 5 procent (toepasselijk 25 procent). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door verschillen in de waarderingsresultaten van vastgoedbeleggingen, onderhoud en leningen, door resultaten oude jaren en door de fiscale renteaftrekbeperving.

4.8 Resultaat deelnemingen

	2022	2021
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V.	0	1
Totaal	0	1

4.9 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum geeft.

4.10 Overige toelichtingen

4.10.1 Personeelskosten

	2022	2021
Lonen en salarissen	21.403	20.225
Sociale lasten	3.548	3.573
Pensioenlasten	2.846	2.546
Subtotaal	27.797	26.344
Overige personeelskosten inclusief inhuur	12.014	12.124
Totaal	39.811	38.468

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2022	2021
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	16.288	15.245
Lasten onderhoudskosten	8.332	8.005
Verkoop vastgoedportefeuille	131	325
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.899	4.573
Kosten overige activiteiten	225	231
Overige organisatiekosten	9.936	10.089
Totaal	39.811	38.468

4.10.2 Overige bedrijfslasten

	2022	2021
Automatiseringskosten	8.664	6.702
Algemene kosten	2.243	1.764
Afschrijving activa ten dienste van	2.145	1.868
Bureaunkosten	944	1.067
Advieskosten	1.834	1.915
Overige huisvestingskosten	1.832	2.454
Totaal	17.662	15.770

De overige bedrijfskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2022	2021
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.868	6.272
Lasten onderhoudskosten	3.003	2.605
Verkoop vastgoedportefeuille	57	141
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.121	1.977
Kosten overige activiteiten	96	87
Overige organisatiekosten	5.517	4.688
Totaal	17.662	15.770

4.10.3 Specificatie accountantskosten

Onderstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta.

Opgegeven worden de facturen ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('gefactureerd in het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de facturen worden verantwoord in het boekjaar waarin deze zijn gefactureerd. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden wordt verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) worden de lasten toegerekend aan het volgende boekjaar.



	2022	2021
Controle van de jaarrekening	241	232
Andere controlewerkzaamheden	28	29
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
Totaal	269	261

Onder de post 'andere controlewerkzaamheden' zijn de kosten voor de controle van de dVi opgenomen.

5 Financiële instrumenten en risicobeheersing

5.1 Algemeen

In het Treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's. Voor derivaten geldt dat Woonzorg Nederland zich volgens haar Treasury-statuut onverkort houdt aan de bepalingen ten aanzien van het gebruik van derivaten zoals opgenomen in de Woningwet. In dat kader zijn leningen met embedded derivaten (anders dan basisrenteleningen) niet meer toegestaan. Woonzorg Nederland is in 2006 twee leningscontracten, zijnde Extendible Fixeleningen met embedded derivaten aangegaan voor een totaal nominaal leningsbedrag ad € 25 miljoen. Hiervan is 1 lening van € 12 miljoen tegen een vaste rente verlengd, waardoor de portefeuille met extendible leningen nog maar bestaat uit 1 lening van € 13 miljoen. Deze lening valt nog onder de oude beleidsregels en is om die reden toegestaan.

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

De leningenportefeuille van Woonzorg Nederland aan de passiefzijde is voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor circa 10%

vindt financiering op variabele rentebasis plaats, waarvoor het renterisico, behoudens de variabele hoofdsomlening, wordt ingedekt met langlopende lineaire Interest Rate Caps.

5.2 Financiële instrumenten en toepassing

Binnen het Treasurybeleid van Woonzorg Nederland dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt)risico's. Op grond van het interne Treasury-statuut dient er een rechtstreekse relatie te bestaan tussen het gebruik van de financiële instrumenten en de daarvoor bestemde onderliggende/financiering voor vastgoedprojecten.

De relatie tussen derivaten en onderliggende financiering ter (her) financiering van vastgoedprojecten dient als volgt te zijn geregeld:

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

Na 1 oktober 2012 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan.

Derivaten en effecten worden tegen actuele waarde gewaardeerd. Veranderingen in de actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor financiële vaste activa.

5.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

5.3.1 Marktrisico

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

5.3.2 Renterisico

Woonzorg Nederland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banen). Voor vorderingen en schulden met variabele

renteafspraken loopt Woonzorg Nederland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Dit renterisico is, met uitzondering van een variabele hoofdsomlening met variabele rente groot € 25 miljoen, gemaximeerd tot de strike price van de Interest Rate Caps exclusief bancaire renteopslag van de onderliggende roll-over leningen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen loopt Woonzorg Nederland risico's over de marktwaarde. De gemiddelde leningenportefeuille van Woonzorg Nederland is aan de passiefzijde voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 10% wordt de financiering op variabele rentebasis ingedekt met derivaten, behoudens de variabele hoofdsomleningen. Voor de vorderingen worden geen financiële derivaten ten aanzien van het renterisico gecontracteerd.

Interest Rate Caps (totaal € 121 miljoen)

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

In de afgesloten derivatencontracten zijn géén collateraal bepalingen opgenomen. In één derivatencontract is een tweezijdige break-clause bepaling opgenomen, per 1 december 2024. Bij tussentijdse beëindiging van deze lineaire Cap transactie, wordt door de bancaire tegen-

partij aan Woonzorg Nederland de marktwaarde van de Interest Rate Cap vergoed. Ter voorkoming van een open positie zal Woonzorg Nederland tegelijkertijd een vervangende lineaire Interest Rate Cap dienen aan te trekken.

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

Het beheersen van de risico's van de Interest Rate Caps geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de positieve marktwaarde bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. In geval van onderschrijding kan het verder aanhouden van de desbetreffende derivaten in heroverweging worden genomen. De marktwaarde van een Interest Rate Cap kan niet negatief zijn.

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

Het genereren van extra lage financieringslasten door een rentereductie voor de 1e renteperiode van de Extendible Fixeleningen, in ruil voor een mogelijk toekomstig rentenadeel voor de 2e renteperiode.

Er is bewust gekozen voor een zeer beperkt belang in deze financieringsvorm.

Het beheersen van de renterisico's geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de negatieve waarde van de put receiver swaption bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. Het renterisico van deze put receiver swaptions, als onderdeel van de Extendible Fixeleningen wordt beheerst door in het verdere verloop van de eerste renteperiode ingeval van een hogere rentestand de mogelijkheden te onderzoeken om de optiepositie te neutraliseren middels het aankopen 'tegensluiten' van een swaption.

5.3.3 Valutarisico

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

5.3.4 Kredietrisico

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

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

5.3.5 Liquiditeitsrisico

Woonzorg Nederland maakt gebruik van gecommitteerde kredietfaciliteiten van één bank met een AAA creditrating. Daarnaast wordt – met tussenkomst van een broker – nagestreefd om kortlopende middelen op de geldmarkt aan te trekken. Liquiditeitsrisico's bestaan ook ten aanzien van de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratiedatum.

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

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

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

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

5.3.6 Beschikbaarheidsrisico

Woonzorg Nederland maakt voor haar financiering nagenoeg geheel gebruik van de borgingsfaciliteit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond.

Op 8 september 2022 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland een borgbaarheidsverklaring afgegeven en het borgingsplafond 2022 definitief vastgesteld. Tegelijkertijd heeft het WSW voor het jaar 2023 en 2024 een voorlopig borgingsplafond vastgesteld. Verder is voor de beschikbaarheid van financiering de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

6.1 Kasstroomoverzicht 2022 DAEB

(x € 1.000)	2022	2021	(x € 1.000)	2022	2021
Operationele activiteiten			(Des) investeringskasstroom		
<i>Ontvangsten:</i>			<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Huurontvangsten	279.413	283.752	Verkoopontvangsten bestaande huur	214.765	16.762
Vergoedingen	30.528	28.776	(Des) investeringsontvangsten overig	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	5.525	1.079	Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	214.765	16.762
Ontvangen interest	3.459	3.692	<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Saldo ingaande kasstromen	318.925	317.299	Nieuwbouw huur	61.729	37.245
<i>Uitgaven:</i>			Verbeteruitgaven	78.651	53.050
Erfpacht	619	403	Aankoop	17.374	11.339
Betalingen aan werknemers	26.431	24.801	Investerings overig	1.385	5.293
Onderhoudsuitgaven	98.986	99.100	Verwerving van materiële vaste activa	159.139	106.927
Overige bedrijfsuitgaven	73.728	67.339	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	55.626	-90.165
Betaalde interest	55.094	55.585	FVA		
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.074	1.236	Ontvangsten overig	12.588	10.259
Verhuurderheffing	12.535	21.635	Uitgaven overig	441	3.745
Vennootschapsbelasting	69	-2.978	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	12.147	6.514
Saldo uitgaande kasstromen	268.536	267.121	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	67.773	-83.651
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	50.389	50.178			

(x € 1.000)	2022	2021
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	186.000	73.848
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	275.817	59.568
Aflossing niet geborgde leningen	863	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-90.680	14.280
Toename/afname van geldmiddelen	27.482	-19.193
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-22.947	-3.754
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.535	-22.947

6.2 Kasstroomoverzicht 2022 niet-DAEB

(x € 1.000)	2022	2021	(x € 1.000)	2022	2021
Operationele activiteiten			(Des)investeringskasstroom		
<i>Ontvangsten:</i>			<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Huurontvangsten	18.723	18.926	Verkoopontvangsten bestaande huur	14.840	3.664
Vergoedingen	2.046	1.159	Verkoopontvangsten nieuwbouw	567	1.636
Overige bedrijfsontvangsten	738	738	Verkoopontvangsten grond	4.629	1.996
Ontvangen interest	0	0	Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	20.036	7.296
Saldo ingaande kasstromen	21.507	20.823	<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
<i>Uitgaven:</i>			Nieuwbouw huur	2.554	1.590
Erfpacht	20	18	Verbeteruitgaven	986	2.836
Betalingen aan werknemers	1.767	1.659	Aankoop	9.446	2.661
Onderhoudsuitgaven	4.740	3.788	Investeringen overig	1	595
Overige bedrijfsuitgaven	4.403	3.536	Verwerving van materiële vaste activa	12.987	7.682
Betaalde interest	3.459	3.691	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	7.049	-386
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	12	7	FVA		
Verhuurderheffing	155	289	Ontvangsten verbindingen	589	0
Vennootschapsbelasting	5	-200	Ontvangsten overig	89	2.510
Saldo uitgaande kasstromen	14.561	12.788	Uitgaven overig	4.101	63
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.946	8.035	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-3.423	2.447
			Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.626	2.061

(x € 1.000)	2022	2021
Financieringsactiviteiten		
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing niet geborgde leningen	4.284	6.634
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.284	-6.634
Toename/afname van geldmiddelen	6.288	3.462
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.785	-677
Geldmiddelen aan het einde van de periode	9.073	2.785

6.3 Balans per 31 december 2022 DAEB (voor resultaatbestemming)

Activa

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	5.194.657	5.573.177
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	101.859	67.215
Totaal van vastgoedbeleggingen	5.296.516	5.640.392
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16.669	16.548
Totaal van materiële vaste activa	16.669	16.548
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	331.536	335.330
Vorderingen op groepsmaatschappijen	94.546	98.831
Latente belastingvorderingen	2.777	18.082
Leningen u/g	1.105	1.203
Overige effecten	0	0
Overige vorderingen	3.426	1.247
Totaal van financiële vaste activa	433.390	454.693
Totaal van vaste activa	5.746.575	6.111.633

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.710	1.628
Belastingen en premies van sociale verzekering	14.602	16.957
Overige vorderingen	3.933	15.647
Overlopende activa	534	407
Totaal van vorderingen	20.779	34.639
Liquide middelen		
Liquide middelen	4.535	577
Totaal van liquide middelen	4.535	577
Totaal van vlottende activa	25.314	35.216
Totaal van activa	5.771.889	6.146.849

Passiva

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	2.349.589	2.782.828
Overige reserves	1.694.094	696.316
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-249.373	564.539
Totaal van eigen vermogen	3.794.310	4.043.683
Vorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	15.774	18.782
Latente belastingverplichtingen	33.562	38.602
Overige voorzieningen	3.045	2.295
Totaal van voorzieningen	52.381	59.679

(x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.037	1.147
Schulden aan banken	1.846.953	1.878.090
Overige schulden	12.168	75.624
Totaal van langlopende schulden	1.860.158	1.954.861
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	0	23.524
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	21.765	21.240
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.890	12.129
Overlopende passiva	32.385	31.733
Totaal van kortlopende schulden	65.040	88.626

Totaal van passiva

5.771.889

6.146.849

6.4 Balans per 31 december 2022 niet-DAEB

(voor resultaatbestemming)

Activa

(x €1.000)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2022	31-12-2021
niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	411.021	421.971
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.597	4.250
Totaal van vastgoedbeleggingen	415.618	426.221

Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1.290	1.290
Leningen u/g	71	78
Totaal van financiële vaste activa	1.361	1.368
Som der vaste activa	416.979	427.589

(x €1.000)

Flottende activa

Voorraden

Overige voorraden	694	694
Totaal van voorraden	694	694

Vorderingen

Huurdebiteuren	227	74
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.477	2.055
Belastingen en premies van sociale verzekering	978	1.136
Overige vorderingen	23	6.539
Overlopende activa	4	10
Totaal van vorderingen	2.709	9.814

Liquide middelen

Liquide middelen	9.073	2.785
Totaal van liquide middelen	9.073	2.785
Totaal van flottende activa	12.476	13.293

Totaal van activa

429.455 **440.882**

Passiva

(x €1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserves	133.914	159.010
Overige reserves	201.415	119.766
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-3.793	56.554
Totaal van eigen vermogen	331.536	335.330
Vorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	2.576
Latente belastingverplichtingen	1.664	1.663
Overige voorzieningen	231	183
Totaal van voorzieningen	1.895	4.422

(x €1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	94.546	98.831
Overige schulden	186	82
Totaal van langlopende schulden	94.732	98.913
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	149	660
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	730	813
Overlopende passiva	413	744
Totaal van kortlopende schulden	1.292	2.217
Totaal van passiva	429.455	440.882

6.5 Winst- en verliesrekening over 2022 DAEB

(x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	279.151	280.918
Opbrengsten servicecontracten	31.275	29.627
Lasten servicecontracten	-32.566	-31.821
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-25.999	-25.978
Lasten onderhoudsactiviteiten	-103.594	-109.962
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28.236	-34.267
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	120.031	108.517
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	198.528	28.255
Toegerekende organisatiekosten	-176	-437
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-198.852	-28.918
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-500	-1.100
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.345	-38.129
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-260.791	569.085
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-298.136	530.956
Opbrengst overige activiteiten	5.525	1.079
Kosten overige activiteiten	-301	-297
Netto resultaat overige activiteiten	5.224	782

(x € 1.000)	2022	2021
Overige organisatiekosten	-15.662	-36.707
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	7.938	3.135
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.466	3.700
Rentelasten en soortgelijke kosten	-55.225	-112.798
Saldo financiële baten en lasten	-43.821	-105.963
Totaal van resultaat voor belastingen	-232.864	496.485
Belastingen	-12.716	11.500
Resultaat uit deelnemingen	-3.793	56.554
Totaal van resultaat na belastingen	-249.373	564.539

6.6 Winst- en verliesrekening over 2022 niet-DAEB

(x € 1.000)	2022	2021	(x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	19.451	19.330	Opbrengst overige activiteiten	738	738
Opbrengsten servicecontracten	1.350	1.193	Kosten overige activiteiten	-20	-20
Lasten servicecontracten	-1.510	-1.438	Netto resultaat overige activiteiten	718	718
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.768	-1.603	Overige organisatiekosten	-989	-942
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.505	-4.481	Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.020	-1.135	Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	120	112
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	10.998	11.866	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.170	12.008	Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.448	-3.691
Toegerekende organisatiekosten	-12	-29	Saldo financiële baten en lasten	-3.328	-3.579
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.643	-11.981	Totaal van resultaat voor belastingen	-3.655	56.952
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.515	-2	Belastingen	-138	-399
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-109	-190	Resultaat uit deelnemingen	0	1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.460	49.337	Totaal van resultaat na belastingen	-3.793	56.554
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-256			
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.569	48.891			

6.7 Toelichting op de aard van niet-DAEB-activiteiten

Woonzorg Nederland bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteiten	Aantal VHE 2022	Aantal VHE 2021
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	487	331
Huurwoningen in exploitatie	1.284	1.270
Parkeergelegenheden in exploitatie	2.624	2.649
Bergingen in exploitatie	23	6
Projectontwikkeling koopwoningen in aanbouw	0	10
Projectontwikkeling huurwoningen in aanbouw/transformatie	4	15
Totaal	4.422	4.281

7 Grondslagen van waardering

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

7.1 Algemeen

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

De jaarrekening 2022 is door het bestuur opgemaakt op 10 mei 2023. Voor de gehanteerde grondslagen en betreffende regelgeving bij de jaarrekening wordt verwezen naar hoofdstuk 'Grondslagen voor waardering van activa en passiva'.

7.2 Continuïteit

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

7.3 Groepsverhoudingen – vrijstelling consolidatie

7.3.1 Groepsverhoudingen

Woonzorg Nederland staat aan het hoofd van een groep. Deze groep bestaat naast Woonzorg Nederland uit alle maatschappijen waarmee zij een economische eenheid vormt en de maatschappijen waarmee zij organisatorisch is verbonden. Hieronder zijn ook begrepen alle rechtspersonen waarin een beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. Ultimo 2022 betrof dit de volgende groepsmaatschappijen:

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

Verbindingen

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

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

In 2022 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

7.3.2 Toepassing consolidatievrijstelling

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

7.4 Presentatie

In het boekjaar 2022 is de onderverdeling van het aantal fte's door een herpositionering van afdelingen gewijzigd. De vergelijkende cijfers over 2021 zijn aangepast.

7.5 Schattingen

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

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

7.6 Salderen

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

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

7.7 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten,

lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding van de huursom tussen DAEB-verhuureenheden en niet-DAEB-verhuureenheden. Voor 2022 bedraagt deze verhouding 93,72% DAEB en 6,28% niet-DAEB;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling naar huursom verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden, met uitzondering van leningen die geheel als DAEB worden geclassificeerd, gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van de huursom.

8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

8.1 Algemeen

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

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

- Vastgoed in exploitatie, actuele waarde;
- Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen;
- Verwerking fiscaliteit.

8.2 Waardering van activa

8.2.1 Vastgoedbeleggingen, actuele waarde

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

De belangrijkste schattingen zijn begrepen in de bepaling van de disconteringsvoet, de exit-yield, het realiseren van de voorziene huurverhogingen, de aanpassing van de huur bij mutatie naar de (ingeschatte) markthuur, de mutatiekansen bij doorexplotatie of bij uitpanden, alsmede bij een voorziene verkoop het realiseren van de geschatte verkoopopbrengst (de leegwaarde).

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

8.2.2 Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen

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

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

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

8.3 Inschattingen fiscaliteit

Met betrekking tot het vaststellen van de fiscale positie in de jaarrekening zijn wij uitgegaan van hetgeen is vastgesteld in de VSO2A, in de VSO2017-2021 en nadere correspondentie. Het is mogelijk dat de gehanteerde waarderingssystematiek en/of de gekozen standpunten door de belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

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

9 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

9.1 Regelgeving

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

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

9.2 Vergelijking met voorgaand jaar

In 2022 heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden, zie hiervoor de betreffende paragraaf onder de het hoofdstuk 'Grondslagen van waardering'.

9.3 Verwerking verplichtingen

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 nieuwbouwprojecten en toekomstige renovaties en transformaties. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

9.4 Vastgoedbeleggingen

9.4.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

9.4.1.1 Algemeen

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

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

9.4.1.2 Classificatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goed-gekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele transacties tussen de DAEB en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB respectievelijk niet-DAEB vastgoed, zoals opgenomen in de herziene Woningwet en het BTIV 2015. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt onder de huurtoeslaggrens of boven de huurtoeslaggrens en op 1 januari 2022 bij aanvang boekjaar onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huur-

toeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

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

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

9.4.1.3 Waardering bij eerste verwerking

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

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

9.4.1.4 Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de RTIV is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele

waarde bepaald op complex niveau. De waardevermindering of –vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’, met uitzondering van de onrendabele toppen (initiële waardeverminderingen) die in het resultaat worden verantwoord als ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben.

Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

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

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

9.4.1.5 Handboek modelmatig waarderen

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

9.4.1.6 Complexindeling

Om de marktwaarde waardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode

en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed respectievelijk aan het niet-DAEB vastgoed kan worden toegerekend.

9.4.1.7 Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van de inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld.

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opge-

nomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het einde van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Met ingang van 2018 is conform het Handboek rekening gehouden met de 7-jaars beklemming.

9.4.1.8 Macro-economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters. Hieronder zijn deze voor de belangrijkste vastgoedcategorieën (woningen en intramuraal) opgenomen:

Parameters woongelegenheden (alle bedragen ongeïndexeerd)	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,40%	2,50%
Leegwaardestijging (Nederland i.v.m. spreiding bezit)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	1.105	1.105	1.105	1.105	1.105	1.105
Beheerkosten EGW	481	481	481	481	481	481
Beheerkosten MGW	472	472	472	472	472	472
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (exclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2019)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	10,97%	10,97%	10,97%	10,97%	10,97%	10,97%
Mutatiekans bij uitpanden	10,97%	10,97%	10,97%	10,97%	10,97%	10,97%
Verkoopkosten bij uitpanden, als % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	6,39%	6,39%	6,39%	6,39%	6,39%	6,39%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens

het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger ligt dan de huurtoeslaggrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud (ongeïndexeerd)	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5
Mutatieonderhoud (ongeïndexeerd)	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (inclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2020)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op de peildatum 31 december 2022. Voor de eindwaarde na 15 jaar wordt een percentage gehanteerd van 11,4% in verband met de stijging van het tarief voor de overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% per 1 januari 2023.

9.4.1.9 Inschakeling taxateur

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

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

9.4.1.10 Toepassen vrijheidsgraden

In de full-waardering zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- *Markthuur*. De markthuur is door de taxateurs ingeschat op basis van referentietransacties, gebaseerd op de NHC-vergoedingen die van toepassing zijn op de geleverde zorg in de complexen dan wel de markthuur of maximale redelijke huur op basis van een inschatting van de WWS punten.

- *Leegwaarde*: De leegwaarde van de woningen is individueel geschat door de taxateur op basis van recente verkooptransacties. Bij de bepaling van de leegwaarden is rekening gehouden met de door de Opdrachtgever aangeleverde vloeroppervlakten.
- *Mutatiekans/mutatiegraad*: In de taxatie heeft de taxateur geen gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad en de aangeleverde mutatiegraden gehanteerd.
- *Instandhoudingsonderhoud*: Voor de woningen is er voor gekozen om voor een deel van de woningen af te wijken van het Handboek en aan te sluiten bij de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatielasten (VTW). Voor het intramuraal zorgvastgoed is een vrijheidsgraad toegepast van € 9,70 per m² BVO.
- *Disconteringsvoet*: Omdat de disconteringsvoet uit het Handboek slechts een beperkte variatie toont en er geen rekening wordt gehouden met enkele belangrijke aspecten in de waardering van deze specifieke woningportefeuille, hebben de taxateurs gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. De taxateur heeft de disconteringsvoeten van de woningcomplexen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met een aantal aspecten. Vervolgens hebben ze een uitgebreide analyse gedaan op de uitkomsten van de waarderingen zowel op complex als ook portefeuille niveau.

- *Exit Yield*: De exit yields zijn door de taxateur individueel ingeschat op complexniveau. Hiertoe hebben ze aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF periode bepaald.

9.4.1.11 Herwaardering

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

9.4.1.12 Afschrijvingen

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

9.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

9.4.2.1 Algemeen

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

9.4.2.2 Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is

dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

9.4.3 Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

- *Beschikbaarheid*: Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- *Betaalbaarheid*: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- *Onderhoud*: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgesteld meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- *Beheer*: Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast

voor de bepaling van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV 2022.

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

9.5 Materiële vaste activa

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

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

9.6 Financiële vaste activa

9.6.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

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

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd.

Indien en voor zover Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat een lagere realiseerbare waarde.

9.6.2 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen 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. Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. De belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor contantmaking is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille (na belastingen) gehanteerd.

9.6.3 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.

9.6.4 Overige financiële vaste activa

9.6.4.1 Waardering financiële instrumenten

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

9.6.4.2 Reële waarde financiële instrumenten

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

9.6.4.3 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de

terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

9.7 Voorraden

De overige voorraden betreft de voorraad grondposities. Deze wordt gewaardeerd op de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de direct toerekenbare kosten. Aan de kostprijs (verkrijgingsprijs) van de grond wordt geen rente toegerekend.

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

9.8 Vorderingen

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

9.8.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De (langlopende) vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste waardering, gewaardeerd op reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Na de eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen en rekening houdend met een eventuele bijzondere waardevermindering.

9.9 Liquide middelen

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

9.10 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

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

9.11 Voorzieningen

9.11.1 Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.

9.11.2 Voorziening onrendabele investeringen

In 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 waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds

bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

9.11.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen 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 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.

De belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor contantmaking is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille (na belastingen) gehanteerd.

9.11.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling naar verwachting noodzakelijke uitgaven. De uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

9.12 Langlopende schulden

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

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

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

9.13 Kortlopende schulden

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

10 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10.1 Resultaatbepaling algemeen

10.1.1 Algemeen

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

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

10.1.2 Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

10.1.3 Functionele indeling winst- en verliesrekening

Woonzorg Nederland heeft een functionele indeling van de resultatenrekening opgenomen zoals deze is voorgeschreven in RJ 645 en

artikel 15 van de RTIV. Doel van deze functionele indeling is om inzicht te geven in de opbrengsten en kosten per activiteit.

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

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

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

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

10.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.2.1 Huuropbrengsten

Het betreft huuropbrengsten onder aftrek van huurderiving. De jaarlijkse huuraanpassing voor wat betreft de (sociale) huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. De maximale huurstijging voor 2022 is 2,3%. De gerealiseerde huuraanpassing over 2022 bedraagt 2,1%.

10.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van onder andere de volgende diensten: energie, beheer, schoonmaak en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats. De hiermee samenhangende kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

10.2.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels op basis van het aantal fte's.

10.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

10.2.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

10.2.5.1 Algemeen

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

10.2.5.2 Erfpacht

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

10.2.5.3 Toerekening indirecte kosten

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

10.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

10.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Hieronder worden verantwoord de gerealiseerde verkoopopbrengsten van het vastgoed in exploitatie tegen verkoopprijzen verminderd met de direct toerekenbare verkoopkosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed. De boekwaarde van de verkopen is derhalve op basis van marktwaarde.

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

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

10.5 Waardeverandering vastgoedportefeuille

10.5.1 Algemeen

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

10.5.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en verbouw waaronder woningverbetering en renovatie/transformatie.

Deze waardevermindering wordt ook wel aangeduid als de onrendabele top en is inclusief de geactiveerde productie eigen bedrijf (inzake ontwikkeling voor eigen exploitatie). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar. Ook worden waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgedaan, opgenomen onder deze post.

10.5.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

10.5.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

10.6 Netto resultaat overige activiteiten

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

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

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

10.7 Overige organisatiekosten

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

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

10.8 Financiële baten en lasten

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van betaalde en ontvangen rente. Rente wordt op basis van de effectieve rentemethode ten bate of ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Verder worden waardeveranderingen van financiële vaste activa en opbrengsten uit financiële vaste activa onder deze post verantwoord. Voor de verwerking van bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa wordt verwezen naar de grondslagen voor de financiële vaste activa.

10.9 Belastingen

De post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute' belasting" vermeerderd of verminderd met de te betalen of terug te vorderen belasting oude jaren en de mutatie in de latente belastingverplichtingen. De acute 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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten.

10.10 Resultaat deelnemingen

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

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

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

10.11 Overige toelichtingen

10.11.1 Personeelskosten

10.11.1.1 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

10.11.1.2 Pensioenlasten

Woonzorg Nederland heeft een pensioenregeling. De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), is een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor deze pensioenregeling betaalt Woonzorg Nederland een vastgestelde premie. Behalve de betaling van premies heeft Woonzorg Nederland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds ultimo 2022 129% (2021: 118,8%). Woonzorg Nederland heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

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

10.11.2 Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over de component grond wordt niet afgeschreven.

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

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| • Grond | geen afschrijvingen |
| • Opstal/Casco | lineair 15-50 jaar |
| • Verbouwing | lineair 10 jaar |
| • Inrichting/Inventaris | lineair 5 jaar |
| • Automatisering | lineair 5 jaar |
| • Auto's | lineair 5 jaar |

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

11 Overige Informatie

11.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 353 werknemers in dienst (2021: 341). Dit aantal is gebaseerd op het aantal full-time equivalenten (fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het gemiddeld aantal fte's kan als volgt worden onderverdeeld:

	2022	2021
Klant & Services	155	153
Vastgoedmanagement	54	52
Financiële administratie	33	32
Vastgoedsturing	26	24
Bestuur & Concern	19	19
Strategie & Organisatie	14	14
Accountmanagement zorgvastgoed	13	10
Informatisering & Automatisering	12	14
Change & digitalisering	10	6
Facilitaire Zaken	9	9
HRM	8	8
Totaal	353	341

De onderverdeling van het aantal medewerkers is als volgt:

	2022	2021
Klant & Services	171	168
Vastgoedmanagement	56	54
Financiële administratie	36	34
Vastgoedsturing	28	26
Bestuur & Concern	20	20
Strategie & Organisatie	15	15
Accountmanagement zorgvastgoed	12	10
Informatisering & Automatisering	12	14
Change & digitalisering	11	7
Facilitaire Zaken	9	10
HRM	10	10
Totaal	380	368

Door een herpositionering van afdelingen in de organisatiestructuur is de onderverdeling van het aantal fte in 2022 gewijzigd. De vergelijkende cijfers over 2021 zijn aangepast.

11.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Genoemde bedragen in deze paragraaf zijn afgerond op hele euro's.

10.2.1 Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de bestuurders van Woonzorg Nederland over het jaar 2022 is als volgt:

(x € 1)	C.B. van Boven		A.C. Pureveen	
	2022	2021	2022	2021
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	196.953	190.644	196.953	190.644
Beloningen betaalbaar op termijn	19.047	18.355	19.046	18.355
Subtotaal	216.000	208.999	215.999	208.999
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	216.000	209.000	216.000	209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	n.v.t.	N.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	216.000	208.999	215.999	208.999
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

11.2.2 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland over het jaar 2022 is als volgt:

(x €1)	L.C. van de Kieft		K. Bisschop		M.A.E. van der Waal		B.B. Schneiders		S. Pikker	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	24/09-31/12	01/01-31/12	n.v.t.
Bezoldiging										
Bezoldiging	28.576	18.500	19.120	18.500	19.120	18.500	19.120	18.500	19.120	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	32.400	20.900	21.600	20.900	21.600	20.900	21.600	20.900	21.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Bezoldiging	28.576	18.500	19.120	18.500	19.120	18.500	19.120	18.500	19.120	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

12 Ondertekening van de jaarrekening

Amstelveen, 10 mei 2023

Raad van Bestuur

De heer C.B. van Boven
Bestuurder, CEO

De heer A.C. Pureveen RA
Bestuurder, CFO

Raad van Commissarissen

De heer L.C. van de Kieft
Voorzitter RvC

Mevrouw K. Bisschop
Lid RvC

De heer B.B. Schneiders
Lid RvC

Mevrouw M.A.E. van der Waal
Lid RvC

Mevrouw S.L. Pikker
Lid RvC

13 Overige gegevens

13.1 Opmaak en vaststelling jaarrekening

De Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2022 opgemaakt d.d. 10 mei 2023. De raad van commissarissen van Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2022 vastgesteld d.d. 10 mei 2023.

13.2 Ondertekening door bestuurders en toezichthouders

De originele jaarrekening is getekend namens de Raad van Bestuur door de heer C.B. van Boven (bestuurder, CEO) en de heer A.C. Pureveen (bestuurder, CFO).

Namens de raad van commissarissen is de originele jaarrekening getekend door de heren L.C. van de Kieft (voorzitter) en B.B. Schneiders en de dames S.L. Pikker, M.A.E. van der Waal en K. Bisschop.

13.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

14 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woonzorg Nederland te Amsterdam gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonzorg Nederland op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing 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 € 101 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 6,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonzorg Nederland heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk Financiën op hoofdlijnen van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). 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 toezichthouder.
- 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.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het

genoemde verslaggevingsstelsel Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang 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

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonzorg Nederland 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-inschattingproces, 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 hoofdstuk Risicomanagement van het verslag van het bestuur, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook 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 en 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.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante)

schattingen binnen Stichting Woonzorg Nederland en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten.

Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonzorg Nederland alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

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

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen

worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.
 - transacties waarbij sprake is van complexgewijze verkopen. Deze vinden vrijwel volledig plaats tussen corporaties onderling. Doelstellingen van deze verkopen vinden plaats vanuit een volkshuisvestelijk kader, zonder beoogd financieel gewin voor

koper en/of verkoper. Daarbij hebben wij vastgesteld dat de voor deze transacties benodigde toestemming van de sectorinstituten aanwezig is. Het risico op het betalen van kick backs en/of het weglekken maatschappelijke gelden achten wij bij deze transacties gering en derhalve zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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



WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 5,6 mld wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Woonzorg Nederland. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonzorg Nederland waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in de waarderingsgrondslagen van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

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

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

ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES

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

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2022, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

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

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonzorg Nederland toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.



WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT
GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES

Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingscontroles gecontroleerd. De intern uitgevoerde waardering (2/3 deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3 gedeelte, zoals dat door externe taxateurs is gewaardeerd.

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

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

Observaties

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



BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 3.1.2.7 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

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

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

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

ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES

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

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

Voorts hebben wij vastgesteld dat:

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

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

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

Observaties

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Woonzorg Nederland vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze 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 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is

het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als



de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

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

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

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

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

Enschede, 11 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

R.W. van Hecke RA

Colofon

Woonzorg Nederland

Professor E.M. Meijerslaan 3

1183 AV Amstelveen

020 - 666 26 66

info@woonzorg.nl

woonzorg.nl

Tekst

John Cüsters

Design en realisatie

CF Report, Amsterdam

Beeld

Woonzorg Nederland