

JAARVERSLAG

# Stichting Wooncompagnie

**Verslagjaar 2022**

De jaarrekening maakt, samen met het bestuursverslag, deel uit van de volledige jaarverslaggeving over 2022 van de stichting. Het jaarverslag ligt ter inzage ten kantore van Stichting Wooncompagnie te Hoorn [en is kosteloos verkrijgbaar].

Jaarrekening

# **Stichting Wooncompagnie**

**Verslagjaar 2022**

## Inhoud

Jaarrekening .....	4
1 Enkelvoudige balans per 31 december 2022 .....	5
2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022.....	7
3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2022.....	8
4 Algemene toelichting.....	10
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....	13
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	26
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing .....	30
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	32
9 Toelichting op de enkelvoudige balans .....	33
10 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening .....	56
11 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB .....	66
12 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen .....	78
Overige gegevens .....	79
13 Statutaire resultaatbestemming .....	79
14 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	79

## Jaarrekening

## 1 Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIEF</b>	Ref.	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Software	9.1	<u>970</u>	<u>939</u>
		<u>970</u>	<u>939</u>
Vastgoedbeleggingen	9.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		2.383.761	2.261.709
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		40.240	32.980
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		103.170	112.891
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>4.990</u>	<u>22.952</u>
		<u>2.532.161</u>	<u>2.430.532</u>
Materiële vaste activa	9.3		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>4.412</u>	<u>4.374</u>
		<u>4.412</u>	<u>4.374</u>
Financiële vaste activa	9.4		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		2.382	2.385
Agio		48.446	50.452
Overige effecten		2.129	2.466
Overige vorderingen		<u>617</u>	<u>801</u>
		<u>53.574</u>	<u>56.104</u>
Subtotaal vaste activa		<u>2.591.117</u>	<u>2.491.949</u>
<b>Vlottende activa</b>			
Vorraden	9.5		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.394	448
Overige voorraden		<u>419</u>	<u>329</u>
		<u>1.813</u>	<u>777</u>
Vorderingen	9.6		
Huurdebiteuren		611	552
Overheid		193	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen		16.990	7.532
Vordering op groepsmaatschappijen		-	-
Overige vorderingen		48	32
Overlopende activa		<u>67</u>	<u>572</u>
		<u>17.909</u>	<u>8.690</u>
Liquide middelen	9.7	13.895	10.198
Subtotaal vlottende activa		<u>33.617</u>	<u>19.665</u>
<b>Totaal</b>		<u>2.624.734</u>	<u>2.511.614</u>

<b>PASSIEF</b>	Ref.	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>Eigen vermogen</b>	9.8		
Herwaarderingsreserve		1.463.949	1.352.126
Overige reserves		410.011	227.985
Resultaat na belastingen van het boekjaar		183.494	293.849
		<u>2.057.454</u>	<u>1.873.960</u>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.9	10.357	584
Voorziening latente belastingverplichtingen		5.218	1.338
Overige voorzieningen		756	808
		<u>16.331</u>	<u>2.730</u>
<b>Schulden</b>			
<b>Langlopende schulden</b>	9.10		
Schulden/leningen overheid		1.941	2.047
Schulden/leningen kredietinstellingen		439.307	501.652
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		80.524	85.282
Overige schulden		20.234	33.415
		<u>542.006</u>	<u>622.396</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	9.11		
Schulden aan leveranciers		4	25
Schulden aan groepsmaatschappijen		1	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.504	4.379
Overige schulden		848	786
Overlopende passiva		5.586	7.336
		<u>8.943</u>	<u>12.528</u>
<b>Subtotaal schulden</b>		<u>550.949</u>	<u>634.924</u>
<b>Totaal</b>		<u><u>2.624.734</u></u>	<u><u>2.511.614</u></u>

## 2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022

(x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	10.1	96.132	94.449
Opbrengsten servicecontracten	10.2	1.569	1.478
Lasten servicecontracten	10.3	-1.351	-1.265
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	-5.567	-5.290
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-29.841	-29.098
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-9.304	-16.948
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>51.638</b>	<b>43.326</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.7	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.8	-	-
Toegerekende organisatiekosten	10.9	-	-
Toegerekende financieringskosten	10.10	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.11	81.664	26.577
Toegerekende organisatiekosten	10.12	-139	-352
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.13	-80.910	-17.410
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>615</b>	<b>8.815</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.14	-27.799	-14.725
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.15	166.818	272.857
Niet-gereal. waardever. vastgoedport. verkocht onder voorwaarden	10.16	-3.662	11.763
Niet-gereal. waardever. vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10.17	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>135.357</b>	<b>269.895</b>
Opbrengsten overige activiteiten	10.18	662	187
Kosten overige activiteiten	10.19	-144	-127
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>518</b>	<b>60</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	10.20	-3.373	-9.964
<b>Leefbaarheid</b>	10.21	-1.019	-1.000
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	10.22	8.354	2.433
Opbr. van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	10.23	99	102
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.24	7	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.25	-15.406	-12.097
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-6.946</b>	<b>-9.554</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>176.790</b>	<b>301.578</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.26	6.707	-7.722
Resultaat deelnemingen	10.27	-3	-7
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>183.494</b>	<b>293.849</b>

### 3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2022

(directe methode x € 1.000)

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten van huurders	96.819	94.702
Vergoedingen	1.613	1.580
Ontvangsten overige	941	834
Renteontvangsten	100	42
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	99.473	97.158
Betalingen inzake erfpacht	-2	-2
Betalingen aan werknemers	-10.717	-9.721
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-25.080	-24.990
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-13.351	-12.202
Renteuitgaven	-14.420	-14.091
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-296	-343
Verhuurderheffing	-3.032	-11.036
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-535	-443
Vennootschapsbelasting	901	-13.823
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-66.532	-86.651
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	32.941	10.507
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	20.058 <sup>1</sup>	20.173
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.322	3.650
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	1.477
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	22.380	25.300
Betalingen investering nieuwbouw	-17.515	-32.171
Betalingen aankoop woongelegenheden	-2.238 <sup>2</sup>	-
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-18.843	-16.654
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-4.066	-3.244
Betalingen investeringen overig	-1.109	-751
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-43.771	-52.820
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-21.391	-27.520

<sup>1</sup> De verkoopontvangsten bestaande huur zijn met € 63.769k verlaagd in verband met de overdracht van passiva binnen een samengestelde transactie.

<sup>2</sup> De betalingen aankoop woongelegenheden zijn met € 6.250k verlaagd in verband met de overdracht van passiva binnen een samengestelde transactie.

	2022	2021
Ontvangsten verbindingen	-	65
Ontvangsten overig	297	-
Uitgaven verbindingen	-	-1
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>297</u>	<u>64</u>
<b><i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i></b>	<u>-21.094</u>	<u>-27.456</u>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	39.308
Mutatie op variabele hoofdsom leningen	8.000	-10.500
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<u>18.000</u>	<u>28.808</u>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-24.943	-11.817
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-221	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-986	-427
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-26.150</u>	<u>-12.244</u>
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<u>-8.150</u>	<u>16.564</u>
<b><i>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</i></b>	<u><b>3.697</b></u>	<u><b>-385</b></u>

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	10.198	12.994
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>10.198</u>	<u>12.994</u>
<i>Effect presentatiewijziging</i>		
Rekening courant banken	-	-2.411
	<u>-</u>	<u>-2.411</u>
<i>Aangepaste stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	10.198	10.583
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>10.198</u>	<u>10.583</u>
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rekening courant banken	3.697	-385
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>3.697</u>	<u>-385</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Rekening courant banken	13.895	10.198
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>13.895</u>	<u>10.198</u>

## **4 Algemene toelichting**

### **4.1 Activiteiten**

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

### **4.2 Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister**

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

### **4.3 Continuïteit**

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

### **4.4 Groepsverhoudingen**

Stichting Wooncompagnie staat aan het hoofd van de groep. Deze groep bevat een 100%-deelneming in Wooncompagnie Holding BV, wegens de beperkte activiteiten zijn de financiële gegevens van deze deelneming niet mee geconsolideerd.

### **4.5 Stelselwijzigingen**

In de jaarrekening 2022 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

### **4.6 Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2022 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

### **4.7 Presentatiewijzigingen**

In de jaarrekening 2022 heeft één presentatiewijziging plaatsgevonden. Door de beperkte activiteiten van 100%-deelneming Wooncompagnie Holding BV worden de financiële gegevens van deze dochtermaatschappij niet meer betrokken in de consolidatie, waardoor er ook niet langer sprake is van een geconsolideerde jaarrekening. De vergelijkende cijfers zijn aangepast.

### **4.8 Schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wooncompagnie zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

#### **4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van eventuele bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

#### **4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB**

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

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

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen, zijn twee aparte administratieve entiteiten in onze administratie ingericht. Beide administratieve entiteiten hebben een eigen bankrekening. Deze vormen de basis voor gescheiden kasstromen. Daarnaast worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 17 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn op de volgende pagina nader uiteengezet:

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

## **5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva**

### **5.1 Regelgeving**

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

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

### **5.2 Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste presentatiewijziging, zoals opgenomen in paragraaf 4.7.

### **5.3 Verwerking verplichtingen**

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

### **5.4 Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa betreft software welke wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Afschrijving vindt plaats in 5 jaar.

### **5.5 Vastgoedbeleggingen**

#### *5.5.1 Algemene uitgangspunten*

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

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

##### *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

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

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

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

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

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

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

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

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

##### *Typering*

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

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten conform de indeling in het goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel.

### *DAEB-vastgoed*

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners. Het definitieve scheidingsvoorstel betreft de situatie per 01-01-2017. Mutaties na deze datum zijn getypeerd conform de Woningwet.

### *Kwalificatie*

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

### *Waarderingsgrondslag*

Wooncompagnie waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021').

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

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

### *Complexindeling*

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

### *Waarderingsmethode*

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

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

### *Mutatie marktwaarde in verhuurde staat*

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

### *Herwaardering*

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Deze herwaardering is op het niveau van waarderingscomplexen bepaald. Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

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

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

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

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

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

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

	2022	2021
Mutatiegraad woningen gemiddeld	6,54%	6,57%
Mutatiegraad woningen bandbreedte	4 - 32%	4 - 40%
Disconteringsvoet woningen gemiddeld	6,20%	6,28%

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

De externe taxateur heeft de volgende vrijheidsgraden gebruikt:

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

Bovenstaande vrijheidsgraden hebben zich als volgt ontwikkeld:

BOG/MOG/ZOG:	2022	2021
Markthuur gemiddeld per m <sup>2</sup> VVO	€ 112	€ 110
Markthuur bandbreedte per m <sup>2</sup> VVO	€ 44 - € 265	€ 44 - € 260
Exit Yield gemiddeld	7,04%	7,05%
Exit Yield bandbreedte	0-10%	0-10%
Disconteringsvoet gemiddeld	6,98%	6,96%
Disconteringsvoet bandbreedte	4,1-10%	4,2-10%
Onderhoud gemiddeld per m <sup>2</sup> BVO	€ 8,37	€ 7,05
Onderhoud bandbreedte per m <sup>2</sup> BVO	€ 2,81 - € 12,50	€ 1,12 - € 10,12

#### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

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

### *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' 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 beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

### *5.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

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

- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Dit is voor Wooncompagnie de oorspronkelijke korting. Eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

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

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

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

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

#### 5.5.4 *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

##### *Typering*

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

##### *Waarderingsgrondslag*

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

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

## **5.6 Materiële vaste activa**

### 5.6.1 *Algemene uitgangspunten*

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

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

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

##### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

### *Verwerking groot onderhoud*

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

#### *5.6.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

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

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

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

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

## **5.7 Financiële vaste activa**

### *5.7.1 Deelnemingen waarvan invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

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

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

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

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

### 5.7.2 *Latente belastingvorderingen en verplichtingen*

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

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

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

De latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen –en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als netto disconteringsvoet is 2,30% gehanteerd. De disconteringsvoet is berekend op basis van de gemiddelde rentevoet op onze leningen onder aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting.

### 5.7.3 *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.

### 5.7.4 *Overige effecten (derivaten)*

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaarding van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wooncompagnie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Wooncompagnie past hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit gedocumenteerd. Middels een test wordt periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vastgesteld. Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie.

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

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

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

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende:

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

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

#### *5.7.5 Overige vorderingen*

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

#### *5.7.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa*

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

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

Een eventueel bijzonder 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.

## **5.8 Voorraden**

### *5.8.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop*

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden. Bijzondere waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening verwerkt onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop'.

### 5.8.2 Overige voorraden

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

## 5.9 Vorderingen

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

### 5.9.1 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

## 5.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## 5.11 Herwaarderingsreserve

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

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

## 5.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

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

### 5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek

modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *5.12.2 Voorziening latente belastingverplichtingen* *Zie 5.7.2*

#### *5.12.3 Voorziening jubilea-uitkeringen*

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

#### *5.12.4 Voorziening loopbaanbudget*

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

Dit budget bedraagt € 900 per jaar (naar rato van parttimepercentage), met een maximum van € 4.500. Voor het totale loopbaanontwikkelingsbudget is een voorziening gevormd.

#### *5.12.5 Voorziening woonrecht Zorgeloos Wonen*

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

### **5.13 Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

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

#### *5.13.1 Brede School IJpendam*

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

### 5.13.2 Afkoop De Horn

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

## 5.14 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaarding van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wooncompagnie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Wooncompagnie past hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Wooncompagnie gedocumenteerd. Wooncompagnie stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast.

Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie.

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

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

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

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende:

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

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

## 5.15 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

## **6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### **6.1 Algemeen**

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

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

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Wooncompagnie naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Wooncompagnie. De kosten (lonen en salarissen, overige bedrijfskosten, enzovoorts) zijn gekoppeld aan teams. Deze teams zijn gekoppeld aan activiteiten. Hierin kan onderscheid gemaakt worden tussen teams die direct aan een activiteit gekoppeld worden, teams die indirect aan meerdere activiteiten gekoppeld worden en teams die als overhead aangemerkt worden. De indirecte kosten worden op basis van afdelingskosten doorbelast aan activiteiten, de kosten van overhead zijn naar rato verdeeld over de activiteiten.

### **6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

#### *6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen*

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### *6.2.2 Huuropbrengsten*

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In 2022 zijn de huren van de woningen met energielabel A++ t/m D verhoogd met 2,1%, de huren van woningen met energielabel E, F en G zijn niet aangepast in 2022.

#### *6.2.3 Opbrengsten servicecontracten*

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

#### *6.2.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*

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

#### 6.2.5 *Lasten onderhoudsactiviteiten*

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

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

#### 6.2.6 *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

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

### **6.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

### **6.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is verantwoord op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van verkocht onder voorwaarden teruggekochte, en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte, woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

### **6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### 6.5.1 *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

#### 6.5.2 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

#### 6.5.3 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

#### 6.5.4 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

### **6.6 Netto resultaat overige activiteiten**

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

### **6.7 Leefbaarheid**

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

### **6.8 Saldo financiële baten en lasten**

#### 6.8.1 *Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten*

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

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

#### 6.8.2 *Rentebaten en rentelasten*

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

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

### **6.9 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

Vanaf 1 januari 2008 is Wooncompagnie integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO).

In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatneming. In november 2022 heeft de belastingdienst de VSO per 1 januari 2023 opgezegd.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

#### **6.10 Resultaat deelnemingen**

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

#### **6.11 Afschrijvingen**

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

#### **6.12 Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

#### **6.13 Pensioenlasten**

Wooncompagnie heeft voor haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. De werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Wooncompagnie heeft de toegezegde bijdrageregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De risico's verbonden aan deze pensioenregeling zijn niet tot uitdrukking gebracht in de balans. De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Wooncompagnie betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2022 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0%. Wooncompagnie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

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

## 7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

### *Prijrisico*

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

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico*

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

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

Met betrekking tot één bepaalde variabel rentende schuld (schulden aan kredietinstellingen) heeft Wooncompagnie een renteswap gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

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

Het WSW beoordeelt de volledige sector op het renterisico uit de bestaande leningen- en derivatenportefeuille.

De norm die Wooncompagnie hanteert is 15% van de hoofdsom van de lening portefeuille en bij drie opeenvolgende jaren totaal maximaal 40%.

### *Kredietrisico*

Wooncompagnie heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten.

Wooncompagnie maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het Treasurystatuut en naleving daarvan wordt periodiek gemonitord.

### *Liquiditeitsrisico*

Per balansdatum was geen sprake van een bankschuld en was de kredietfaciliteit onbenut.

Per 31 december 2022 heeft het WSW een borgingsplafond vastgesteld van € 482,6 miljoen.

Per 1 januari 2022 bedroeg het borgingsplafond € 457,3 miljoen. Per saldo was er in 2022 ruimte om voor € 25,3 miljoen nieuwe leningen aan te trekken. Het totaal aan reguliere- en eindaflossingen bedroeg in 2022 € 84,6 miljoen.

Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt per 31-12-2022 € 383,7 miljoen.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wooncompagnie zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

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

<u>Verplichting</u>	<u>31 december 2022</u>
Bankschuld	€ 0 miljoen
Aflossingsverplichting 2023	€ 26,1 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen nieuwbouw	€ 9,9 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen renovatie	€ 4,4 miljoen
Lopende verplichtingen investering CO/PO	€ 3,9 miljoen
Lopende onderhoudsverplichting CO/PO	€ 2,3 miljoen
<u>Dekking</u>	
Banksaldi en deposito's	€ 13,9 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom	€ 4,0 miljoen
Kredietfaciliteiten	
- Gecommitteerd	€ 4,0 miljoen

Interne verplichting:

De DAEB-tak en de Niet-DAEB- tak ('Blokcompagnie') voeren een gescheiden administratie. Beide beschikken over eigen bankrekeningen. Door achterblijvende activiteiten heeft Blokcompagnie een overschot aan liquide middelen. De DAEB-tak heeft behoefte aan externe financiering in verband met investeringen. In rekening courant tussen beiden heeft de DAEB-tak per 31 december 2022 een verplichting van € 18,3 miljoen aan Blokcompagnie. Conform de rekening courant overeenkomst dient Wooncompagnie binnen drie maanden terug te betalen aan Blokcompagnie, indien noodzakelijk. Vanwege de voorgenomen investeringen in het Niet-DAEB segment vindt geen uitkering plaats aan de DAEB-tak.

*Beschikbaarheidsrisico*

Wooncompagnie voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Doordat Wooncompagnie minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Wooncompagnie doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

De verwachting is dat Wooncompagnie voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De kredietwaardigheid van het WSW is door 2 beoordelaars gehandhaafd op de hoogste rating met stabiel vooruitzicht.

*Reële waarde van financiële instrumenten*

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

*Risicobeheersing treasury activiteiten*

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

## **8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

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

### **8.1 Waardering vaste activa**

#### *8.1.1 Materiële vaste activa, reële waarde*

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

#### *8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering*

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve realisatiefase heeft plaatsgevonden.

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

### **8.2 Verwerking fiscaliteit**

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

Onderstaand de situatie per balansdatum voor de diverse onderdelen:

#### **Embedded derivaten (extendible leningen NWB)**

De fiscus is akkoord met de verwerking in het fiscale resultaat conform commercieel. Dit is geformaliseerd door de definitieve aanslag Vpb 2018.

Over de ATAD kwalificatie van de mutaties in de V&W vanaf 2019 (wel of geen ATAD rente) is nog geen 100% zekerheid.

#### **Doorzak derivaten**

In 2022 heeft de Belastingdienst aangegeven dat Wooncompagnie de negatieve waarde bij doorzak fiscaal ineens in aftrek mag brengen.

#### **Onderhoudsvoorziening**

In 2022 is met de Belastingdienst een individuele VSO afgesloten, waarin opgenomen dat de onderhoudsvoorziening t/m 2024 in kan stand blijven voor 50% met horizon 10 jaar. Vanaf 2025 geeft de VSO geen zekerheid meer. Voor dit tijdelijke waarderingsverschil is een latentie gevormd van € 7,6 miljoen.

In algemene zin zijn de aanslagen Vpb definitief t/m 2018.

Tot op heden heeft er bij Wooncompagnie geen onderzoek van de fiscus plaatsgevonden.

## 9 Toelichting op de enkelvoudige balans

### 9.1 Immateriële vaste activa

	Software	Software
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
	2022	2021
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.043	1.791
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-1.104	-746
	939	1.045
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	-352	-358
Investerings	383	252
Desinvesteringen	-	-
Totaal mutaties	31	-106
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.426	2.043
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-1.456	-1.104
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
	970	939

## 9.2 Vastgoedbeleggingen

### 9.2.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)
<i>Stand per 1 januari</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Verkrijgingsprijzen	980.213	929.810	25.647	25.648
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-60.335	-66.387	-2.963	-3.903
Cumulatieve herwaarderingsen	1.341.830	1.118.561	10.296	8.612
Boekwaarden	2.261.708	1.981.984	32.980	30.357
<i>Mutaties</i>				
Investeringen na eerste waardering	19.213	24.286	-18	-1
Investeringen initiële verkrijgingen	6.510	2.307	536	-
Desinvesteringen	-36.876	-3.367	-170	-
Herclassificaties DAEB/Niet-DAEB	-1.932	-	1.932	-
Herwaardering	155.876	223.269	3.260	1.685
Waardeverminderingen	-12.163	-11.605	-191	-16
Gerealiseerde herwaardering desinvesteringen	-47.313	-	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	7.777	17.657	491	956
Overboekingen naar voorraden	-	-	-	-
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie	-	-	-	-
Overboeking van / naar in ontwikkeling	30.961	27.178	1.419	-
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal mutaties	122.053	279.725	7.260	2.624
<i>Stand per 31 december</i>				
Verkrijgingsprijzen	998.090	980.213	29.347	25.647
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-64.721	-60.335	-2.662	-2.963
Cumulatieve herwaarderingsen	1.450.393	1.341.830	13.556	10.296
Boekwaarden	2.383.761	2.261.708	40.240	32.980

In de post Daeb vastgoed in exploitatie zijn 13.793 woonegelegenheden en 114 niet-woonegelegenheden opgenomen. In de post Niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn dit 117 woonegelegenheden en 91 niet-woonegelegenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 3.140 miljoen.

In de mutaties is begrepen de verkoop van 474 woonegelegenheden aan een corporatie. Deze verkoop is gerealiseerd via een activa-passiva transactie. Dat betekent dat de verkoopsom nagenoeg geheel is voldaan door de overname van geldleningen tegen marktwaarde. De verkoopsom van ongeveer € 65 miljoen is berekend op het gemiddelde tussen de marktwaarde op basis van doorexploiteren en de marktwaarde op basis van uitpanden. Tevens is in de mutaties begrepen de aankoop van een corporatie van De Meermin in Edam-Volendam via een activa-passiva transactie waarbij wij de aankoopsom van ongeveer € 5 miljoen nagenoeg geheel hebben voldaan door de overname van een lening tegen marktwaarde.

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wooncompagnie heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 125 miljoen gegroeid van € 2.224 miljoen naar een waarde van € 2.349 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 5,6% (2021: 14,3%).

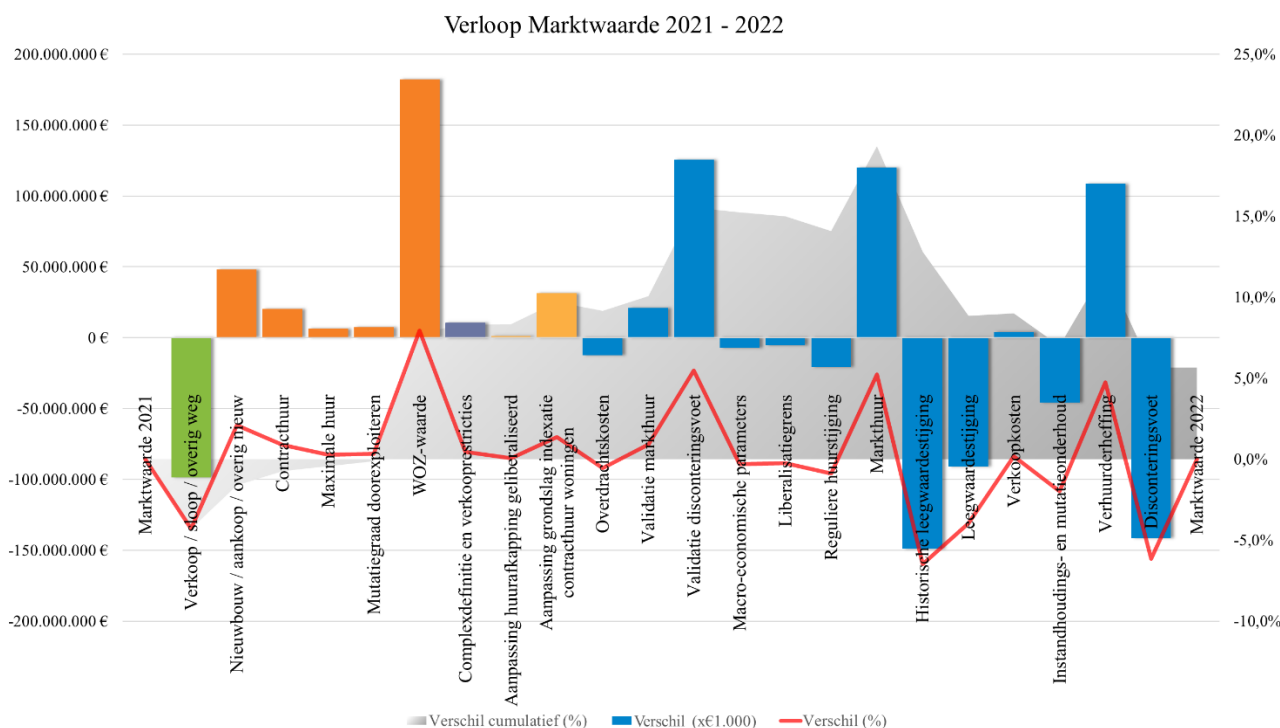
Als gevolg van de marktontwikkelingen is in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde de gemiddelde markthuur per woning gestegen, is het gemiddelde instandhoudingonderhoud van de woningen uitgesplitst naar scenario, waarbij het gemiddelde ingerekende instandhoudingsonderhoud is gestegen en zien wij een gemiddelde disconteringsvoet, die gedaald is ten opzichte van 2021.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio's Groot-Amsterdam, Alkmaar & omgeving en de kop van Noord-Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake Onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis circa 6,4% te laag.

Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 147 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Dit vertaalt zich grafisch gezien in de volgende ontwikkeling van de marktwaarde van de woningportefeuille ten opzichte van 2022:



### 9.2.2 Verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.464 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.352 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wooncompagnie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Wooncompagnie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.341 miljoen (2021: € 1.247 miljoen). Dit impliceert dat circa 65% 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.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Marktwaarde/Beleidswaarde Waterval:</b>	<b>(x € 1.000)</b>	<b>(x € 1.000)</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Marktwaarde	2.424.002	2.294.689
Stap 1 Beschikbaarheid (scenario)	268.057	13.387
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	-1.137.643	-832.126
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	0	-128.567
Stap 3 Kwaliteit	-461.931	-298.514
Stap 4 Beheer	-9.444	-8.344
Beleidswaarde	1.083.041	1.040.525

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wooncompagnie 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:

- Stap 1: Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenarió en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Stap 2: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Stap 3: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Stap 4: 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 beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

### 9.2.3 Sensitiviteitsanalyse

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

<b>Uitgangspunt voor:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Disconteringsvoet	6,20%	6,28%	
Streefhuur per maand	€ 605	€ 587	per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.766	€ 2.212	per woning
Lasten beheer per jaar	€ 840	€ 788	per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde 2022:

<b>Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde 2022:</b>	(x € 1.000)
Beleidswaarde 2022	1.083.041
<u>Beleidswaarde 2022 met 0,5% hogere disconteringsvoet</u>	<u>940.878</u>
Effect 0,5% hogere disconteringsvoet:	-142.163
Beleidswaarde 2022	1.083.041
<u>Beleidswaarde 2022 met € 25 hogere streefhuren</u>	<u>1.158.656</u>
Effect € 25 hogere streefhuur:	75.615
Beleidswaarde 2022	1.083.041
<u>Beleidswaarde 2022 met € 100 hogere onderhoudskostennorm</u>	<u>1.038.594</u>
Effect € 100 hogere onderhoudskostennorm:	-44.447
Beleidswaarde 2022	1.083.041
<u>Beleidswaarde 2022 met € 100 hogere beheerkostennorm</u>	<u>1.038.632</u>
Effect € 100 hogere beheerkostennorm:	-44.409

#### 9.2.4 Zekerheden

Wooncompagnie heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

De leningen kredietinstellingen bestaan voor € 0,985 miljoen uit een commerciële lening. Voor deze lening heeft de kredietverstrekker een hypothecaire zekerheid gesteld voor negen woningen die vallen onder de typering “Zorgeloos Wonen” in de gemeente Waterland.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in exploitatie voor een bedrag van € 6,7 miljoen. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

9.2.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<b>Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden</b>	<b>Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden</b>
	<b>(x € 1.000)</b>	<b>(x € 1.000)</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b><i>Stand per 1 januari</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	52.448	56.513
Cumulatieve waardeveranderingen	60.443	37.947
	<u>112.891</u>	<u>94.460</u>
<b><i>Mutaties</i></b>		
Toevoegingen	3.469	199
Waardeveranderingen	-10.915	22.496
Teruggekochte onroerende zaken VoV	-2.275	-4.264
Totaal mutaties	<u>-9.721</u>	<u>18.431</u>
<b><i>Stand per 31 december</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	53.642	52.448
Cumulatieve waardeveranderingen	49.528	60.443
	<u>103.170</u>	<u>112.891</u>

*Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 401 verhuureenheden opgenomen (2021: 402 verhuureenheden). Deze zijn allen verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tot maximaal 25%. In 2022 zijn 11 woningen teruggekocht en zijn bij 6 woningen de terugkoopplicht afgekocht. Er zijn dit jaar 16 eenheden met deze constructie toegevoegd. In 2021 was 1 woning toegevoegd.

9.2.6 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000)</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000)</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b><i>Stand per 1 januari</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	27.407	27.329
Cumulatieve waardevermindering vanuit ORT	-2.137	-12.475
Idem voor realisatiebesluit	-2.317	-2.181
	<u>22.953</u>	<u>12.673</u>
<b><i>Mutaties</i></b>		
Investeringen	16.741	41.677
Desinvesteringen	-	-
Waardeverminderingen voor realisatiebesluit	-2.200	-410
Waardevermindering vanuit ORT	-2.315	-7.243
Afboekingen	-	-484
Terugname waardeverm. i.v.m. realisatiebesluit	655	274
Subsidies	-	-
Overb waardevermindering ORT naar mva in expl	1.536	17.580
Overb. van/naar in exploitatie	-32.380	-41.114
Totaal mutaties	<u>-17.963</u>	<u>10.280</u>
<b><i>Stand per 31 december</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.768	27.407
Cumulatieve waardevermindering vanuit ORT	-2.916	-2.137
Idem voor realisatiebesluit	-3.862	-2.317
	<u>4.990</u>	<u>22.953</u>

*Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

In deze post zijn, conform 2021, geen strategische grondaankopen begrepen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

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

### 9.3 Materiële vaste activa

#### 9.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Gebouwen en bedrijfs- terreinen	Inventaris	Vervoer- middelen	Hardware	Totaal
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<b>Stand per 1 januari 2022</b>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.559	126	1.060	2.406	9.151
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-2.153	-41	-481	-2.102	-4.777
	<u>3.406</u>	<u>85</u>	<u>579</u>	<u>304</u>	<u>4.374</u>
<b>Mutaties</b>					
Afschrijvingen	-138	-24	-211	-84	-457
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-	-
Investerings	88	52	308	47	495
Desinvesteringen	-	-	-	-	-
Totaal mutaties	<u>-50</u>	<u>28</u>	<u>97</u>	<u>-37</u>	<u>38</u>
<b>Stand per 31 december 2022</b>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.647	178	1.368	2.453	9.646
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-2.291	-65	-692	-2.186	-5.234
	<u>3.356</u>	<u>113</u>	<u>676</u>	<u>267</u>	<u>4.412</u>

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

- Grond geen afschrijvingen
- Kantoorgebouwen lineair 50 jaar
- Hardware lineair 3-5 jaar
- Overig inventaris lineair 3-10 jaar
- Vervoermiddelen lineair 3-5 jaar

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

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

## 9.4 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	Leningen u/g	Deelneming	Overige effecten (derivaten)	Subtotaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2022	-	2.385	2.466	4.851
(Des-)investeringen	-	-	-	-
Overige mutaties	71	-3	-337	-269
Waardeveranderingen	-71	-	-	-71
Stand per 31 december 2022	-	2.382	2.129	4.511

	Subtotaal	Overige vorderingen (starters-lening)	Agio	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2022	4.851	801	50.452	56.104
(Des-)investeringen	-	-184	-	-184
Overige mutaties	-269	-	-2.006	-2.275
Waardeveranderingen	-71	-	-	-71
Stand per 31 december 2022	4.511	617	48.446	53.574

Alle posten, met uitzondering van de leningen u/g, hebben een looptijd naar verwachting > 1 jaar.

### *Deelnemingen in groepsmaatschappijen*

De deelnemingen betreffen een deelneming in Wooncompagnie Holding B.V. te Schagen (100%-belang):

<i>Wooncompagnie Holding B.V. :</i>	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Nettovermogenswaarde per 1 januari	2.385	-
Presentatiewijziging	-	2.392
Nieuwe stand per 1 januari	2.385	2.392
Resultaat deelneming	-3	-7
Netto vermogenswaarde per 31 december	2.382	2.385

### Leningen u/g:

De leningen u/g heeft betrekking op financiering van een nieuwbouwlocatie. De enig overgebleven lening bedraagt € 1,3 miljoen. Deze is volledig voorzien wegens oninbaarheid, waardoor er per saldo € 0 is verantwoord.

Inbegrepen in de stand per 31 december 2022 zijn bijkomende kosten, zijnde rente, ad € 71.286.

Onder leningen u/g en overige vorderingen zijn begrepen leningen ter grootte van € 1,3 miljoen ultimo boekjaar met een gemiddeld rentepercentage van 5,035% en een gemiddelde resterende looptijd van 1 jaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden verkregen in de vorm van hypothecaire zekerheden en opstalrechten.

Overige effecten (derivaten):

De post derivaten betreft de waardering van de financiële instrumenten waarvoor geen hedge accounting kan worden toegepast. De opbouw en het verloop van de derivaten is als volgt:

	31-12-2021	Mutaties	31-12-2022
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Increasable swap	257	-8	249
Receiver swaption	240	-240	0
Optie range lening ABN *	1.950	-75	1.875
NWB Len 40.029 (AWM) *	19	-14	5
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.466	-337	2.129

\*) Embedded derivaten

Wooncompagnie presenteert met ingang van 2013 conform de herziene RJ 290 de embedded derivaten op de balans en in de winst en verliesrekening. Het gaat hierbij om twee embedded derivaten bij leningen, te weten één van ABN-AMRO en één van NWB. De looptijd van de embedded derivaten is respectievelijk 2046 en 2023

Overige vorderingen (startersleningen):

Het aantal startersleningen per balansdatum bedraagt 21 stuks. In 2022 zijn 6 Daeb leningen geheel afgelost en 1 niet-daeb. De resterende looptijd van de leningen bedraagt circa 22 jaar. Er wordt geen rente toegerekend.

Agio:

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

## 9.5 Voorraden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.394	448
Overige voorraden	<u>419</u>	<u>329</u>
	<hr/>	<hr/>
	1.813	777

### 9.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Teruggekochte woningen VOV	890	191
Voorraad verkoop	504	257
Kavels	-	-
Parkeerplaatsen	-	-
	<hr/>	<hr/>
	1.394	448

Het aantal teruggekochte woningen VOV in de voorraad bedraagt 3 stuks, 2 Daeb en 1 Niet-Daeb. (2021: 1 stuks, 1 Daeb en 0 Niet-Daeb).

De voorraad verkoop betreft 5 grondposities, van 4 posities wordt op dit moment niet verwacht dat ze in 2023 worden verkocht. De 5<sup>e</sup> positie, Plateel, zal in 2023 worden afgewikkeld na oplevering van de 26 woningen aan de Toon Dupuisstraat in Purmerend.

Op de post vastgoed bestemd voor de verkoop heeft een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden van € 2,1 miljoen (2021: € 2,1 miljoen).

#### 9.5.2 Overige voorraden

	<u>31-12-2022</u> x € 1.000	<u>31-12-2021</u> x € 1.000
Onderhoudsmaterialen	419	329

### 9.6 Vorderingen

	<u>31-12-2022</u> x € 1.000	<u>31-12-2021</u> x € 1.000
Huurdebiteuren	611	552
Overheid	193	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.990	7.532
Overige vorderingen	48	32
Overlopende activa	<u>67</u>	<u>572</u>
	17.909	8.690

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

#### 9.6.1 Huurdebiteuren

	<u>31-12-2022</u> x € 1.000	<u>31-12-2021</u> x € 1.000
Totaal actieve en niet actieve huurders	1.149	1.050
af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-538</u>	<u>-498</u>
	611	552

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

	<u>31-12-2022</u> x € 1.000	<u>31-12-2021</u> x € 1.000	<u>31-12-2022</u> Aantallen	<u>31-12-2021</u> Aantallen
t/m 1 maand	227	198	597	637
t/m 2 maand	53	53	220	170
t/m 3 maand	36	36	134	91
4 maanden en meer	<u>833</u>	<u>763</u>	<u>535</u>	<u>411</u>
	1.149	1.050	1.486	1.309

#### 9.6.2 Overheid

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Diverse vorderingen gemeenten	193	2

#### 9.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
BTW	849	-
Vennootschapsbelasting	16.141	7.532
	<u>16.990</u>	<u>7.532</u>

Voor een toelichting op de vennootschapsbelasting wordt verwezen naar hoofdstuk 10.26.

#### 9.6.4 Overige vorderingen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Leegstandsbeheer	2	3
LDG inzake termijnen energielevering	7	6
Overige debiteuren	39	23
	<u>48</u>	<u>32</u>

#### 9.6.5 Overlopende activa

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Nog af te rekenen energiekosten	53	64
Vooruitbetaalde bedragen	-	202
STEP subsidie	-	283
Overige overlopende activa	14	23
	<u>67</u>	<u>572</u>

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

### 9.7 Liquide middelen

Rekening courant banken	13.895	10.198
-------------------------	--------	--------

De liquide middelen staan voor 100% ter vrije beschikking, afgezien van de rekening courant positie met SVN ad € 155.617.

## 9.8 Eigen vermogen

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>2022</u> x € 1.000	<u>2021</u> x € 1.000
Stand per 1 januari	1.352.126	1.127.172
Realisatie door verkoop	-47.313	-9.411
Realisatie door sloop	-	-167
Realisatie door onrendabel investeren	-	-2.316
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	159.136	236.848
Stand per 31 december	<u>1.463.949</u>	<u>1.352.126</u>

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2022</u> x € 1.000	<u>2021</u> x € 1.000
Stand per 1 januari	227.985	330.047
Uit resultaatbestemming	293.849	122.892
Toevoeging herwaarderingsreserve	-111.823	-224.954
Stand per 31 december	<u>410.011</u>	<u>227.985</u>

### *Voorstel resultaatbestemming*

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 183.494.082 volledig ten gunste van de overige reserves te brengen.

## 9.9 Voorzieningen

### 9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Vastgoed in ontwikkeling en renovaties	<u>2022</u> x € 1.000	<u>2021</u> x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	584	7.912
Dotaties	12.496	2.475
Onttrekkingen	-2.723	-9.803
Boekwaarde per 31 december	<u>10.357</u>	<u>584</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 10.356.103 (2021: € 583.767) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2021: € 0) tussen 1 en 5 jaar. Voor een nadere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa in ontwikkeling.

### 9.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	1.338	-
Mutaties	6.292	7.278
Saldering met latente belastingvorderingen	<u>-2.412</u>	<u>-5.940</u>
Boekwaarde per 31 december	5.218	1.338

In 2021 is in overleg met de Belastingdienst besloten dat alsnog een onderhoudsvoorziening gevormd mag worden. In 2022 is hierover met de Belastingdienst een VSO Onderhoudsvoorziening afgesloten. De voorziening heeft een horizon van 10 jaar en mag voor 50% van de kosten opgenomen worden.

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Langlopende schulden (disagio)	299	519
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	47	53
Derivaten	1.111	3.544
Agio lening Vestia	-	863
Brede School IJpendam	545	551
Verschil commercieel en fiscaal voorraad verkoop	<u>410</u>	<u>410</u>
Saldo vorderingen	2.412	5.940
Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening	<u>-7.630</u>	<u>-7.278</u>
Gesaldeerd saldo vorderingen en (verplichtingen)	<u>-5.218</u>	<u>-1.338</u>

Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 2,30% gehanteerd.

De nominale waarde van alle latenties bedraagt circa € -175 miljoen:

	<u>31-12-2022</u>
	x € 1.000
Langlopende schulden (disagio)	836
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	51
Derivaten	1.444
Agio lening Vestia	-
Brede School IJpendam	793
Onderhoudsvoorziening	8.168
Verschil commercieel en fiscaal voorraad verkoop	410
Voorraad onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-36
Winstrecht verkocht onder voorwaarden	3.418
Materiële vaste activa in exploitatie	-183.456
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>-6.323</u>
Totaal nominale waarde latenties	<u>-174.695</u>

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de waardering van de latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 0 (2021: € 0).

De latente belastingvorderingen en schulden zijn langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 480.580 (2021: € 1.325.278) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € -5.698.117 (2021: € -2.663.401) na vijf jaar.

#### ATAD 1

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Tot en met 2022 is € 16.645.000 aan rentelasten niet in aftrek gebracht

#### 9.9.3 Overige voorzieningen

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2022	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Jubilea uitkeringen</i>	208	20	-21	-	207
<i>Loopbaanbudget</i>	447	48	-85	-	410
<i>Woonrecht Zorgeloos</i>					
<i>Wonen</i>	154	10	-25	-	139
<b>Totaal</b>	<b>809</b>	<b>78</b>	<b>-131</b>	<b>-</b>	<b>756</b>

Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 727.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

## 9.10 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2022 x € 1.000	Aflossingsverplichting 2023 x € 1.000	Resterende looptijd 1-5 jaar x € 1.000	Resterende looptijd > 5 jaar x € 1.000
Schulden/leningen overheid	1.941	106	-	1.835
Schulden/leningen kredietinstellingen	380.069	26.029	27.943	326.097
Agio	59.238	2.288	9.160	47.790
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	82.759	-	20.690	62.069
Overige schulden	20.234	114	470	19.650
	<u>544.241</u>	<u>28.537</u>	<u>58.263</u>	<u>457.441</u>

### Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Schulden/leningen overheid x € 1.000	Schulden/leningen kredietinstellingen x € 1.000	Totaal x € 1.000
Saldo 1 januari 2022	2.047	444.507	446.554
Nieuwe leningen	-	13.000	13.000
Aflossingen	-106	-4.022	-4.128
Eind- en vervroegde aflossingen	-	-81.416	-81.416
Mutatie variabele hoofdsomleningen	-	8.000	8.000
Saldo 31 december 2022	1.941	380.069	382.010

De post leningen kredietinstellingen bestond aan het begin van het jaar nog voor € 0,985 miljoen uit een commerciële lening. Voor deze lening heeft de kredietverstrekker een hypothecaire zekerheid gesteld voor negen woningen die vallen onder de typering “Zorgeloos Wonen” in de gemeente Waterland. In 2022 is deze lening geheel afgelost.

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

Looptijd / rente	Var	< 1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	7%-8%	Totaal
< 1 jaar	15.000	4000		4545					23.545
1-5 jaar	14.500		13.000					443	27.943
5-10 jaar	19.000	33.754		4.500		705			57.959
> 10 jaar		31.082		52.500	22.178	121.803	45.000		272.563
Eindtotaal	48.500	68.836	13.000	61.545	22.178	122.508	45.000	443	382.010

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2022 € 430,2 miljoen, eind 2021 was dit € 672,2 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de yieldcurve. Het moment van renteconversie is eindaflossing en bij de basisrenteleningen is de opslag vanaf herzieningsmoment 0,00% .

Het gemiddeld gewogen rentepercentage op leningen o/g plus reeds afgesloten Swap contracten bedraagt per 31 december 2022: 3,02% (31 december 2021: 3,17%).

De modified duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 12,7 jaar (2020: 15,5 jaar). Van de leningen met een variabele hoofdsom is een bedrag van € 4,0 miljoen nog niet opgenomen.

### *Borging*

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 379,7 miljoen opgenomen waarvoor van het WSW borging is verkregen. Het overige bedrag ad € 2,3 miljoen betreft de ongeborgde leningen.

Het WSW is de primaire borg. Sinds 1 augustus 2021 hebben alle twaalf gemeenten in het werkgebied de achtervang positie ingenomen betreffende de borging van de rente en aflossingsverplichting van Wooncompagnie. Het WSW heeft verklaard dat Wooncompagnie conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds, voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan Wooncompagnie als deelnemer. Op grond van die verklaring kan Wooncompagnie gebruik maken van de faciliteiten van het WSW, indien Wooncompagnie verder voldoet aan de voorwaarden voor borging. Op verzoek van het WSW heeft Wooncompagnie in oktober 2021 een deel van het DAEB bezit in onderpand gegeven met een totale waarde van € 1,2 miljard (afgezien van de woningen die vallen onder de typering “Zorgeloos Wonen”).

Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt duiden er op dat omtrent de garantie voor de te verstrekken leningen vooraf meer zekerheid moet worden gegeven aan geldgevers. Zeker wanneer het nieuwe financieringsbronnen betreft. Op het moment van het afsluiten van een lening dient duidelijkheid te bestaan over de garantie die het WSW afgeeft en de daarbij behorende achtervang van de gemeente en het Rijk.

### *Basisrenteleningen*

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

Voor Wooncompagnie betreft dit de volgende basisrenteleningen:

<b>Verstrekker</b>	<b>Hoofdsom x € 1.000</b>	<b>Einde looptijd</b>	<b>Herzieningsdatum</b>	<b>Huidig rentepercentage</b>
BNG	25.000	1 nov 2060	1-nov-31	2,640% basisrente + 0,25% opslag
BNG	2.690	3 dec 2042	3-dec-33	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	6.500	3 dec 2042	3-dec-33	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	810	3 dec 2042	3-dec-33	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	20.000	2 apr 2053	2-apr-25	2,715% basisrente + 0,12% opslag
NWB	5.000	12 mei 2061	12-mei-26	4,000% basisrente + 0,13% opslag
	<b>60.000</b>			

### *Embedded derivaten:*

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

Voor de rente die per kwartaal wordt betaald geldt dat indien de 10 jaar Euro Swaprente tussen 3,5% en 5,5% ligt Wooncompagnie 4,31% betaalt en dat indien de Swaprente buiten de genoemde bandbreedte valt Wooncompagnie 5,15% betaalt. De waarde van de embedded derivaten (cap en floor) is verantwoord onder 9.10.1

Via NWB Bank is een extendible lening afgesloten met een hoofdsom van € 5 miljoen. De oorspronkelijke looptijd van de lening is van 15 april 2008 tot 15 april 2038. De looptijd van de lening is opgeknipt in twee renteperioden:

- 15 april 2008 tot 15 april 2023: een fixe lening met een rentecoupon van 4,20% (per kwartaal, juist/juist);
- 15 april 2023 tot 15 april 2038: NWB Bank heeft eenmalig, twee werkdagen vóór 15 april 2023 de keuze om de lening te verlengen in de vorm van een fixe lening met een rentecoupon van 4,65% (per kwartaal, juist/juist), of voort te zetten zonder wijziging.

De bovengenoemde NWB lening en de ABN AMRO lening kwalificeren volgens RJ 290 als leningen met een embedded derivaat.

#### *Derivaten*

Wooncompagnie heeft per 31 december 2022 1 derivaat (swap) die in combinatie met een swaption is afgesloten ter afdekking van het renterisico op een geldlening met een variabele rente. Voor de swap past Wooncompagnie kostprijs hedge accounting toe.

De waarde van de swap bedraagt eind 2022 € 31.726 (2021: +/- € 604.000). De afname van de negatieve reële waarde bedraagt derhalve € 635.726

Bij een rentedaling van 1% bedraagt de negatieve waarde per eind 2022 € 4.478, bij een rentedaling van 2% bedraagt de negatieve waarde € 44.175

Relatie derivaat met onderliggende lening:

Soort	Relatie	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Modaliteiten
<b>Lening</b>	BNG	15.000.000,00	1-7-2013	3-7-2023	Roll-over: € 15.000.000,00 / 3 M + 0,75%.
<b>Swap 9</b>	ABN	15.000.000,00	1-7-2013	1-7-2023	Bet. <1,8400%>, Ont. 3 M

#### *Overige derivaten*

Dit betrof een swaption die in combinatie met de hierboven genoemde swap was afgesloten, eveneens met een hoofdsom van € 15 miljoen. De expiratedatum van de swaption was 1 juli 2023. De negatieve waarde van de swaption bedroeg eind 2021 € 9.263.000. Op 14 juni 2022 is deze swaption afgewikkeld en omgezet in een lening per 1 juli 2023 van € 15 miljoen met een agio van € 2.460.000.

#### *Agio*

	Stand per 1 januari 2022	Mutaties 2022	Stand per 31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Leningen doorzak swaps 2018	50.452	-2.006	48.446
Lening Vestia 2021	6.693	-150	6.542
Lening De Meermin 2022	-	1.830	1.830
Lening doorzak swaption 2022	-	2.420	2.420
Totaal	57.145	2.015	59.238

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	52.449	56.514
Verminderen/vermeerderingen na overdracht	32.833	20.822
Schuld per 1 januari	85.282	77.336
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdr.	3.469	199
Af: teruggekochte onroerende zaken VoV	-2.275	-4.264
Op- en afwaarderingen	-5.952	12.011
	-4.758	7.946
<i>31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	53.642	52.449
Verminderen/vermeerderingen na overdracht	26.882	32.833
	80.524	85.282

### 9.10.1 Overige schulden

	Stand per 1 januari 2022	Mutaties 2022	Stand per 31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Derivaten	30.018	-13.069	16.949
Brede School Ipendam	3.147	-71	3.076
Afkoop De Horn	250	-41	209
Totaal	<u>33.415</u>	<u>-13.181</u>	<u>20.234</u>

De opbouw en het verloop in 2022 van de voorzieningen inzake derivaten is als volgt:

	31-12-2021	Mutaties	31-12-2022
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Increasable swap	3.438	-111	3.327
Receiver swaption	9.263	-9.263	0
Optie range lening ABN *	3.258	-1.312	1.946
NWB Len 40.029 (AWM)*	2.989	-2.068	921
NWB Len 27.220 (AWM) * *	8.488	-216	8.272
Smart Index	2.582	-99	2.483
	<u>30.018</u>	<u>-13.069</u>	<u>16.949</u>

\*) Embedded derivaten

\*\*\*) agio basisrentelening  
(voormalig extendible)

De post Brede School Ipendam betreft een vooruitbetaling van huur voor 40 jaar door de gemeente Waterland. Ieder jaar valt de jaarhuur vrij ten gunste van de huuropbrengsten. Van dit bedrag is € 72.303 kortlopend, zijnde de jaarhuur 2023.

De post Afkoop De Horn betreft de afkoop van het huurcontract betreffende zorgcentrum De Horn. Hiervoor is door de huurder een afkoopsom betaald. Het oorspronkelijke huurcontract liep t/m 2026. Deze schuld wordt in 9 jaar lineair, vanaf 1 januari 2019, afgeschreven. Derhalve is € 41.550 kortlopend, zijnde de vrijval van 2023.

### 9.11 Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan leveranciers	4	25
Schulden aan groepsmaatschappijen	1	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.504	4.379
Overige schulden	848	786
Overlopende passiva	<u>5.586</u>	<u>7.336</u>
	8.943	12.528

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

### 9.11.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

	<u>31-12-2022</u> x € 1.000	<u>31-12-2021</u> x € 1.000
Wooncompagnie Holding B.V.	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

Omtrent rente, aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

### 9.11.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2022</u> x € 1.000	<u>31-12-2021</u> x € 1.000
BTW	2.173	2.880
VPB	-	1.074
Loonheffing en sociale lasten	331	305
Pensioenpremie	-	120
	<u>2.504</u>	<u>4.379</u>

### 9.11.3 Overige schulden

	<u>31-12-2022</u> x € 1.000	<u>31-12-2021</u> x € 1.000
Reservering salariskosten	848	786

### 9.11.4 Overlopende passiva

	<u>31-12-2022</u> x € 1.000	<u>31-12-2021</u> x € 1.000
Transitorische rente	2.930	4.080
Afwikkeling diverse nieuwbouwprojecten	148	433
Af te rekenen servicekosten	45	108
Vooruit ontvangen huren	846	770
Overloop onderhoud	1.130	1.656
Diverse overlopende passiva	487	289
	<u>5.586</u>	<u>7.336</u>

## 9.12 Niet uit de balans bijkende rechten en verplichtingen

### **Obligolening WSW**

Ter financiering van onze verplichtingen uit hoofde van artikel 18 van het reglement van deelneming zijn wij ten behoeve van het WSW een geldlening aangegaan van maximaal € 11.626.000 (2021 €11.249.000), zijnde 2,6% van het (gewogen) geborgde schuldrestant per 31 december 2021 (€447.131.350). Afhankelijk van de ontwikkeling van het geborgd volume kan het maximumbedrag worden aangepast. Eind 2022 was het volledige bedrag nog niet opgenomen. De lening is geborgd door het WSW. Over het niet opgenomen gedeelte betalen wij bereidstellingsprovisie.

### **Meerjarige financiële verplichtingen**

Er zijn contracten afgesloten met diverse leveranciers voor:

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

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

### **Operationele leases**

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

Te betalen:	€
Binnen één jaar	40.750
Tussen een jaar en vijf jaar	18.586
Meer dan vijf jaar	-

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 1.350.

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

	€
Minimale leasebetalingen	41.480
Voorwaardelijke leasebetalingen	-
Sub-leaseontvangsten	1.200

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

### **Planmatig onderhoud**

Onderhoud wordt verantwoord in het jaar waarin het is uitgevoerd. Op 31 december 2022 moet nog voor € 2,3 miljoen inclusief btw (31-12-2021: € 2,7 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor planmatig onderhoud en contractonderhoud worden uitgevoerd.

### **Nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen**

Op 31 december 2022 moet er nog voor € 18,2 miljoen inclusief btw (31-12-2021: € 16,1 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen worden uitgevoerd.

### **Verkochte grondkavels met een anti-speculatiebeding**

In 2013 en 2014 zijn in totaal 30 grondkavels verkocht met een anti-speculatiebeding. Er is 20% korting verleend op de oorspronkelijke vraagprijs. De totale verleende korting bedraagt € 984.625. Indien een koper de grond met de daarop gebouwde woning (geheel of gedeeltelijk) aan derden overdraagt, waaronder begrepen overdracht van economische eigendom, of verhuurt, binnen tien jaren na datum levering, dient de koper de ontvangen korting terug te betalen. De resterende korting per 31 december 2022 bedraagt € 238.125 (11 woningen).

### ***Verkochte woningen Woongroep Samen***

In 2018 is het besluit genomen om 15 woningen aan de Patrijzenlaan (1 t/m 29) te Wieringerwaard te verkopen aan Woongroep Samen. De overdracht heeft in 2019 plaatsgevonden.

Wooncompagnie heeft het eerste recht van terugkoop in 2026. Indien Woongroep Samen alsnog het besluit neemt om de woningen door te exploiteren, dan betalen zij in 2026 een nabetaling van € 225.258.

### ***Verstreckte formele volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw***

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem. Wooncompagnie heeft op 12 december 2013 de akte houdende de overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht ondertekend. Feitelijk is er niets veranderd op dat gebied, behalve het formaliseren van de volmacht.

### ***Forward lening***

Per 1 juli 2023 trekken wij een 30 jaars geborgde fixelening aan van € 15 miljoen met een rente van 3,25%. Deze lening vloeit voort uit de afwikkeling van een swaption en heeft een hogere rente dan de marktrente. Het verschil tussen de marktwaarde van de lening en de nominale hoofdsom (€2.460.000) is in de jaarrekening 2022 als agio verwerkt. .

## **9.13 Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wooncompagnie en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Wooncompagnie naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

## 10 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

### 10.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	90.343	88.590
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	5.183	5.320
Inschrijfgelden	7	31
Overige huuropbrengsten	65	35
	<u>95.598</u>	<u>93.976</u>
af: huurderiving wegens leegstand	-803	-953
bij: mutatie voorziening wegens oninbaarheid	-417	-90
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>94.378</u>	<u>92.933</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.184	1.165
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	533	332
	<u>1.717</u>	<u>1.497</u>
af: huurderiving wegens leegstand	-6	-9
bij: mutatie voorziening wegens oninbaarheid	43	28
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.754</u>	<u>1.516</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>96.132</u>	<u>94.449</u>

In 2022 bedroeg de algemene huurverhoging 2,1% en gemiddeld 2,0. Het gemiddelde is lager door bevrozing van de huren van woningen met een E,F of G label.

In 2021 zijn de huren bevroren en zijn er hooguit huurverhogingen in rekening gebracht bij duurzaamheidsmaatregelen.

### 10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	1.565	1.520
Contributies	-	1
	<u>1.565</u>	<u>1.521</u>
Bij: Opbrengstenderiving wegens leegstand	4	-44
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>1.569</u>	<u>1.477</u>

### 10.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	-1.351	-1.265
Totaal lasten servicecontracten	<u>-1.351</u>	<u>-1.265</u>

#### 10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende lasten verhuur- en beheer act.	-5.567	-5.290
Overige opbrengsten verhuur- en beheer act.	-	-
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.567	-5.290

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

#### 10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-8.235	-6.393
Onderhoudslasten (cyclisch)	-15.207	-16.499
Toegerekende lasten aan onderhoudsactiviteiten	-6.399	-6.206
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-29.841	-29.098

Onderhoud DAEB	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	-19.095	-20.804
Mutatieonderhoud	-3.855	-2.283
Klachtenonderhoud	-6.525	-5.774
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-29.475	-28.861

Onderhoud Niet-DAEB	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	-266	-167
Mutatieonderhoud	-43	-51
Klachtenonderhoud	-57	-19
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-366	-237

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

**10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Gemeentelijke heffingen	-5.637	-5.266
Verzekeringskosten	-390	-371
Verhuurderheffing	-3.032	-11.036
Juridische kosten	-148	-118
Overige directe kosten	-97	-157
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-9.304</u>	<u>-16.948</u>

De vermindering op de verhuurheffing vanwege opgeleverde nieuwbouw en dergelijke bedroeg €6.989.500

**10.7 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Opbrengst verkopen projecten	-	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>-</u>	<u>-</u>

**10.8 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde verkopen projecten	-	-
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>-</u>	<u>-</u>

**10.9 Toegerekende organisatiekosten**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Overige organisatiekosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**10.10 Toegerekende financieringskosten**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Financieringskosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

### 10.11 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Voormalige huurwoningen	79.892	20.103
Voormalige VOVwoningen	1.724	6.405
Voorraad Taskforce	48	18
Overig	-	51
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>81.664</u>	<u>26.577</u>

Per eind 2022 zijn 1.522 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat in 2023 totaal 100 woningen worden verkocht met een verkoopopbrengst van ca. € 20,2 miljoen en een marktwaarde van ca. € 15 miljoen. In de verkoopopbrengst voor voormalige huurwoningen is begrepen de verkoop van 474 eenheden aan een andere corporatie. Het verkoopresultaat na aftrek van de boekwaarde was ongeveer € 5 mio negatief.

### 10.12 Toegerekende organisatiekosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-38	-36
Overige indirecte kosten	-101	-316
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>-139</u>	<u>-352</u>

### 10.13 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde huurwoningen	-79.463	-12.195
Boekwaarde koopwoningen	-1.447	-5.215
Boekwaarde voorraad Taskforce	-	-
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-80.910</u>	<u>-17.410</u>

### 10.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen vastgoed in exploit.	-22.536	-10.498
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikk.	-4.946	-3.827
Nagekomen lasten nieuwbouw	-60	-220
Overige waardeveranderingen	-	-
Terugname waardeveranderingen	192	-
Toegerekende kosten projectleiders	-449	-180
Totaal ov. waardever. vastgoed in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	<u>-27.799</u>	<u>-14.725</u>

**10.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	214.123	292.009
Afname marktwaarde	<u>-50.599</u>	<u>-21.776</u>
Totaal niet-gerealis. waardever. DAEB-vastgoed in expl.	163.524	270.233
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	3.830	3.513
Afname marktwaarde	<u>-536</u>	<u>-889</u>
Totaal niet-gerealis. Waardever. niet-DAEB-vastgoed in expl.	<u>3.294</u>	<u>2.624</u>
Totaal niet-gerealis. waardever. Vastgoedportefeuille	166.818	272.857

**10.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeverandering van terugkooprechten	-8.138	11.763
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	4.476	
Totaal niet-gerealis. waardever. vastgoed verkocht onder voorw.	<u>-3.662</u>	11.763

**10.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
Totaal niet-gerealis. waardever. vastgoed bestemd voor verkoop	<u>-</u>	<u>-</u>

**10.18 Opbrengsten overige activiteiten**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	187	142
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	475	45
Overige opbrengsten	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal opbrengsten overige activiteiten	662	187

**10.19 Kosten overige activiteiten**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	-144	-127
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal kosten overige activiteiten	-144	-127

**10.20 Overige organisatiekosten**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Heffing Autoriteit woningcorporaties	-78	-39
Agio Vestia-deal	-	-6.693
Obligoheffing WSW	-218	-270
Toegerekende directiekosten	-3.077	-2.962
Totaal overige organisatiekosten	<u>-3.373</u>	<u>-9.964</u>

**10.21 Leefbaarheid**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-935	-851
Mens gerelateerde leefbaarheid	-84	-149
Totaal leefbaarheid	<u>-1.019</u>	<u>-1.000</u>

**10.22 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen van effecten/derivaten	8.354	2.433
Totaal waardever. fin. vaste activa en effecten	<u>8.354</u>	<u>2.433</u>

**10.23 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Renteopbrengsten leningen	99	102
Totaal opbrengsten fin. vaste activa en effecten	<u>99</u>	<u>102</u>

**10.24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op derivaten	-	-
Overige rentebaten	7	8
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbr.	<u>7</u>	<u>8</u>

**10.25 Rentelasten en soortgelijke kosten**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Rentelasten leningen overheid en kredietinst.	-12.230	-13.388
Rentelasten rekening-courant	-29	-36
Resultaten derivaten	1.841	1.554
Overige rentelasten	-4.988	-227
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-15.406</u>	<u>-12.097</u>

In de overige rentelasten is begrepen een bedrag van ongeveer € 4,4 mio zijnde verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de leningen die bij de verkoop van 474 woongelegenheden zijn overgedragen aan een corporatie.

## 10.26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Acute VpB 2022	-5.608	-5.801
Te ontvangen Vpb 2022 Holding	1	-
Carryback VpB 2017	2.677	-
Nog te ontvangen op aangifte 2018	2.391	-
Nog te ontvangen op aangifte 2019	5.964	-929
Nog te ontvangen op aangifte 2020	3.913	6.330
Nog te ontvangen op aangifte 2021	1.248	-
Mutatie latenties	-3.879	-7.322
	<u>6.707</u>	<u>-7.722</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2022
	x € 1.000
Resultaat voor belastingen volgens de enkelvoudige jaarrekening	176.791
Correctie egalisatie post huuropbrengst brede school (lager)	-71
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (verschil boekwaarde bestaand bezit)	25.583
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-1.491
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	27.285
Mutatie voorziening loopbaanbudget	-38
Onderhoudslasten	-2.855
Beperking renteaftrek (ATAD)	6.594
Leefbaarheid (fiscaal investering)	119
Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde	-8.545
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.838
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-163.156
Beperkt aftrekbare kosten	20
Verhuurderheffing	-6.989
Overige bedrijfslasten	-3.344
Herinvesteringsreserve (fiscale winst verkoop bestaand bezit)	<u>-26.160</u>
	-154.886
Totaal correcties commercieel/fiscaal	<u>                    </u>
Totaal fiscale winst	21.905

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2022 bedraagt 15% over de eerste € 395.000 (2021: 15% over € 245.000), over het restant 25,8% (2021: 25%).

De effectieve belastingdruk 2022 bedraagt -3,79%.

Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2021 (2,56%), wordt onder andere veroorzaakt door de volgende punten:

- het feit dat de latente vorderingen per saldo zijn gedaald van 5,9 naar 2,4 miljoen euro, in verband met daling post derivaten en vervallen agio lening Vestia
- er een latente verplichting is van 7,6 miljoen (2021 7,3 miljoen) betreffende de onderhoudsvoorziening.
- latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde,
- HIR komt niet tot uitdrukking in de latenties,
- geen latentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel.
- het commerciële resultaat 2022 wijkt af van het resultaat van 2021 (€ 183.494.082 respectievelijk € 301.567.636).
- de percentages voor de latentieberekeningen zijn aangepast naar percentages Belastingplan 2022.
- de disconteringsvoet is gelijk gebleven (2,3%).

De aangiftes vennootschapsbelasting van Wooncompagnie tot en met 2020 zijn definitief opgelegd. De stukken voor de aangifte voor 2021 zijn verzonden naar de fiscaal adviseur en zijn begin januari 2023 ingediend. Voor 2022 heeft Wooncompagnie de fiscale positie verantwoord in overeenstemming met binnen de sector geldende best practices. Wooncompagnie neemt in de aangifte specifieke pleitbare standpunten in op enkele aspecten. Hierover heeft Wooncompagnie in 2015 een schriftelijke afstemming bereikt met de fiscus.

Tevens heeft Wooncompagnie in 2018 de fiscale afwaardering bij sloop afgestemd met de fiscus. Wooncompagnie is actief op het fiscale dossier waarbij constructief overleg met de fiscus en fiscaal adviseur plaatsvindt.

#### 10.27 Resultaat deelnemingen

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

#### 10.28 Afschrijvingen

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-809	-882
	<u>-809</u>	<u>-882</u>

#### 10.29 Lonen & salarissen

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	-8.013	-7.614
Sociale lasten	-1.267	-1.169
Pensioenlasten	-1.064	-962
	<u>-10.344</u>	<u>-9.745</u>

#### 10.30 Werknemers

Gedurende het jaar 2022 had Wooncompagnie gemiddeld 133,7 werknemers in dienst (2021: 129,3). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### 10.31 Overige bedrijfslasten

De accountantskosten maken onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<u>2022</u> x € 1.000	<u>2021</u> x € 1.000
Controle van de jaarrekening	-166	-158
Andere controlewerkzaamheden	-23	-29
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	<u>-1</u>	<u>-</u>
Totaal	-190	-187

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

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

### 10.32 Bestuurders en commissarissen

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

- bestuurders en voormalige bestuurders € 187.513 (voorgaand jaar € 180.388)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 104.560 (voorgaand jaar € 98.125)

De bezoldiging van bestuurder omvat:

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

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

Functie	Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn	
		2022	2021	2022	2021
Lid bestuur	Dhr. S.J.T. van Schaik	€ 168.583	€ 162.104	€ 18.930	€ 18.284
<b>Totaal</b>		<b>€ 168.583</b>	<b>€ 162.104</b>	<b>€ 18.930</b>	<b>€ 18.284</b>

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

Functie	Commissie	Naam	Als lid van de Raad van Commissarissen	
			2022	2021
Voorzitter	Auditcommissie	Dhr. J.M. van der Meulen	€ 24.360	€ 22.750
Lid	Auditcommissie	Dhr. G. Kohsiek	€ 16.240	€ 15.200
Lid	Remuneratie commissie	Mevr. M. Sturm	€ 16.240	€ 15.200
Lid		Mevr. A. Koning	€ 15.240	€ 15.200
Lid		Mevr. P.E. van Dam	€ 16.240	€ 15.200
Lid	Remuneratie commissie	Mevr. Y. Hoogtanders	€ 16.240	
Lid		Mevr. J. de Goede		€ 14.575
<b>Totaal</b>			<b>€ 104.560</b>	<b>€ 98.125</b>

### 10.33 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2022 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

## 11 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB

### 11.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
<b>ACTIEF</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa		
Software	970	939
	<u>970</u>	<u>939</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.383.761	2.261.709
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	71.280	76.349
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.990	22.952
	<u>2.460.031</u>	<u>2.361.010</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.412	4.374
	<u>4.412</u>	<u>4.374</u>
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	66.878	63.943
Latente belastingvordering(en)	-	-
Leningen u/g	-	-
Overige effecten	2.129	2.466
Agio	48.446	50.452
Overige vorderingen	617	787
	<u>118.070</u>	<u>117.648</u>
Subtotaal vaste activa	<u>2.583.483</u>	<u>2.483.971</u>
<b>Vlottende activa</b>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	668	191
Overige voorraden	419	329
	<u>1.087</u>	<u>520</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	598	542
Overheid	193	2
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17.422	7.647
Overige vorderingen	11	14
Overlopende activa	67	572
	<u>18.291</u>	<u>8.777</u>
Liquide middelen	<u>13.098</u>	<u>10.089</u>
Subtotaal vlottende activa	<u>32.476</u>	<u>19.386</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>2.615.959</b></u>	<u><b>2.503.357</b></u>



## 11.2 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	2022	2021
Huuropbrengsten	94.378	92.932
Opbrengsten servicecontracten	1.476	1.418
Lasten servicecontracten	-1.285	-1.224
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.479	-5.199
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.474	-28.861
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.210	-16.870
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>50.406</b>	<b>42.196</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	80.276	24.216
Toegerekende organisatiekosten	-130	-279
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-80.067	-15.581
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>79</b>	<b>8.356</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.142	-14.705
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	163.524	270.231
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-2.375	8.490
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>134.007</b>	<b>264.016</b>
Opbrengsten overige activiteiten	662	187
Kosten overige activiteiten	-144	-127
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>518</b>	<b>60</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.324</b>	<b>-9.911</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.013</b>	<b>-980</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	8.355	2.433
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	27	34
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-67	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.278	-11.941
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.963</b>	<b>-9.474</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>173.710</b>	<b>294.263</b>
Belastingen	6.850	-7.604
Resultaat deelnemingen	2.934	7.189
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>183.494</b>	<b>293.848</b>

### 11.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	2022	2021	
<b>Operationele activiteiten</b>			
Ontvangsten van huurders	95.085	93.196	
Vergoedingen	1.564	1.528	
Ontvangsten overige	928	827	
Renteontvangsten	28	34	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	97.605	95.585	
Betalingen inzake erfpacht	-2	-2	
Betalingen aan werknemers	-10.525	-9.555	
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-24.802	-24.838	
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-13.134	-11.989	
Renteuitgaven	-14.363	-14.009	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-296	-342	
Verhuurderheffing	-3.032	-11.036	
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-535	-428	
Vennootschapsbelasting	659	-13.598	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-66.030	-85.797	
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	31.575	9.788	
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	19.645 <sup>3</sup>	20.173	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	595	2.376	
Verkoopontvangsten grond	-	-	
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	6	
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	20.240	22.555	
Betalingen investering nieuwbouw	-16.132	-32.170	
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-18.794	-16.649	
Betalingen aankoop woongelegenheden	-305 <sup>4</sup>	-280	
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.130	-2.175	
Betalingen investeringen overig	-886	-751	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-38.247	-52.025	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-18.007	-29.470	
Ontvangsten verbindingen	3.850	3.339	
Ontvangsten overig	1.124	-	
Uitgaven verbindingen	-8.369	-901	
Uitgaven overig	-	-	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	-3.395	2.438	
<b><i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i></b>	-21.402	-27.032	

<sup>3</sup> De verkoopontvangsten bestaande huur zijn met € 63.769k verlaagd in verband met de overdracht van passiva binnen een samengestelde transactie.

<sup>4</sup> De betalingen aankoop woongelegenheden zijn met € 6.250k verlaagd in verband met de overdracht van passiva binnen een samengestelde transactie.

	2022	2021
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	39.308
Mutatie op variabele hoofdsomleningen	<u>8.000</u>	<u>-10.500</u>
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	18.000	28.808
Aflossing door WSW geborgde leningen	-24.943	-11.817
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	<u>-221</u>	<u>-</u>
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-25.164	-11.817
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<u>-7.164</u>	<u>16.991</u>
<b><i>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</i></b>	<u><b>3.009</b></u>	<u><b>-253</b></u>

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	10.089	10.342
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>10.089</u>	<u>10.342</u>
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rekening courant banken	3.009	-253
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>3.009</u>	<u>-253</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Rekening courant banken	10.089	10.089
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>13.098</u>	<u>10.089</u>

#### 11.4 Enkelvoudige gescheiden balans Niet-DAEB

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
<b>ACTIEF</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa		
Software	-	-
	-	-
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	40.240	32.980
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.889	36.542
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	<u>72.129</u>	<u>69.522</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	2.382	2.386
Latente belastingvordering(en)	322	356
Leningen u/g	-	-
Overige effecten	-	-
Agio	-	-
Overige vorderingen	-	13
	<u>2.704</u>	<u>2.755</u>
Subtotaal vaste activa	<u>74.833</u>	<u>72.277</u>
<b>Vlottende activa</b>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	725	257
Overige voorraden	-	-
	<u>725</u>	<u>257</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	13	10
Overheid	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	18.329	21.775
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1	-
Overige vorderingen	37	18
Overlopende activa	-	-
	<u>18.380</u>	<u>21.803</u>
Liquide middelen	<u>797</u>	<u>109</u>
Subtotaal vlottende activa	<u>19.902</u>	<u>22.169</u>
<b>Totaal</b>	<u>94.735</u>	<u>94.446</u>



## 11.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening Niet-DAEB

(x € 1.000)

	2022	2021
Huuropbrengsten	1.754	1.517
Opbrengsten servicecontracten	93	60
Lasten servicecontracten	-66	-41
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-87	-91
Lasten onderhoudsactiviteiten	-367	-237
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-95	-78
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.232</b>	<b>1.130</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.388	2.361
Toegerekende organisatiekosten	-10	-73
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-842	-1.829
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>536</b>	<b>459</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-656	-20
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.294	2.626
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-1.287	3.272
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.351</b>	<b>5.878</b>
Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-49</b>	<b>-52</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-7</b>	<b>-20</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	72	68
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	-128	-156
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>18</b>	<b>-80</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>3.081</b>	<b>7.315</b>
Belastingen	-144	-118
Resultaat deelnemingen	-3	-8
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>2.934</b>	<b>7.189</b>

## 11.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten van huurders	1.730	1.505
Vergoedingen	49	53
Ontvangsten overige	13	6
Renteontvangsten	72	9
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.864	1.573
Betalingen inzake erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	-192	-166
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-277	-151
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-216	-214
Renteuitgaven	-57	-82
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1	-1
Verhuurderheffing	-	-
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-	-15
Vennootschapsbelasting	242	-226
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-501	-855
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	<b>1.363</b>	<b>718</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	413	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.727	1.555
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	1.470
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	2.140	3.025
Betalingen investering nieuwbouw	-1.383	-
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-49	-5
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.935	-1.069
Betalingen aankoop woongelegenheden	-1.932	-
Betalingen investeringen overig	-222	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-5.521	-1.074
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-3.381	1.951
Ontvangsten verbindingen	4.292	900
Ontvangsten overig	-	51
Uitgaven overig	-600	-3.325
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	3.692	-2.374
<b><i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i></b>	<b>311</b>	<b>-423</b>

	2022	2021
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-986	-427
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-427
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-986	-427
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>688</b>	<b>-132</b>

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	109	241
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	109	241
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rekening courant banken	688	-132
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	688	-132
<i>Stand per 31 december</i>		
Rekening courant banken	797	109
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	797	109

## WNT-verantwoording 2022 Stichting Wooncompagnie

De WNT is van toepassing op Stichting Wooncompagnie. Het voor Stichting Wooncompagnie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000 (Dit komt overeen met het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties klasse G).

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

*Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt*

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	S.J.T. van Schaik
<b>Functiegegevens</b>	Directeur Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	168.584
Beloningen betaalbaar op termijn	18.930
<i>Subtotaal</i>	<i>187.514</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	187.514
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	
bedragen x € 1	S.J.T. van Schaik
<b>Functiegegevens</b>	Directeur Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	162.104
Beloningen betaalbaar op termijn	18.284
<i>Subtotaal</i>	<i>180.388</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	197.000
<b>Bezoldiging</b>	180.388

*1c. Toezichthoudende topfunctionarissen*

<b>Gegevens 2022</b>						
<b>bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. J.M. van der Meulen</b>	<b>Mevr. A. Koning</b>	<b>Dhr. G. Kohsiek</b>	<b>Mevr. M. Sturm</b>	<b>Mevr. P. van Dam</b>	<b>Mevr. Y. Hoogtanders</b>
<b>Funcctiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	24.360	15.240	16.240	16.240	16.240	16.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300
-/- 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.
<b>Bezoldiging</b>	<b>24.360</b>	<b>15.240</b>	<b>16.240</b>	<b>16.240</b>	<b>16.240</b>	<b>16.240</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>						
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. J.M. van der Meulen</b>	<b>Mevr. A. Koning</b>	<b>Dhr. G. Kohsiek</b>	<b>Mevr. M. Sturm</b>	<b>Mevr. P. van Dam</b>	
<b>Funcctiegegevens</b>	Voorzitter	lid	lid	lid	lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2021	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	22.750	15.200	15.200	15.200	15.200	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	<u>29.550</u>	<u>19.700</u>	<u>19.700</u>	<u>19.700</u>	<u>19.700</u>	

**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 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen**

### **12.1 Verklaring bestuur**

De directeur-bestuurder van Stichting Wooncompagnie, op grond van statuten belast met de bestuurlijke bevoegdheden, verklaart dat alle uitgaven in 2022 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

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

De jaarrekening omvat de enkelvoudige jaarrekening.

Hoorn, 17 april 2023

S.J.T. van Schaik, directeur-bestuurder

### **12.2 Verklaring Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 25 lid 6 van de statuten, de jaarrekening en het bestuursverslag onderzocht, heeft daarbij kennisgenomen van de controleverklaring en heeft de jaarrekening op 17 april 2023 vastgesteld.

Hoorn, 17 april 2023

Raad van Commissarissen

De heer J.M. van der Meulen

De heer G.J. Kohsiek

Mevrouw Y.F.W. Hoogtanders

Mevrouw M.W. Sturm

Mevrouw A.L. Koning

Mevrouw P.M.E. van Dam

## **Overige gegevens**

### **13 Statutaire resultaatbestemming**

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

### **14 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Op de volgende pagina is de controleverklaring opgenomen.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Wooncompagnie te Hoorn gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de enkelvoudige balans per 31 december 2022; 2. de enkelvoudige 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 Wooncompagnie 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 Wooncompagnie zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## 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 € 45.932.845. 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 € 2.145.115 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 € 2.296.642 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 107.256 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Wooncompagnie heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in 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 Wooncompagnie die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de paragraaf risicobeheersing vanaf pagina 51 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook 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 vormen 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 Wooncompagnie 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 Wooncompagnie [en groepsmaatschappijen] 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 Wooncompagnie 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 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 BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 2.424.001.001 wat neerkomt op 92% van het balanstotaal van Stichting Wooncompagnie.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Wooncompagnie past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 13-17 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2022. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Wooncompagnie aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p><b>Controle output</b> De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p><b>Observaties</b> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 35-37 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wooncompagnie gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat 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.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

### **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;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

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

### **Benoeming**

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

### **Geen verboden diensten**

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

## E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

---

Alkmaar, 11 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

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

---