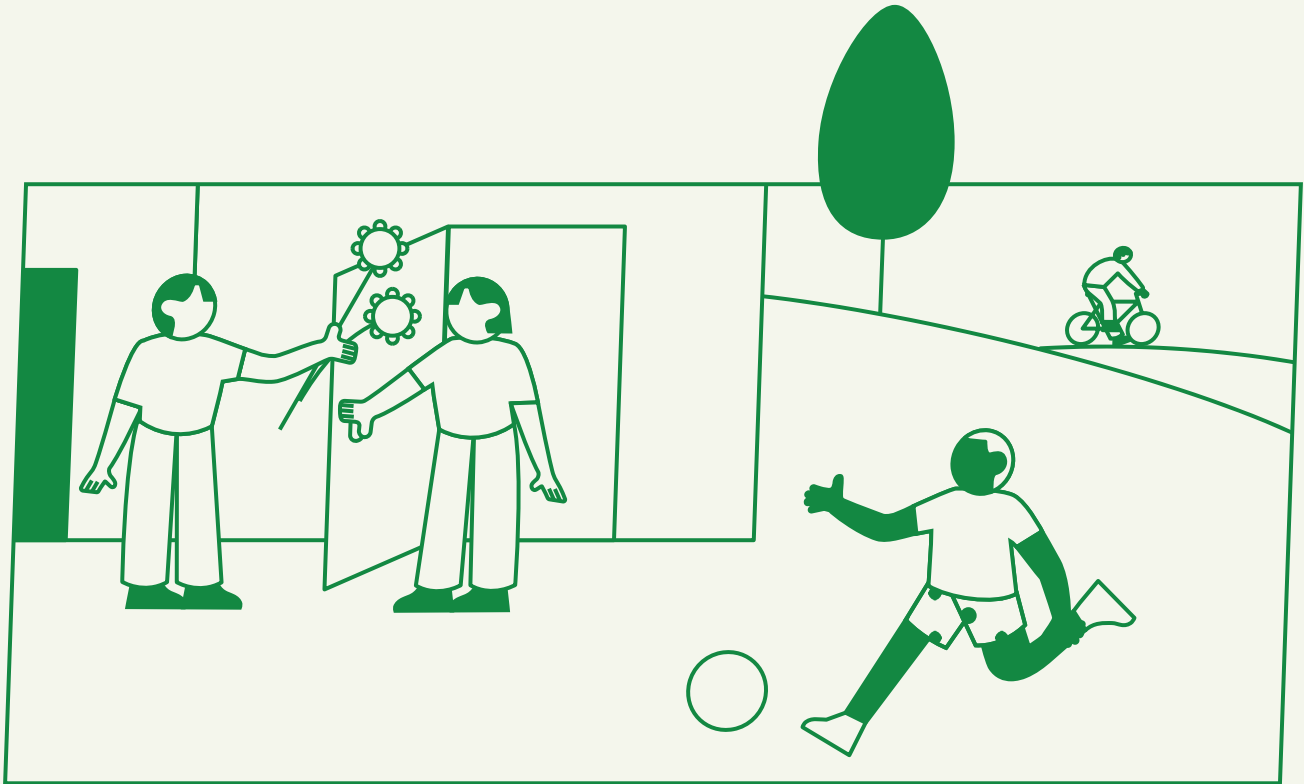


Jaarrekening 2024





Woonbron

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

Deze jaarrekening hoort bij het
Woonbron Bestuursverslag 2024
13 mei 2025

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

De corporatie is toegelaten bij Koninklijk
Besluit nummer 78 d.d. 9 december 1918.
NRV nummer 12688

Werkgebied

- Capelle aan den IJssel
- Rotterdam
- Dordrecht
- Delft
- Nissewaard
- Voorne aan Zee
- Zuidplas

Inhoudsopgave

04	Balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)
06	Functionele winst- en verliesrekening
07	Direct kasstroomoverzicht
09	Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht
11	4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling
40	4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode
41	4.3 Toelichting op de balans en de functionele winst- en verliesrekening
77	4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening
88	Overige toelichtingen
97	Gebeurtenissen na balansdatum
98	Raad van Bestuur/ Raad van Commissarissen 2024
102	Deelnemingen en overige verbindingen
104	Overige verbindingen
105	Ondertekening
106	Overige gegevens
107	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

1. Balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1000	Noot	31-12-2024	31-12-2023
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Computersoftware	1	2.766	3.539
Totaal Immateriële vaste activa		2.766	3.539
Vastgoedbelegging			
DAEB vastgoed in exploitatie	2	5.295.775	4.986.607
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	3	859.823	815.500
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	4	1.647.476	1.485.174
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5	45.193	16.269
Totaal Vastgoedbelegging		7.848.267	7.303.550
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie	6	19.087	20.557
Totaal Materiële vaste activa		19.087	20.557
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7	625	1.195
Vorderingen op groepsmaatschappijen (fva)	8	11.220	11.220
Andere deelnemingen	9	1.878	2.121
Latente belastingvordering(en)	10	8.498	5.718
Overige vorderingen (fva)	11	86.397	90.283
Totaal Financiële vaste activa		108.618	110.536
Totaal vaste activa		7.978.738	7.438.184
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	12	20.001	20.159
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	13	484	1.477
Overige voorraden	14	476	1.005
Totaal Voorraden		20.962	22.640
Onderhanden projecten			
Onderhanden projecten in opdracht van derden	15	0	0
Onderhanden projecten herstructurering	16	0	0
Totaal Onderhanden projecten		0	0
Vorderingen			
Huurdebiteuren	17	3.621	3.128
Vorderingen op groepsmaatschappijen	18	2.185	1.400
Belastingen en premies sociale verzekeringen (vord)	19	44	246
Overige vorderingen	20	246	2.016
Overlopende activa	21	2.698	3.715
Totaal Vorderingen		8.794	10.504
Liquide middelen			
Liquide middelen	22	17.639	25.995
Totaal Liquide middelen		17.639	25.995
Totaal Vlottende activa		47.395	59.139
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		8.026.133	7.497.323

Bedragen x € 1000	Noot	31-12-2024	31-12-2023
Passiva			
Wettelijke en statutaire reserves			
Wettelijke en statutaire reserves	23	-237.280	472.782
Herwaarderingsreserve	24	4.742.272	4.276.428
Resultaat boekjaar	25	398.955	-244.219
Totaal Eigen vermogen		4.903.946	4.504.992
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructuringen	26	39.811	18.521
Voorziening pensioenen	27	1.176	1.247
Overige voorzieningen	28	2.855	3.669
Totaal Voorzieningen		43.843	23.438
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid (langlopend)	29	1.446	1.879
Schulden/leningen kredietinstellingen	30	1.614.847	1.572.174
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31	1.384.920	1.269.095
Overige schulden	32	1.327	1.325
Totaal Langlopende schulden		3.002.541	2.844.473
Kortlopende schulden			
Schulden aan de overheid (kortlopend)	33	432	418
Schulden aan kredietinstellingen	34	16.400	57.296
Schulden aan leveranciers	35	5.977	5.154
Schulden aan groepsmaatschappijen vvk	36	38	38
Belastingen en premies sociale verzekeringen	37	8.401	15.850
Onderhanden projecten in opdracht van derden (vvk)	38	1.342	0
Overige schulden vvk	39	0	769
Overlopende passiva	40	43.212	44.895
Totaal Kortlopende schulden		75.803	124.421
TOTAAL GENERAAL Passiva		8.026.133	7.497.323

2. Functionele winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1000	Noot	2024	2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	41	290.016	281.112
Opbrengsten servicecontracten	42	22.413	19.753
Lasten service contracten	43	-22.090	-21.145
Overheidsbijdragen	44	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	45	-18.181	-19.135
Lasten onderhoudsactiviteiten	46	-119.487	-133.754
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	47	-27.254	-24.833
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		125.417	101.998
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	48	2.407	4
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	49	-2.379	675
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	50	-28	-51
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	627
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	51	68.250	65.124
Toegerekende organisatiekosten verkoop	52	-814	-784
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	53	-58.507	-51.489
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		8.929	12.850
Waardeverandering vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54	-183.751	-70.687
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55	327.510	-241.989
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	56	198.233	37.732
Waardeverandering vastgoedportefeuille		341.992	-274.944
Netto resultaat overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	57	3.141	3.291
Kosten overige activiteiten	58	-4.457	-4.692
Netto resultaat overige activiteiten		-1.317	-1.401
Overige organisatiekosten	59	9.969	11.546
Leefbaarheid	60	6.460	6.639
Saldo financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	61	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	62	812	717
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	63	1.154	577
Rentelasten en soortgelijke kosten	64	-48.403	-45.908
Saldo financiële baten en lasten		-46.437	-44.614
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		412.155	-223.669
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	65	-12.407	-21.207
Resultaat deelnemingen	66	-793	657
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		398.955	-244.219
Jaarresultaat		398.955	-244.219

3. Direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1000	2024	2023
Ontvangsten		
Huurontvangsten	289.899	281.286
Vergoedingen	23.916	19.807
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	8.057	5.985
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	1.188	731
Ontvangen interest (interne lening)	0	0
Saldo ingaande kasstromen	323.060	307.809
Uitgaven		
Erfpacht	76	65
Betalingen aan werknemers	46.883	44.615
Onderhoudsuitgaven	96.973	102.075
Overige bedrijfsuitgaven	71.718	71.994
Betaalde interest (exclusief interne lening)	50.224	52.803
Betaalde interest (interne lening)	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	669	2.222
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.676	1.498
Vennootschapsbelasting	18.561	9.711
Saldo uitgaande kasstromen	286.780	284.983
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	36.280	22.826
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	66.676	67.163
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	33.057	25.065
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	0	64
Verkoopontvangsten grond	2.407	353
(Des)investeringsontvangsten overig	2.981	1.099
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	105.121	93.744
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	43.949	27.390
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	39.615	47.743
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	28.620	36.869
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	250	37
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	39.360	32.221
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.406	1.404
Investerings overig	1.774	1.793
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	154.974	147.457

Bedragen x € 1000	2024	2023
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	1.096	2.823
Ontvangen aflossing (interne lening)	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	1.765	415
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-669	2.408
Kasstroom uit (des) investeringen	-50.522	-51.305
Financieringsactiviteiten ingaand	2024	2023
Nieuwe te borgen leningen	68.600	101.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	68.600	101.500
Financieringsactiviteiten uitgaand	2024	2023
Aflossingen geborgde leningen	62.715	62.698
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Aflossing (interne lening)	0	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	62.715	62.698
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.885	38.802
Mutatie geldmiddelen	-8.356	10.323
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1 januari	25.995	15.672
Liquide middelen per 31 december	17.639	25.995

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

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

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

Activiteiten en zetel

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

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woonbron is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio's Rijnmond, Dordrecht, Haaglanden en Midden Holland is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De statutaire vestigingsplaats is Rotterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Weena 723 te Rotterdam. Het KvK-nummer van Stichting Woonbron is 24108291.

Werkgebied

De stichting heeft als werkgebied:

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

Regelgeving

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

4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Algemeen

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

In de Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt verwezen naar het Handboek modelmatig waardering volgens de marktwaarde in verhuurde staat welke gehanteerd dient te worden bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De modellen voor de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden jaarlijks door het Ministerie vastgesteld als bijlage bij het RTIV.

Woonbron presenteert haar balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht alleen enkelvoudig. Een aparte geconsolideerde jaarrekening is van 'te verwaarlozen belang' voor het totaalbeeld van de organisatie. Een mogelijke consolidatie heeft een effect op de balans van circa 0,4% en is daarmee als verwaarloosbaar beschouwd.

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

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

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

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 21, 22 en 49 t/m 53 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

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

Voor de overige onderdelen is er geen sprake van schattingswijzigingen in 2024.

Presentatiewijzigingen

In 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Verbonden partijen

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

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst- en verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. Om betere vergelijking te kunnen maken met beleggers zijn in de voorgeschreven toerekening naar categorieën wijzigingen doorgevoerd. Zo worden de kosten voor governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control, asset-management en P&O, nu onder "overige organisatiekosten" verantwoord. Hierdoor worden deze kosten niet meer als overhead over de andere categorieën verdeeld. Daarnaast worden nu alle niet beïnvloedbare kosten onder "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit" verantwoord. De kosten van de verhuurderheffing zijn verschoven van "Lasten verhuur en beheeractiviteiten" naar "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit".

Balanswaardering

Activa

Immateriële vaste activa

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

Ontwikkeling van software

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

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

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

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

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

De afschrijvingstermijnen voor activa ten dienste van de exploitatie bedragen:

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

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

Verwerking groot onderhoud

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

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed, waarbij de geschatte kostprijs van de investeringsuitgaven hoger is dan de marktwaardestijging, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil, wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herclassificatie

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

1. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
2. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
3. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
4. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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

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

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder afschrijving) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Basisveronderstelling

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

Gehanteerde methodiek

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

- **Doorexpluatiescenario:**

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

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

- **Uitpondscenario:**

Hierbij geldt dezelfde insteek, met als afwijking ten opzichte van het doorexpluatatie-scenario dat er bij leegstand van de eenheid (op basis van mutatiegraad en leegstand op balansdatum) op individuele basis wordt verkocht tegen de leegwaarde. Bij het uitpondscenario wordt rekening gehouden met de in 2017 gewijzigde BTIV. Hierin zijn strengere regels voor de verkoop van sociale huurwoningen opgenomen. Een complex heeft een 7-jarige exploitatieverplichting als het tot het lage segment behoort, op basis van het aantal WWS-punten, of gemengd is en als hierbij 10% of meer van de woningen een maximale huur volgens WWS onder de sociale huurgrens heeft. Uitponden is pas vanaf het achtste jaar toegestaan.

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

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

Gehanteerde complexindeling

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

Rol van de taxateur

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

Bepaling parameters vrijheidsgraden

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

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

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast:

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

Markthuur

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

In de waardering is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad markthuurstijging en wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit het handboek.

Exit yield

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

Leegwaarde

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

Leegwaardestijging

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

Disconteringsvoet

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

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

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

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars-gemiddelde. De in de waardering gehanteerde mutatiegraad ligt in 2024 tussen de 4% en 32%. De mutatiegraad van het winnende scenario daalt met 0,05% en komt daarmee op 6,75%. Deze daling heeft op portefeuilleniveau geen marktwaarde-effect.

Onderhoud

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

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

Bijzondere omstandigheden

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

Er kunnen echter ook bindende afspraken in het beleid vastgelegd zijn die het de corporatie belemmeren om de maximale opbrengst te genereren. We spreken hier van beperkingen of beklemmingen. Deze beperkingen kunnen direct op een specifiek vastgoedobject rusten (bijvoorbeeld de afspraak dat een complex beschikbaar blijft voor een specifieke doelgroep) of indirect waarbij er algemene afspraken worden gemaakt over een volkshuisvestelijke opdracht binnen een gemeente. De beperkingen worden vastgelegd in prestatieafspraken, erfpachtcontracten of andere overeenkomsten. Indien beklemmingen object-specifiek zijn, wordt bij de waardering van dergelijke complexen rekening gehouden met de impact van dergelijke afspraken op de hoogte van de waardering.

Erfpacht

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

Exploitatiescenario

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonbron. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting over de toekomstige kasstromen en uitgangspunten die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op de waarde en zijn middels een gevoeligheidsanalyse in beeld gebracht.

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

Voor woonegelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele en wettelijke verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde sociale disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende eigen exploitatie (doorexploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De huuropbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van mutatie. Huren worden geïndexeerd met de jaarlijkse huurslag volgens vastgesteld beleid. Beide huurparameters houden rekening met de geldende wettelijke kaders.
- Toepassen van een erfpachtcorrectie voor objecten die niet in volledig eigendom zijn of eeuwigdurend afgekocht erfpacht hebben.
- Het in rekening brengen van toekomstige onderhoudskosten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscycles van het complex op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woonbron vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen of gebreken niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn meegenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend en verwerkt als correctie achterstallig onderhoud.
 - De verplichtingen tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend in het achterstallig onderhoud conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
 - Woonbron heeft voor de onderhoudskasstromen voor de eerste 25 jaar aansluiting gezocht met de MJOB uit het jaarplan. Voor de kasstromen vanaf jaar 26 is met een gemiddelde norm gerekend die het onderhoud van het complex weerspiegelt van jaar 1-25. Dit leidt naar de mening van Woonbron tot de meest betrouwbare inschatting van deze norm.
- Het inrekenen van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau (15 jaar). Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en "overige directe operationele lasten exploitatiebezit" in de resultatenrekening.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil, wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en verliesrekening. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Belastinglatentie

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

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

- Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa, verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en de fiscale waarde, voor zover deze tot uiting komen vanuit de verkoopprognose van de komende 5 jaar (rekening houdend met mogelijke afdekking vanuit de inzet van de HIR) en waardeverschillen activa ten dienste van de exploitatie;
- Financiële vaste activa, (dis)agio leningen u/g;
- Voorraad woningen voor verkoop, teruggekochte Koopgarant- en Koopcomforteenheden;
- Projecten ten behoeve van derden, met name vanuit verschil in waardering inbrengwaarde;
- Overige voorzieningen;
- Langlopende schulden, (dis)agio leningen o/g.

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

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Overige vorderingen

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

Amortisatie rente leningen u/g (boeterente)

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

Voorraden

Activa en Vastgoed bestemd voor verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het projectbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

Overige voorraden

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

Onderhanden projecten

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

Vorderingen

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

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

- ≤ 3 maanden 0%
- $> 3 \leq 6$ maanden 50%
- $> 6 \leq 12$ maanden 75%
- > 12 maanden 100%

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

Liquide middelen

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

Passiva

Vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening pensioenen

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

Overige voorzieningen

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

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

Langlopende schulden

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

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

Woonbron maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

Derivaten

Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Woonbron met betrekking tot de derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Dit generieke beleid voor de derivaten correspondeert met het uitgangspunt in het treasurystatuut, dat de derivaten slechts ter risicodekking mogen worden ingezet en er geen sprake mag zijn van een 'open positie'.

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

Verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Waarborgsommen

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

Kortlopende schulden

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

Winst- en verliesrekening

Algemeen

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

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

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

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

Opbrengstverantwoording

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen (de egalisatierekening rijksbijdrage is voor Woonbron niet meer van toepassing) en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

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

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar. De waardeverandering wordt bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/-daling koopwoningen, zoals door de taxateur is opgeheven. Voor Koopgarantwoningen wordt rekening gehouden met kortingspercentages die voldoen aan de regelgeving inzake Fair value.

De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron:

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

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

Tot ultimo 2013 is het meest gebruikte kortingspercentage 25% voor bestaand bezit en 33,33% voor nieuwbouwwoningen (met daaruit voor beide 50% winstdeling). Met ingang van 2014 wijzigde echter het beleid, waarbij het meest gebruikte kortingspercentage 15% bedroeg.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Overige organisatiekosten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Leefbaarheid

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

Erfpacht

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

Financiële baten en lasten

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

Resultaat deelnemingen

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonbron heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet is opgezegd. Inmiddels heeft de belastingdienst de VSO per 1 januari 2023 opgezegd. Over de uitwerking van specifieke fiscale aspecten die in de VSO waren geregeld, wordt nog overleg gevoerd tussen de belastingdienst en de sector. Woonbron heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

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

Verdeling DAEB niet-DAEB

Algemeen

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

Woonbron heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

De niet-DAEB activiteiten van Woonbron zien toe op:

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

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

Grondslag voor scheiding	Post in gescheidenverantwoording
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.	Balans: • Voorziening onrendabele investeringen • Overlopende passiva • Verkopen onder Voorwaarde Winst-en-verliesrekening: • Huuropbrengsten • Opbrengsten servicecontracten • Verkoopopbrengsten en -lasten Kasstroomoverzicht: • Ontvangsten verhuur en servicecontracten • Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Winst-en-verliesrekening: • Lasten servicecontracten • Lasten onderhoudsactiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit • Leefbaarheid • Projecten in ontwikkeling Kasstroomoverzicht: • Uitgaven servicecontracten • Uitgaven onderhoud • Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: • Schulden/leningen kredietinstellingen • Schulden/leningen overheid • Overige schulden Winst-en-verliesrekening: • Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: • Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonbron op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ nietDAEB is: 86,13/13,87.	Balans: • Belastingen en premies sociale verzekeringen Winst-en-verliesrekening: • Lasten verhuur en beheeractiviteiten • Opbrengsten en kosten overige activiteiten • Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht: • Personeelsuitgaven

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

Algemeen

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

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

Vaste activa

Immateriële vaste activa

1. Computersoftware

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	6.574	13.939
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-3.035	-10.421
Boekwaarde primo	3.539	3.518

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	3.539	3.518
Bij: investeringen	378	1.089
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-1.152	-1.068
Totaal ultimo	2.766	3.539

Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	6.953	6.574
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-4.187	-3.035
Boekwaarde ultimo	2.766	3.539

Investeringen in 2024 betreft voornamelijk omzetting van leveranciersportaal naar Dico en Unexus (telefoneren via Microsoft Teams).

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB vastgoed in exploitatie (op basis van getaxeerde marktwaarde)

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	2.160.050	2.064.850
Cumulatieve herwaardering	2.826.558	3.091.567
Boekwaarde primo	4.986.607	5.156.417

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Reële waarde primo	4.986.607	5.156.417
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	275.476	-230.177
Mutatie investeringen aankoop	791	4.040
Mutatie investeringen (ver)nieuwbouw	11.442	31.801
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	29.246	24.827
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	13.313	17.303
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overige mutaties	107	796
Mutatie overheveling van DAEB naar niet-DAEB	1.040	-4.329
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-22.248	-10.673
Mutatie desinvesteringen sloop	0	-3.398
Reële waarde ultimo	5.295.775	4.986.607

Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	2.233.553	2.160.050
Cumulatieve herwaardering	3.062.223	2.826.558
Boekwaarde ultimo	5.295.775	4.986.607

3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	384.543	375.589
Cumulatieve herwaardering	430.956	452.158
Boekwaarde primo	815.500	827.746

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Reële waarde primo	815.500	827.746
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	52.370	-11.811
Mutatie investeringen aankoop	0	51
Mutatie investeringen (ver)nieuwbouw	0	326
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	594	3.242
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	1.625	3.307
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	102	58
Mutatie overheveling van DAEB naar niet-DAEB	-1.040	4.329
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-9.327	-11.452
Mutatie desinvesteringen sloop	0	-297
Reële waarde ultimo	859.823	815.500

Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	383.149	384.543
Cumulatieve herwaardering	476.674	430.956
Boekwaarde ultimo	859.823	815.500

Totaal tabel 2 en 3 vastgoed in exploitatie

Totaal tabel 2 en 3 vastgoed in exploitatie		
Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	2.544.593	2.440.439
Cumulatieve herwaardering	3.257.514	3.543.724
Boekwaarde primo	5.802.107	5.984.163
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Reële waarde primo	5.802.107	5.984.163
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	327.846	-241.989
Overige mutaties:		
Mutatie investeringen aankoop	791	4.091
Mutatie investeringen nieuwbouw	11.442	32.127
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	29.840	28.069
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	14.938	20.610
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overig	208	854
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-31.575	-22.125
Mutatie desinvesteringen sloop	0	-3.695
Reële waarde ultimo	6.155.598	5.802.107
Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	2.616.702	2.544.593
Cumulatieve herwaardering	3.538.897	3.257.514
Boekwaarde ultimo	6.155.598	5.802.107

In de totale reële waarde zit voor € 3.682,6 miljoen herwaarderingsreserve inbegrepen. De totale WOZ-waarde van de eenheden in exploitatie bedraagt € 8.957,8 miljoen (waardepeildatum 1-1-2023). Voor 2025 is de verwachting dat er 470 eenheden worden verkocht met een totale verkoopomzet van 159 miljoen.

Algemene ontwikkelingen

De woningmarkt laat na een dipje in 2022 weer een stijgende trend zien. Naast de hypotheekrentes die lichtelijk zijn gedaald in 2024, heeft vooral de krappe woningmarkt gezorgd voor een stijging van de huizenprijzen. Vanaf medio 2023 zien we een aanzienlijke stijging van de huizenprijzen. Deze stijging betreft de particuliere transacties. Daarnaast zijn ook de vooruitzichten van de woningmarkt positiever gekleurd. Echter laat de ontwikkeling van de beleggingsrendementen van de woningmarkt een tegenovergesteld beeld zien.

In de beleggingsmarkt zijn de transacties beperkt, met voornamelijk overdracht van risicobeperkt vastgoed (duurzame beleggingsobjecten). De transacties die plaatsvinden hebben hogere rendementen ingerekend in vergelijking met oudere vergelijkbare transacties. Invloed op deze stijging is de wet betaalbare huur die het gereguleerde segment heeft uitgebreid tot en met 186 punten. Daarnaast is door deze wetgeving ook de opbouw van de WWS punten aangepast, waardoor duurzaam vastgoed het aantal punten positief beïnvloedt en slecht energetisch vastgoed het aantal punten fors negatief beïnvloedt. Hierdoor zijn de beleggingstransacties die plaatsvinden voornamelijk aangegaan met als doel om bij mutatie de woning op de particuliere markt te verkopen.

Na fluctuerende marktontwikkelingen en economische vooruitzichten in zowel 2022 als 2023, is er sinds 2024 een stabilisatie waarneembaar in de parameters. Dit betreft de parameters prijsinflatie, looninflatie, bouwkostenstijging en huurindex.

Sinds 1-1-2023 is de overdrachtsbelasting voor beleggingstransacties verhoogd naar 10,4%. Per 1-1-2026 zal de overdrachtsbelasting weer verlaagd worden naar 8%. Deze toekomstige wijziging heeft een positief effect op de eindwaarde.

Op de volgende pagina wordt de waardeontwikkeling nader toegelicht aan de hand van de belangrijkste variabelen in de marktwaarde.

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde: Vrijheidsgraden

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

Markthuur

De gerealiseerde huurprijzen van een groot aantal vrije sector transacties van grootstedelijke corporaties zijn geanalyseerd en gehanteerd voor de modelmatige bepaling van de markthuren. Op basis van de markthuurtabel liggen de markthuren voor zelfstandige woningen eind 2024 tussen de 2,65% (grote eengezinswoningen en appartementen) en 8,3% (kleine eengezinswoningen) van de leegwaarde. Uitzonderingen hierop zijn door de externe taxateurs of asset managers doorgevoerd op complex specifieke situaties. De gemiddelde markthuur van de woningen is hiermee met 9,8% gestegen. Het marktwaarde-effect van de markthuur op portefeuilleniveau bedraagt €31 miljoen positief.

Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2024 is voor de woningcomplexen modelmatig bepaald op basis van referentietransacties. Bij de complexen waar sprake is van een volledige taxatie hebben de taxateurs de leegwaarden getoetst aan marktontwikkelingen en transacties buiten het model om. De leegwaardes uit de interne waardering zijn intern getoetst en waar nodig bijgesteld.

Gemiddeld is de leegwaarde per woning in de gehele Woonbronportefeuille in 2024 gestegen met 14,7%. Op portefeuille niveau is dit een marktwaarde-effect van 398 miljoen positief. De gemiddelde leegwaarde per woning komt daarmee op € 287.000. De gemiddelde leegwaarde per vierkante meter bedraagt € 3.879. 95% van de woningen heeft een leegwaarde binnen de bandbreedte van € 2.860 (2,5%) en € 5.390 (97,5%) per vierkante meter.

Leegwaardestijging

De verwachte ontwikkeling van de leegwaarde voor de komende jaren is opgesteld in samenspraak met de taxateurs en het marktwaarde overleg. Overeenkomstig met de verwerking van de leegwaardeontwikkeling van vorig jaar is deze index bepaald per wijk. Voor 2025 wordt er uitgegaan van een verdere stijging van de leegwaarde. Voor de lange termijn wordt er toegewerkt naar een ontwikkeling van 2,0% per jaar gelijk aan de langjarige inflatie. De optimistischere inschatting van de leegwaardestijging ten opzichte van vorig jaar zorgt voor een marktwaarde-effect van 249 miljoen positief.

Leegwaardeontwikkeling	2025	2026 e.v.	2027 e.v.
Alle marktgebieden	6,0%	3,0%	2,0%

Disconteringsvoet

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

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

In 2024 is de basis disconteringsvoet vastgesteld op 5,2%. Ten opzichte van 2023 is de basisdisconteringsvoet daarmee gelijk gebleven. Dit is het gevolg van de stabilisatie van de marktontwikkelingen en economische vooruitzichten.

De object specifieke opslagen zijn enkel voor het uitpondscenario bijgesteld ten opzichte van vorig jaar. Modelmatig is de disconteringsvoet voor dit scenario met 0,5%-punt gestegen. De taxateurs hebben hierbij op complexniveau nog andere bijstellingen gedaan om tot een marktconforme waarde te komen. De totale disconteringsvoet van de woningen ligt daarmee binnen de bandbreedte van 5,0% en 9,2%. Met een gemiddelde van 7,4% eind 2024. Dit is een stijging van 0,7%-punt ten opzichte van ultimo 2023 (6,7%). Het marktwaarde-effect van de disconteringvoet op portefeuilleniveau bedraagt € 426 miljoen negatief.

Onderhoud

Voor 2024 is conform de werkwijze van de afgelopen jaren aangesloten bij de meest recente onderhoudsnormen per vastgoedtype. Hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer 2024 (Koëter) gehanteerd. De gemiddeld gehanteerde onderhoudsnorm in de marktwaardeberekening bedraagt € 1.880 per woning per jaar voor de exploitatiescenario's en € 1.180 voor de uitpondscenario's. Alle woningen kennen binnen het winnende scenario een onderhoudsnorm binnen de bandbreedte van € 415 en € 2.390 afhankelijk van het type woning, leeftijd en oppervlak. Ten opzichte van vorig jaar zijn de onderhoudslasten in beide scenario's circa 4,5% gestegen. Het marktwaarde-effect van de instandhoudings- en mutatieonderhoud op portefeuilleniveau bedraagt € 21 miljoen negatief.

Het totale achterstallig onderhoud in de marktwaarde is € 206 miljoen (2024). Vanwege het marktwaarde minimum van € 0,- is niet al het opgevoerde achterstallig onderhoud verwerkt in de uiteindelijke waarde. Het marktwaarde-effect op portefeuilleniveau bedraagt € 60 miljoen negatief.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars-gemiddelde. De in de waardering gehanteerde mutatiegraad ligt in 2024 tussen de 4% en 32%. De mutatiegraad van het winnende scenario daalt met 0,05% en komt daarmee op 6,75%. Deze daling heeft op portefeuilleniveau een nihil marktwaarde-effect.

Bijzondere omstandigheden

Verkoopkader gemeente Rotterdam

Aanvullend op het achterstallig onderhoud wordt vanuit het verkoopkader van de Gemeente Rotterdam een correctie opgenomen voor een slecht energielabel (EFG). De kosten voor de verkoopverplichting zitten verwerkt in het totaal achterstallig onderhoud, benoemd onder onderhoud.

Erfpacht

Het merendeel van de grond die in erfpacht is uitgegeven aan Woonbron is eeuwigdurend afgekocht. Er zijn voor enkele complexen canon- of afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Ook is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op grond in Rotterdam (ca. 7.000 woningen) en Nissewaard (ca 3.000 woningen Spijkenisse). De effecten hiervan zijn nominaal verwerkt in de marktwaarde verhuurde staat. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten voor de wijziging naar een commerciële bestemming bij complexgewijze verkoop in mindering moet worden gebracht op de waarde. Ultimo 2024 is de marktwaarde met een totaalbedrag van € 123 miljoen beklemd als gevolg van deze bijbetalingsregeling en erfpachtafkoppingen. Ook hier geldt het marktwaarde minimum van € 0,-, waardoor niet al het opgevoerde erfpacht terugkomt in de marktwaarde. Het marktwaarde-effect op portefeuilleniveau bedraagt € 33 miljoen negatief.

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 3.681 miljoen (zie mutatie overzicht reële waarde) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: € 3.258 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonbron heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.717 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen.

	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat met na-investeringen	6.155.598
Na-investeringen	-6.851
Marktwaarde verhuurde staat	6.148.747

Beschikbaarheid (scenario)	-669.907
Beschikbaarheid (eindwaarde)	-11.197
Beschikbaarheid (60 jaar)	-320.774
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	552.250
Betaalbaarheid	-1.076.886
Kwaliteit (onderhoud)	-1.094.966
Kwaliteit (EFG-labels)	-25.377
Beheer	-292.246
Disconteringsvoet	1.222.084
Beleidswaarde	4.431.729

Dit impliceert dat circa 35% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing ten opzichte van de gehanteerde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde. Voor beleidswaarde is met een gemiddelde norm gerekend, zie hieronder.

Categorie beleidswaarde	Norm 2024	Norm 2023
Streefhuur	745	714
Onderhoudskosten	2.964	3.083
Beheerkosten	1.145	1.060
Disconteringsvoet	4,17% (DAEB) 4,70% (Niet-DAEB)	6,00%

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woonbron is als volgt:

De beleidshuur is de huur die bij een nieuwe verhuring wordt gevraagd. Dat is het laagste van de streefhuur (streefhuurpercentage van de maximale huurprijs) en de toegewezen huurcategoriegrens. Assetmanagement bepaalt op eenheidsniveau het streefhuurpercentage en de huurcategorie. Deze worden vastgelegd in het beleid per cluster. Het streefhuurpercentage is voor sociale huurwoningen over het algemeen 95% en voor contracten in de midden-huur over het algemeen 100% van de maximale huurprijs, in de vrije sector is de markthuur bepalend. Vervolgens wordt er in de gereguleerde segmenten in veel gevallen afgetopt op de huurprijscategorie om tot de beleidshuur te komen.

Naast de beleidshuur wordt ook de vastgestelde huurindexatie voor sociale huurgrens, middenhuur en vrije sector woningen uit de meerjarenbegroting 2025-2034 toegepast voor het inschatten van de kasstromen. Het huurverhogingspercentage dat wordt gehanteerd in 2025 is in lijn met de afspraken die zijn gemaakt tijdens de Woontop in december 2024.

Erfpacht

Niet al het vastgoed van Woonbron is op volledig eigendom of is het erfpacht eeuwigdurend afgekocht. Voor het vastgoed op (tijdelijk afgekocht) erfpacht wordt de contante waarde ingerekend voor de toekomstige investering die gedaan zal moeten worden om de grond eeuwig durend in exploitatie te houden.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie onderhoud
- Mutatie onderhoud
- Contract onderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie onderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welkeworden geïndexeerd met bouwkostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woonbron. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoud cycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in voldoende technische en bouwkundig staat te houden.

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

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. De huidige conditiescores zijn niet altijd actueel en grotendeels gebaseerd op conditiemetingen ouder dan 3 jaar. Woonbron is een traject gestart om eens in de 3 jaar voor ieder complex een conditiemeting te doen volgens de NEN-normen. Dit is onderdeel van een verbetertraject op de totale MJOB. Tot het moment dat de genoemde frequentie

van metingen een feit is wordt de onderhoudsstaat inzichtelijk gehouden door separate toetsingen van de belangrijkste bouwdelen.

Omdat de bepaling van de onderhoudsstaat nog niet volgens de gewenste conditiemetingen (in een cyclus van 3 jaar) heeft plaatsgevonden, is de MJOB op basis van de volge methode opgesteld:

- jaar 1: taakstellend
- jaar 2 en 3: gemotiveerd en onderbouwd
- jaar 4 en verder: op basis van onderhoudscycli

Voor de eerste jaren wordt hierbij rekening gehouden met zowel onze organisatorische als financiële mogelijkheden, met als mogelijk effect verschuiving (uitvlakking) van activiteiten binnen de bewuste jaren.

Ondanks de genoemde beperkingen is Woonbron van mening dat de MJOB een voldoende betrouwbare horizon van 25 jaar kent. Voor de prognosejaren vanaf het 26ste jaar heeft Woonbron normen bepaald op basis van de eerste 25 jaar, om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

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

In de MJOB houdt Woonbron rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk traditioneel	6 jaar
Schilderwerk (prestatiegericht schilderen)	7 jaar
CV Installaties individueel	18 jaar
CV Installaties collectief	Afhankelijk van soort en type CV
Mechanische Installaties	18 jaar
Dakvervanging	60 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar

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

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van voldoende technische en bouwkundige staat;
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG-labels

Woonbron heeft ultimo 2024 nog 3342 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Vanaf 2029 geldt een verhuurbepanking voor woningen met EFG-labels. Daarom is er een standaard verplichting aan het achterstallig onderhoud toegevoegd vanuit het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

Onderstaand de correcties die zijn toegepast in het achterstallig onderhoud voor het wegwerken van de EFG-labels.

Label	Zelfstandige woongelegenheden	Onzelfstandige woongelegenheden (Verplichting prijspeil 31-12-2024)
E	€ 4.820	€ 2.060
F	€ 8.960	€ 3.720
G	€ 15.210	€ 6.410

Achterstallig onderhoud

Voor de beleidswaarde achterstallig onderhoud hanteert Woonbron de informatie uit projectcalculatie/onderzoeksrapporten/offertes. Achterstallige componenten welke opgenomen zijn in de MJOB als planmatig onderhoud zijn niet meegenomen als separate afslag op de beleidswaarde.

Beheerlasten

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

Gevoeligheidsanalyse

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Sociale disconteringsvoet	0,5% hoger	- 468 miljoen
	0,5% lager	+ 553 miljoen
Streefhuur	25,- hoger	+186 miljoen
	25,- lager	- 251 miljoen
Lasten onderhoud en beheer per jaar	100,- hoger	- 148 miljoen
	100,- lager	+148 miljoen

Disconteringsvoet

Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt in de nieuwe beleidswaarde methodiek gerekend met een sociale disconteringsvoet.

4. Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Verkrijgingsprijs	766.975	776.010
Cumulatieve herwaardering	718.199	712.393
Boekwaarde primo	1.485.174	1.488.403

Bedragen x € 1.000		
Saldo primo	1.485.174	1.488.403
Mutatie uit terugkopen	-70.197	-66.973
Mutatie uit verkopen	34.265	26.013
Mutatie uit waardeveranderingen	198.233	37.732
Totaal ultimo	1.647.476	1.485.174

Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000		
Verkrijgingsprijs	765.124	766.975
Cumulatieve herwaardering	882.352	718.199
Boekwaarde ultimo	1.647.476	1.485.174

In 2024 zijn 339 eenheden (in 2023, 340 eenheden) teruggekocht en 169 eenheden (in 2023, 134 eenheden) verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Door de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarden, daalt de balanspost onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden. De daling van de balanspost is echter minder sterk dan de daling in het aantal verkochte eenheden.

Dit komt voornamelijk doordat de terugkoop prijs van de teruggekochte eenheden lager is dan de verkoopprijs van de nieuwe of wederverkopen. Belangrijke oorzaak van het verschil in de verkoopprijs ten opzichte van de terugkoop prijs is gelegen in het feit dat terugkopen voor een flink deel onder Koopgarant verkochte eenheden betreft met een hogere korting dan de korting die in 2024 is verleend. Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarden wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie gehanteerd wordt. Eind 2024 zijn er in totaal 6.943 eenheden (2023 7.113 eenheden) verkocht onder voorwaarden. De daling is een gevolg van de beleidsinzet om de verplichting vanuit de verkochte eenheden onder voorwaarden te beperken.

5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	49.921	50.236
Cumulatieve herwaardering	-33.652	-16.571
Boekwaarde primo	16.269	33.665

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Saldo primo	16.269	33.665
Bij: investeringen	48.537	31.780
Bij: inbrengwaarde grond	1.573	7.044
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	1.345	1.158
Af: verkooptermijnen	-5.516	-1.750
Af: overheveling naar activa in exploitatie vanuit (ver)nieuwbouw	-11.442	-32.127
Af: overheveling naar voorraad verkopen	0	-175
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen/overige	-5.571	-23.326
Totaal ultimo	45.193	16.269

Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	83.028	49.921
Cumulatieve waardevermindering	-37.833	-33.652
Boekwaarde ultimo	45.193	16.269

De activering van opgeleverde projecten betreft nieuwbouw.

6. Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	32.206	39.192
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-11.649	-16.430
Boekwaarde primo	20.558	22.762

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	20.558	22.762
Investerings	1.527	1.048
Mutatie verschuiving van activa in exploitatie naar/van activa ten dienste van	-208	-1.363
Desinvestering	-142	0
MvA naar voorraad	0	0
Af: Desinvestering sloop/buiten gebruik	-32	-77
Afschrijvingen in het boekjaar	-2.616	-1.812
Totaal ultimo	19.087	20.557

Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	32.872	32.206
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-13.785	-11.649
Boekwaarde ultimo	19.087	20.557

7. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2024	2023
	Eigen vermogen	Eigen vermogen
Woonbron Holding BV	625	1.195
Totaal	625	1.195

Bedragen x € 1.000	Woonbron Holding	Woonbron Holding
Saldo primo	1.195	1.722
Af: resultaat	-570	-527
Totaal ultimo	625	1.195

Zie het hoofdstuk 7 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

8. Vorderingen op groepmaatschappijen

Bedragen in EUR 1.000	2024	2023
Woonbron Holding BV	11.220	11.220
Totaal	11.220	11.220

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

9. Andere deelnemingen

	2024	2023
	Eigen vermogen	Eigen vermogen
NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	570	570
WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	1.308	1.551
Totaal	1.878	2.121

Bedragen x € 1.000	NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	Totaal
Saldo primo	570	1.551	2.121
Af/bij: resultaat	0	-243	-243
Totaal ultimo	570	1.308	1.878

10. Latente belastingvordering(en)

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	5.718	11.650
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	0	-792
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	2.780	-5.140
Totaal Ultimo	8.498	5.718

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

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

Latente belastingvordering		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	12.268	14.542
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	0	-792
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-315	-1.482
Totaal Ultimo	11.952	12.268

Latente belastingverplichting		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	-6.550	-2.892
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	0	0
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	3.095	-3.658
Totaal Ultimo	-3.454	-6.550

De tijdelijke waardeverschillen bedragen gezamenlijk, per saldo, nominaal € 2.031,8 mln. debet. Omdat delen nettocontant tenderen naar nihil leiden niet alle nominale tijdelijke waardeverschillen tot een latentie. De tijdelijke waardeverschillen vertegenwoordigen een latente belastingvordering van € 8,5 mln. Deze latentie is bepaald op basis van netto contante waarde (waarbij als disconteringsvoet geldt de gemiddelde vermogenskostenvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, voor 2024 3,0%). De tijdelijke waarderingsverschillen laten zich als volgt specificeren:

Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting	Waarde verschil nominaal	Latentie 2024	Latentie 2023
			x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed- beleggingen	Totaal verschil commerciële waarde versus fiscale waarde minus het aandeel in de verkoopvijver	Het verschil tussen hogere marktwaarde dan de fiscale waarde voor eenheden die niet in de verkoopvijver zitten, komt pas op zeer lange termijn tot uiting en tendeert daarmee netto contant naar nihil.	1.940.590	0	0
	Vershil bij eenheden in verkoopvijver	Het verschil tussen hogere marktwaarde dan de fiscale waarde komt slechts voor de eenheden die in de scope van de verkoopvijver zitten binnen afzienbare tijd tot uiting, tenzij hiervoor gebruik gemaakt wordt van de HerInvesteringsReserve.	19.533	-4.836	-8.568
	Afschrijvings- potentieel	Op de marktwaarde wordt niet afgeschreven. Fiscaal kan er worden afgeschreven voor zover de fiscale waarde hoger is dan de WOZ waarde.	-10.434	2.522	3.185
Materiele vaste activa ten dienste van	Vershil tussen fiscale en commerciële waarde	Vershil ontstaat met name door fiscaal andere afschrijvingsmethode dan commercieel.	-6.938	1.255	1.278
Materiele vaste activa in ontwikkeling	Totaal verschil commerciële waarde versus fiscale waar- de van activa in ontwikkeling voor eigen gebruik	De verschillen betreffen vooral de hogere inbrengwaarde bij sloop/nieuwbouw en het fiscaal niet afwaarderen van het "onrendabele deel". Omdat het verschil na oplevering blijft zitten in de vastgoedbelegging, tendeert deze dus netto contant weer naar nihil.	-56.610	0	0
Voorraden	Vastgoed bestemd voor de verkoop	Betreft zowel teruggekochte eenheden tbv wederverkoop (verschil als gevolg van een fiscaal andere waardering van Verkocht Onder Voorwaarden dan commercieel) als voorraad vanuit opgeleverd projectontwikkeling (momenteel alleen grondposities na sloop tbv verkoop), waarbij het verschil zit in de fiscale boekwaarde als inbrengwaarde in combinatie met het feit dat er fiscaal geen sprake van onrendabele toppen is.	-36.307	9.148	9.436
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	De fiscale boekwaarde als inbrengwaarde in combinatie met het feit dat er fiscaal geen sprake van onrendabele toppen is, zorgt voor verschillen.	-2.891	728	1.074
Onderhanden projecten	Onderhanden projecten in op- dracht van derden	Zie "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop".	-1.342	338	0
Voorziening onrendabele investeringen		Fiscaal bestaat deze post niet, waarmee de voorziening ook direct het verschil betreft. Via de materiele vaste activa in ontwikkeling komt het verschil na oplevering terecht in de vastgoed beleggingen en tendeert deze dus netto contant weer naar nihil.	39.811	0	0

Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting	Waarde verschil nominaal	Latentie 2024	Latentie 2023
			x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorzieningen	Voorziening loopbaanbudget	De voorziening loopbaanbudget wordt fiscaal niet gevolgd en veroorzaakt daarmee het verschil.	1.987	483	479
Langlopende schulden	(dis)agio leningen u/g vanuit fiscale startbalans	Conform verloopstaat opgesteld voor de fiscale startbalans obv VSOII. Jaarlijkse afschrijving volgens schema of vrijval bij vervroegde aflossing lening.	6.091	-1.140	-1.167
VOV-positie	Saldo van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de verplichting uit hoofde daarvan	Hiervoor wordt geen latentie opgenomen aangezien het beslismoment van de terugkoop niet bij Woonbron ligt en de afwikkeling en het moment daarvan te onzeker is.	138.260	0	0

Het fiscale resultaat voor 2024 bedraagt € 63,0 mln. positief. Van hieruit ontstaat er een acute belastingverplichting van € 16,3 mln. Er is geen sprake meer van compensatieruimte die is ontstaan uit de negatieve fiscale resultaten, waardoor de belastinglatentie volledig bestaat uit de latentie vanuit deze tijdelijke waardeverschillen.

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

De rentelasten van Woonbron kunnen fiscaal slechts beperkt worden meegenomen tot 20% (tot en met 2021 tot 30%) van de fiscale EBITDA (fiscaal belastbare winst zonder rente, afschrijvingen en op/afwaarderingen). In 2024 betekent dit een renteaftrekbepierking van € 28,8 mln. In de voorgaande jaren is er voor totaal € 122,1 mln. renteaftrekbepierking toegepast, waardoor er per ultimo 2024 sprake is van een cumulatieve renteaftrekbepierking van € 150,9 mln. De fiscale meerjarenbegroting geeft in de komende jaren een verwachting weer dat er geen sprake kan zijn van inzet van de cumulatieve renteaftrekbepierking. Er is derhalve geen latentie hiervoor opgenomen.

11. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	90.283	87.682
Toevoeging	14	5.749
Aflossing/afschrijving	-3.899	-3.150
Totaal ultimo	86.397	90.283

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

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

Bedragen x € 1.000	Amortisatie rente leningen u/g	WestCord	Waarborgsom	Leningen personeel	Sichting de Verre Bergen	Totaal
Balans per 1-1-2024	85.858	2.000	102	43	2.280	90.283
Toevoeging				14		14
Ontvangen aflossing / afschrijving	-3.239	-500	0		-160	-3.899
Balans per 31-12-2024	82.619	1.500	102	57	2.120	86.397

12. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.848	2.848
Teruggekocht bezit ten behoeve van wederverkoop VOV	17.154	17.311
Totaal ultimo	20.001	20.159

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

Teruggekocht in bezit ten behoeve van wederverkoop VOV:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	17.311	25.209
Mutatie uit terugkopen	75.844	72.078
Mutatie uit wederverkopen VOV	-33.170	-27.113
Mutatie uit wederverkopen vrij	-27.892	-32.253
Mutatie uit terug in huur	-14.938	-20.610
Totaal ultimo	17.154	17.311

In 2024 zijn 337 eenheden teruggekocht en 288 eenheden wederverkocht (157 onder voorwaarden en 131 vrije wederverkopen). Er zijn 60 teruggekochte eenheden teruggenomen in de verhuur. Ultimo 2024 bedroeg het aantal teruggekochte en nog niet wederverkochte eenheden 84.

Deze mutaties zorgen voor een toename van 8 eenheden tot 76 eenheden die zijn teruggekocht en nog niet wederverkocht. In beginsel geldt de bedoeling om deze teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort eenheden ook in deze vormen weer weder te verkopen.

13. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de Verkoop

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	1.477	2.432
Cumulatieve herwaardering	0	0
Boekwaarde primo	1.477	2.432

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	1.477	2.432
Bij: investeringen	7	39
Af: overheveling naar onderhanden projecten	-1.000	80
Af: afwaardering onrendabel deel	0	-1.074
Totaal ultimo	484	1.477

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	484	1.477
Cumulatieve herwaardering	0	0
Boekwaarde ultimo	484	1.477

14. Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	1.005	982
Mutaties	-528	22
Totaal ultimo	476	1.005

17. Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Achterstanden	5.534	4.898
Afwaardering voor oninbare vorderingen	-1.912	-1.770
Totaal	3.621	3.128

Verloop afwaardering voor oninbare vorderingen:		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	-1.770	-1.747
Af-/opboeking derving oninbaar (dotatie)	-1.213	-925
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	1.071	902
Totaal ultimo	-1.912	-1.770

Voorstanden per ultimo	4.012	4.161
-------------------------------	--------------	--------------

Oninbare vorderingen

In 2024 is de huurachterstand met € 0,5 mln. toegenomen van € 3,1 mln. (ultimo 2023) naar € 3,6 mln. (ultimo 2024). De huurachterstand zit voornamelijk binnen 3 maanden (derhalve geen effect op de voorziening) en de vertrokken bewoners (100% voorzien).

18. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen in EUR 1.000	2024	2023
Woonbron Holding BV	2.185	1.400
Totaal	2.185	1.400

In 2024 is de vordering toegenomen met € 785.000 aan rente.

19. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Belastingen en premies sociale verzekeringen	44	246
Totaal	44	246

20. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Overige debiteuren	335	2.284
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-90	-268
Totaal	246	2.016

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	-268	-184
Mutatie overige debiteuren	178	-84
Totaal ultimo	-90	-268

21. Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Door te belasten aan derden	50	37
Vooruit ontvangen facturen	2.527	3.351
Overige	121	327
Totaal	2.698	3.715

Restant looptijd korter dan 1 jaar. Post 'Overige' zijn voornamelijk 'beheerpanden' zoals Terras aan de Maas en standplaatsen in Dordrecht.

22. Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Kas	1	1
Bank	17.613	25.863
Geld onderweg	25	130
Totaal	17.639	25.995

Garanties en zekerheden

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

Passiva

Eigenvermogen

23. t/m 25. Eigen Vermogen

Overige reserves		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Overige reserves primo	472.783	242.368
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-244.219	-45.428
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. desinvesteringen (verkoop/sloop)	76.304	67.751
Niet gerealiseerd waardeveranderingen i.e. (naar herwaarderingsreserve)	-343.915	245.824
Niet gerealiseerd waardeveranderingen VOV (naar herwaarderingsreserve)	-198.233	-37.732
Overige reserves ultimo	-237.280	472.782

Herwaarderingsreserve		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Herwaarderingsreserve primo	4.276.427	4.552.270
Niet gerealiseerd waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	343.915	-245.824
Niet gerealiseerd waardeveranderingen VOV	198.233	37.732
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. (des)investeringen (verkoop/sloop/terugkoop)	-76.304	-67.751
Herwaarderingsreserve ultimo	4.742.272	4.276.428

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonbron bedraagt eind 2024 € 4.900,3 mln. Aangezien dit eigen vermogen mede gebaseerd is op basis van waardering van haar vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, geeft dit bedrag het potentiële eigen vermogen aan bij een optimale exploitatie van het vastgoed. Wanneer een exploitatie wordt gevoerd die gebaseerd is op de realisatie van maximale opbrengsten uit verkoop en verhuur resulteert dat in dit eigen vermogen.

In de exploitatie van haar woningen maakt Woonbron keuzes die passen bij haar brede taakopvatting, uiteraard binnen te stellen randvoorwaarden. Woonbron neemt aldus genoegen met een lager rendement wanneer dit maatschappelijk te verantwoorden is. In feite keren wij op deze manier ons rendement uit aan de samenleving. De beleidswaarde is een waarderingsgrondslag waarin de toekomstige keuzes worden vertaald naar euro's van nu, uitgezonderd de effecten van het verkoopbeleid.

De beleidswaarde per 31 december 2024 bedraagt € 4.431,7 mln. In de marktwaardebepaling, ten behoeve van de waardering in de balans, wordt gebruik gemaakt van normbedragen voor onder andere beheerkosten en onderhoud. Bij de bepaling van de beleidswaarde maakt Woonbron gebruik van de verschillende kostenniveaus vanuit haar meerjarenbegroting, welke gebaseerd zijn op de gerealiseerde kosten. De voor de beleidswaardebepaling gebruikte kostenniveaus voor beheer en onderhoud liggen nu nog hoger dan de normen die gebruikelijk zijn voor de marktwaardebepaling.

Wanneer het eigen vermogen per 2024 zou zijn gebaseerd op deze beleidswaarde resulteert dit in een eigen vermogen van € 3.183,2 mln. Dit is € -1.717,0 mln. lager dan het in deze jaarrekening gepresenteerde eigen vermogen. Het verschil kan worden beschouwd als het economisch offer dat Woonbron doet op de exploitatie van haar vastgoed, gegeven de inzet die Woonbron doet voor de doelgroep die Woonbron bedient.

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

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

Voor het ongerealiseerde deel van de overige reserves met betrekking tot materiele vaste activa in exploitatie is een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/aanschaffkosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve van de materiele vaste activa in exploitatie bedraagt per ultimo 2024 € 3.681,1 mln.

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

Ook het aandeel 'niet gerealiseerde waardeverandering' in de balanswaardering (alleen de activa kant) van de verkochte eenheden onder voorwaarden, maakt onderdeel uit van de herwaarderingsreserve. De via het resultaat genomen niet gerealiseerde waardeverandering VOV in het verslagjaar vormt daarmee direct een mutatie in de herwaarderingsreserve. Ook hier geldt dat het deel herwaarderingsreserve voor de betreffende eenheden van terug en wederverkoop verdwijnt. De herwaarderingsreserve van de activa zijde van de verkochte eenheden onder voorwaarden bedraagt per ultimo 2024 € 882,4 mln. De herwaarderingsreserve vanuit de teruggekochte VOV eenheden bedraagt € 2,6 mln. Gezamenlijk met de herwaarderingsreserve van de materiele vaste activa in exploitatie resteert er een gerealiseerd eigen vermogen van € 158,0 mln. Het resultaat is vooruitlopend op een daartoe strekkend besluit qua resultaatbestemming als separate component opgenomen onder het eigen vermogen.

Voorzieningen

26. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	18.521	25.002
Bij/af:dotatie/nieuwe besluiten	38.419	35.659
Bij/Af: projectresultaat afwikkeling	-1.238	-3.890
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-15.891	-38.250
Totaal	39.811	18.521

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

27. Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	1.247	1.625
Bij: dotatie	25	40
Af: onttrekkingen	-95	-418
Totaal	1.176	1.247

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. In 2024 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 25.000. Voor het overige deel heeft Woonbron de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds van het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Hierbij heeft Woonbron geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen.

28. Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	3.669	2.295
Bij: dotatie/nieuwe besluiten	975	1.540
Af: onttrekkingen	-1.789	-166
Totaal	2.855	3.669

	Loopbaan voorziening	Transitie CFA	VVE	totaal
Balans per 1-1-2024	1.972	340	1.362	3.669
Toevoeging	107	0	868	975
Aflossing / afschrijving	-86	-340	-1.362	-1.789
Balans per 31-12-2024	1.987	0	868	2.855

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

In 2021 is er een plan van aanpak gemaakt voor de optimalisatie financiële administratie (transitie CFA), hiervoor is een voorziening getroffen. Door vrijwillige vertrek in de laatste jaren is er van deze voorziening geen gebruik gemaakt.

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

29. t/m 30. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden onderverdeeld in schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen.

Per ultimo 2024 is er voor het gehele schuldrestant ad € 1.495,31 miljoen borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het naar kortlopende schulden overgehevelde bedrag betreft het totaal van periodieke aflossingen, eind-aflossingen en vervroegde aflossingen in 2025. De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt per ultimo 2024 € 1.769,17 miljoen (2023 € 1.712,80 miljoen). De reële waarde is hierbij verantwoord op basis van een treasury berekening gebaseerd op de 6-maands Euribor.

29. Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Saldo primo	2.297	2.868
Bij: nieuwe storting	0	0
Af: reguliere aflossing	-418	-571
Af: vervroegde aflossing	0	0
Totaal leningen ultimo	1.879	2.297
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-433	-418
	1.446	1.879

Verantwoording langlopende leningen overheid.

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Leningen o/g <= 5 jaar	794	935
Leningen o/g > 5 jaar	1.085	1.362
Totaal	1.879	2.297

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de einddata en het pro-resto saldo van de leningen per ultimo 2024.

	31-12-2024	31-12-2023
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per jaarultimo	5,66%	5,91%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij overheid is in 2024 met 0,25% gedaald.

30. Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Saldo primo leningen	1.487.123	1.447.750
Bij:nieuwe leningen	68.600	101.500
Af:reguliere aflossing	-57.296	-6.646
Af:vervroegde aflossing	-5.000	-55.481
Saldo ultimo leningen	1.493.427	1.487.123
Saldo primo agio leningen	142.347	146.873
Af: afschrijving agio	-4.526	-4.526
Saldo ultimo agio leningen	137.821	142.347
Totaal leningen ultimo	1.631.247	1.629.470
overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-16.400	-57.296
	1.614.847	1.572.173

Het volume aan nieuwe leningen betreft:

- Nieuwe leningen t.b.v. investeringen + € 54,60 miljoen.
- Opnames vanuit bestaande leningen met een variabele hoofdsom + € 14 miljoen.

Het volume aan vervroegde aflossingen betreft:

- Aflossing op bestaande lening met een variabele hoofdsom -/- € 5 miljoen.

Het volume aan reguliere aflossingen betreft o.a.:

- Eindaflossingen -/- € 51,03 miljoen.

Verantwoording langlopende leningen kredietinstellingen

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Leningen o/g <= 5 jaar	26.196	77.000
Leningen o/g > 5 jaar	1.467.231	1.410.123
Totaal	1.493.427	1.487.123
	31-12-2024	31-12-2023
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per jaarultimo	3,23%	3,20%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief rentederivaten per jaarultimo	3,20%	3,23%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen exclusief rentederivaten is in 2024 met 0,03% gedaald. Inclusief rentederivaten is de gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen in 2024 met 0,03 % gestegen.

31. Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	766.975	776.010
Cumulatieve herwaardering	502.120	495.737
Boekwaarde primo	1.269.095	1.271.746

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	1.269.095	1.271.746
Mutatie uit terugkopen	-62.279	-59.879
Mutatie uit verkopen	34.265	26.013
Mutatie uit waardeveranderingen	143.839	31.215
Totaal ultimo	1.384.920	1.269.095

Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkrijgingsprijs	765.124	766.975
Cumulatieve herwaardering	619.796	502.120
Boekwaarde ultimo	1.384.920	1.269.095

Voor de bepaling van de waardeestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarden wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt. Eind 2024 zijn er in totaal 6.943 (2023 7.133 eenheden) eenheden verkocht onder voorwaarden.

32. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	1.325	1.251
Mutatie waarborgsommen	1	74
Totaal ultimo	1.327	1.325

Kortlopende schulden

33. t/m 34. Schulden aan kredietinstellingen/overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Overheveling aflossingen komend jaar van langlopende leningen overheid	432	418
Overheveling aflossingen komend jaar van langlopende leningen kredietinstellingen	16.400	57.296
Totaal schulden aan kredietinstellingen / overheid	16.832	57.715

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

37. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Omzetbelasting	1.463	5.672
Loonbelasting	1.263	1.148
Vennootschapsbelasting	5.679	9.051
Diverse belasting	-4	-21
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	8.401	15.850

Dit betreft onder andere overdrachtsbelasting, loonheffing, BTW en een acute belastingverplichting vennootschapsbelasting. De acute belastingverplichting ad € 16,3 mln vennootschapsbelasting 2024 is toegelicht bij het onderdeel "Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering" op pagina xx. Sinds 2021 moet Woonbron een voorschot betalen voor de vennootschapsbelasting. Het saldo voorschotten per ultimo 2024 bedraagt € 10,6 mln, waardoor per saldo een restant schuld ontstaat van € 5,7 mln.

In 2021 heeft een discussie met de belastingdienst plaatsgevonden omtrent fiscale afwaardering van gebouw De Kreek (totale afwaardering circa € 29 mln), waar per ultimo 2022 nog geen uitsluitsel over was. In 2023 is over belastingjaar 2019 een herziene aangifte ingediend, waarin de afwaardering van het eerste deel van gebouw De Kreek (Haakflat) is teruggedraaid. Het standpunt van Woonbron inzake de fiscale afwaardering van gebouw de Kreek is daarmee niet gewijzigd.

In 2023 is de aanslag 2019 opgelegd, waarin geen afwaardering van het eerste deel van gebouw De Kreek (Haakflat) is meegenomen. Woonbron heeft bezwaar aangetekend op de aanslag op grond van onder meer de ontbrekende fiscale afwaardering van gebouw De Kreek. In verband met de opgelegde aanslag en nog in behandeling zijnde bezwaar is per ultimo 2024, voorzichtigheidshalve, de fiscale positie bepaald zonder afwaardering van gebouw De Kreek.

38. Onderhanden projecten in opdracht van derden (vvk)

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	0	0
Investerings	-65	0
Overheveling van project ontwikkeling t.b.v. verkoop	-1.000	0
Verkooptermijnen	2.407	0
Afwaardering onrendabel deel	0	0
Totaal ultimo	1.342	0

39. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Saldo primo	769	0
Af : overige schulden	-769	0
Bij: overige schulden	0	769
Totaal ultimo	0	769

40. Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Overige verplichtingen / overig	20.855	22.122
Voorstanden huurdebiteuren	4.172	4.145
Te betalen interest	18.185	18.627
Totaal overlopende passiva	43.212	44.894

Specificatie overige verplichtingen / overig	31-12-2024	31-12-2023
Nog te betalen inzake onderhoud	7.505	6.930
Nog te betalen inzake projecten	4.963	5.294
Nog te betalen inzake salaris	0	61
Overlopende vakantie-uren	2.262	2.105
Nog te betalen inzake servicekosten	5.183	5.892
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	330	508
Nog te betalen diverse	479	981
Nog te betalen erfpacht	125	125
Overige	8	226
Totaal overige verplichtingen /overig	20.855	22.122

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Operational leasing

De verplichting vanuit de leasecontracten (met name ten behoeve van de dienstauto's) bedraagt € 3,8 mln. Van deze verplichting valt € 3,6 mln. binnen de periode van vijf jaar. Hiervan is een verplichting van circa € 1,0 mln. korter dan een jaar. De verplichting na vijf jaar is € 0,25 mln.

Dekkingsgraad pensioenfonds

Woonbron heeft de verplichting om tekorten ten opzichte van de minimale dekkingsgraad, maar niet anders dan via toekomstige premies van het pensioenfonds, aan te vullen. De in januari 2025 door SPW gepubliceerde voorlopige beleidsdekkingsgraad per 31 december 2024 bedraagt 130,3% (beleidsdekkingsgraad van 2023 is 131,6%). Dit ligt boven de voor 2024 vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Het fonds heeft een reserve.

WSW-obligo

Per 1 juli 2021 bestaat de WSW obligoverplichting uit een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen, in 2024 is € 0,46 miljoen hiervoor afgedragen. De obligolening (lening met een variabele hoofdsom) is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. Woonbron heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW deze obligolening aangetrokken en de hoofdsom hiervan bedraagt per 31 december 2021 € 33,87 miljoen. De hoofdsom van de obligolening dient jaarlijks te worden aangepast op basis van het actuele geborgde schuldvolume ultimo van het voorgaande kalenderjaar. Dit betekent dat de hoofdsom ultimo 2024 overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Woonbron heeft de hoofdsom van de obligolening verhoogd naar € 40,34 miljoen per 30 november 2024, via een amenderingsovereenkomst met WSW en BNG. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonbron niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW van de huidige verplichtingen is dit niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonbron.

Garanties

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

Onderhanden projecten

In de categorie activa in ontwikkeling en onderhanden projecten is de realisatie van de projectkosten opgenomen. De restant verplichting tot aan de totale bouwkosten bedraagt € 97,67 mln. (in 2023 betrof de restant verplichting € 48,57 mln.).

In de categorie planmatig onderhoud is de realisatie van deze planmatig onderhoudskosten opgenomen. De restant verplichting tot aan de totale kosten bedraagt € 2,7 mln. (in 2023 betrof de restant verplichting € 2,6 mln.).

Deelnemingen

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

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

Onderhoudsfondsen VvE's

Woonbron had in 2024 12.435 eenheden in VvE's in bezit (2023 12.962). In 2024 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2023 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2024 en verder vastgesteld.

Totaal is hierin voor circa € 83,0 miljoen (2023: € 85,0 mln.) aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 57,7 miljoen bedraagt (2023: € 56,6 mln.).

Financiële instrumenten

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

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

De huidige derivaatportefeuille bestaat uitsluitend uit een renteswap (payer swap) die direct is gekoppeld aan twee rollover-leningen. Deze rollover-leningen hebben een rentecoupon gebaseerd op de drie of zes maands Euribor, vermeerderd met een opslag. De renteswap bestaat ultimo 2024 uit twee componenten:

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

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

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

In 2024 is één rentederivaat (€ 25 miljoen) vervallen. De nominale waarde van de derivaatportefeuille bedraagt per ultimo 2024 € 30 miljoen (was € 55 miljoen per ultimo 2023).

Het totale volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2024 € 162,25 miljoen (was € 162,25 miljoen per ultimo 2023). Hiervan is per ultimo 2024 € 151,25 miljoen opgenomen (was € 142,25 miljoen per ultimo 2023). Er is een verschil tussen het hoofdvolume aan variabelrentende leningen (€ 162,25 miljoen) en het volume aan derivaten (€ 30 miljoen). Van een volume van € 132,25 miljoen is het renterisico niet afgedekt met derivaten per ultimo 2024 (was € 107,25 miljoen per ultimo 2023). Hiervan is per ultimo 2024 € 121,25 miljoen opgenomen (was € 87,25 miljoen per ultimo 2023).

Woonbron heeft geen derivaat waarvoor een Credit Support Annex (CSA) is overeengekomen. In een CSA komen partijen overeen om (een deel van) de negatieve marktwaarde als onderpand te storten, indien en zodra deze boven een bepaald drempelbedrag komt. Dit betreft een wederzijdse verplichting. Dit betekent ook dat Woonbron per ultimo 2024, net als per ultimo 2023, geen saldo heeft aan verstrekt onderpand.

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

De marktwaarde van de derivaatportefeuille per ultimo 2024 bedraagt € 8,61 miljoen negatief, dit was € 8,44 miljoen negatief per ultimo 2023.

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

Woonbron heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

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

Tot slot heeft Woonbron in haar leningenportefeuille tweeëndertig zogenaamde basisrenteleningen met een totaal volume van € 622,23 miljoen (was € 622,23 miljoen per ultimo 2023). Alle basisrenteleningen kenmerken zich door een langlopende vaste rente vermeerderd met een voor een kortere periode overeengekomen kredietopslag. In de basisrenteleningen is een embedded payer swap opgenomen. Aangezien deze embedded swap nauw gelieerd is aan de onderliggende lening wordt de embedded swap niet separaat op de balans gewaardeerd. De in de basisrenteleningen van Woonbron opgenomen embedded swaps hebben een totale negatieve marktwaarde per ultimo 2024 van € 156,38 miljoen (was € 135,75 miljoen per ultimo 2023).

Treasury organisatie

In het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut van Woonbron zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten in portefeuille voldoen aan deze kaders. Het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut van Woonbron worden jaarlijks opnieuw beoordeeld aan de hand van de actualiteiten en indien nodig aangepast. Het treasury statuut is in 2022 geactualiseerd en het reglement financieel beleid en beheer is in 2024 geactualiseerd.

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

Besluiten dienen te voldoen aan de kaders van het reglement financieel beleid en beheer, het treasury statuut en het treasury jaarplan. Indien er besluiten genomen dienen te worden die buiten deze kaders vallen, zal een uitzonderingsvoorstel eerst door de Raad van Commissarissen moeten worden geautoriseerd.

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

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

4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

Opbouw functionele resultatenrekening:

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

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

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

40. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2024	2023
41. Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	290.016	281.112
42. Totaal opbrengsten service contracten	22.413	19.753
43. Totaal lasten service contracten	-22.090	-21.145
44. Totaal overheidsbijdragen	0	0
45. Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	-18.181	-19.135
46. Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-119.487	-133.754
47. Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27.254	-24.833
Totaal netto exploitatie vastgoedportefeuille	125.417	101.998

41. Huuropbrengsten in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Huuropbrengsten	298.055	288.787
Subtotaal huuropbrengsten	298.055	288.787

af: huurderving wegens leegstand	-6.827	-6.750
af: huurderving wegens oninbaarheid	-1.213	-925
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	290.016	281.112

Huuropbrengsten per gemeente:		
Gemeente	2024	2023
Capelle ad IJssel	1.842	1.799
Westvoorne	0	10
Rotterdam	165.952	161.876
Delft	60.724	58.425
Dordrecht	35.956	33.877
Nissewaard	25.507	25.402
Zuidplas	8.074	7.397
Totaal	298.055	288.787

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Jaarhuur (zonder aanpassingen)	288.947	289.202
Effect huurverhoging	7.526	2.381
Effect huurverlaging éénmalig	0	-4.019
Effect huurharmonisatie	563	1.123
Effect verkopen op huur	-522	-419
Effect onttrekking bezit uit exploitatie (sloop, omzetten naar eigen gebruik)	-29	-522
Effect investering (aankoop, nieuwbouw, renovatie)	1.551	1.055
Eénmalige huurkortingen / overige mutaties	20	-14
Totaal	298.055	288.787

Huuropbouw

De huurinkomsten (zonder aanpassingen) in 2024 zijn € 9,2 mln. hoger dan in 2023. De belangrijkste verschillen zijn:

Jaarhuur:

Lagere jaarhuur, met name als gevolg van de eenmalige huurverlaging medio 2023 van ruim € 4 mln.

Effect huurverhoging:

Huurverhoging in 2024 was 5,3% wat een groot effect heeft ten opzichte van de gematigde huurverhoging in 2023 en de wettelijke huurverlaging.

Effect huurharmonisatie:

Effect huurharmonisatie (€ 0,56 mln.). Het passend toewijzen en het aftoppen van huurprijzen zorgen voor beperking van huurharmonisatie. Het effect is daarmee mede afhankelijk van de inkomens van de nieuwe huurders en daarnaast welke woningen vrij komen.

Effect verkopen op huur:

Het negatieve effect verkopen op huur in 2024 is € 0,1 mln. hoger dan in 2023, dit wordt veroorzaakt doordat er meer eerste verkopen zijn geweest.

Effect onttrekking bezit uit exploitatie:

Zoals uit de bezitsontwikkeling naar voren komt is er in 2024 bijna geen sloop geweest.

Effect investeringen:

De investeringen die huurverhogingen hebben voortgebracht betreffen opgeleverde nieuwbouwprojecten eind 2023 en begin 2024 en renovatieprojecten, in de verhuur genomen woningen vanuit terugkoop in het kader van "verkoop onder voorwaarden" en aankoop van woningen.

Effect eenmalige huurkortingen:

De huurkorting zijn om verschillende redenen, met als belangrijkste de huurkortingen vanwege de sloop/renovatie.

Huurderving door leegstand:

De totale huurderving bedraagt in 2024 € 6,82 mln. In 2023 was dit € 6,75 mln.

De frictieleegstand verhuur daalt van € 4,99 mln. in 2023 naar € 4,22 mln. in 2024.

De afname wordt met name veroorzaakt door:

- In 2024 is volop ingezet op het verhuurmutatieproces, een samenwerking tussen de afdeling verhuur en onderhoud. Er zijn verschillende afspraken met aannemers gemaakt.
- De verkoopleegstand stijgt van € 0,61 mln. in 2023 naar € 0,74 mln. in 2024. Dit wordt veroorzaakt doordat het aantal voor het eerst verkochte woningen gestegen is en dispositieverkopen. Daarnaast duurde de verkoop van een woning langer.
- De projectleegstand neemt toe in 2024 met € 0,71 mln naar € 1,86 mln. Dit betreft vooral leegstand door sloopprojecten in het NPRZ gebied Delfshaven (Coolhaveneiland) en Rotterdam Zuidwest Spijkenisse.

Derving oninbaar

Derving wegens oninbaar is toegenomen met € 0,29 mln ten opzichte van 2023. De huurachterstanden lopen op en de betaalbaarheid staat onder druk.

42. Opbrengsten servicecontracten

x € 1.000	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	23.885	23.986
Subtotaal opbrengsten service contracten	23.885	23.986
af: opbrengstenderving wegens leegstand	-671	-500
af: te verrekenen met huurders	-801	-3.733
Totaal opbrengsten service contracten	22.413	19.753

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

43. Lasten servicecontracten

x € 1.000	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	22.090	21.145
Totaal lasten service contracten	22.090	21.145

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

45. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

x € 1.000	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	11.989	11.592
Toegerekende overige organisatiekosten	5.097	6.541
Toegerekende afschrijvingen	1.096	1.002
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	18.181	19.135

46. Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2024	2023
Onderhoudslasten	93.504	107.738
Toegerekende personeelskosten	17.675	16.595
Toegerekende overige organisatiekosten	6.960	8.251
Toegerekende afschrijvingen	1.348	1.170
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	119.487	133.754

Lasten onderhoudsactiviteiten in exploitatie zijn te verdelen in:

x € 1.000 (incl. personeels- en organisatiekosten)	2024	2023
Planmatig Onderhoud	59.960	61.726
Mutatie onderhoud	23.005	30.119
Reparatieverzoeken	36.523	41.909
Totaal onderhoudslasten (incl. personeels- en organisatiekosten)	119.487	133.754

Ons onderhoudsprogramma is onderdeel van het strategisch voorraadbeleid. Op basis van de gestelde kwaliteitseisen en conditiemetingen komt de meerjaren-onderhoudsplanung tot stand. Onderhoud omvat m.n. het planmatig en contract onderhoud en het dagelijks onderhoud bestaande uit mutatie-, reparatieonderhoud. De onderhoudsuitgaven in 2024 zijn € 14,2 mln. lager dan in 2023.

Omzet eigen aannemerij:

x € 1.000	2024	2023
Omzet eigen aannemerij	4.210	4.432

Dit betreft de omzet van de eigen aannemerij ten behoeve van hoofdzakelijk het niet-planmatig onderhoud van Woonbron. Deze opbrengst is opgenomen bij de post onderhoudslasten van € 93,5 miljoen. De kosten van de eigen aannemerij zijn opgenomen in de toerekening van de lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten in de onderhoudskosten.

47. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2024	2023
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	27.254	24.833

Specificatie van bovenstaand bedrag:

Heffingen (Verhuurdersheffing/bijdrage AW)	0,5	0,2 mln
Verhuurdersheffing korting	0	0 mln
Belastingen o.a. OZB, waterschapsbelasting	19,8	17,9 mln
Verzekeringen	3,4	3,3 mln
VvE bijdrage (excl. onderhoud en servicekosten)	2,6	2,4 mln
Overige posten	1,0	1,0 mln
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	27,3 mln	24,8 mln

48. t/m 50. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

x € 1.000	2024	2023
47. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.407	4
48. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.379	675
49. Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	-28	-52
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	627

51. t/m 53. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

x € 1.000	2024	2023
48. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	68.250	65.124
49. Toegerekende organisatiekosten verkoop	-814	-784
50. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-58.507	-51.489
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.929	12.850

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Aantallen vrije verkopen	2024	2023
Vrije verkopen	134	109
Wederverkopen vrije verkopen	126	151
Totaal aantal vrije verkopen	260	260

54. t/m 56. Waardeverandering vastgoedportefeuille

x € 1.000	2024	2023
54. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-183.751	-70.687
55. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	327.510	-241.989
56. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	198.233	37.732
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	341.992	-274.944

54. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	134	109
x € 1.000	2024	2023
54. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-37.694	-34.017
54. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit verkocht onder voorwaarden	-2.217	-5.529
54. Overige waardeverandering verplichting VOV	-143.839	-31.141
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-183.751	-70.687

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft voor € 38.419K projectbesluiten, voor € 2.137K (positieve) nagekomen projectresultaten en een dekkingstekort voor de projectenorganisatie van € 1.412K. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

De "overige waardeverandering verplichting VOV" wordt bepaald op basis van de gereguleerde fair value verhouding. De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron:

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

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

57. en 58. Nettoresultaat overige activiteiten

x € 1.000	2024	2023
57. Opbrengsten overige activiteiten	3.141	3.291
58. Kosten overige activiteiten	-4.457	-4.692
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.317	-1.401

57. Opbrengsten overige activiteiten

x € 1.000	2024	2023
Overige bedrijfsopbrengsten	3.141	3.291
Totaal opbrengsten overige activiteiten	3.141	3.291

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

58. Kosten overige activiteiten

x € 1.000	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	-3.138	-3.086
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.080	-1.389
Toegerekende afschrijvingen	-239	-217
Totale overige kosten activiteiten	-4.457	-4.692

Hieronder vallen de kosten van beheer VVE's.

Overige organisatiekosten

59. Overige organisatiekosten

x € 1.000	2024	2023
Overige organisatiekosten	9.969	11.546
Totaal overige organisatiekosten	9.969	11.546

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

Leefbaarheid

60. Leefbaarheid

x € 1.000	2024	2023
Leefbaarheid	1.438	1.456
Toegerekende personeelskosten	3.501	3.379
Toegerekende overige organisatiekosten	1.253	1.566
Toegerekende afschrijvingen	267	238
Totaal leefbaarheid	6.460	6.639

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

61. t/m 64. Saldo financiële baten en lasten

x € 1.000	2024	2023
61. Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
62. Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	812	717
63. Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.154	577
64. Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-48.403	-45.908
Totaal saldo financiële baten en lasten	-46.437	-44.614

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

x € 1.000	2024	2023
Rente opbrengsten leningen	0	0
Overige opbrengsten	812	717
Totaal Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	812	717

63. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2024	2023
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	1.154	577
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.154	577

64. Rentelasten en soortgelijke kosten

x € 1.000	2024	2023
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-50.658	-47.343
Resultaten derivaten	-26	-725
Overige rentelasten	2.281	2.160
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-48.403	-45.908

In 2023 zijn er rentelasten geactiveerd.

Belastingen

65. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

x € 1.000	2024	2023
Vennootschapsbelasting acute belastingen	-16.256	-13.160
Vennootschapsbelasting aanpassing acute belastingen voorgaande jaren	1.069	-2.114
Vennootschapsbelasting mutatie latente belastingen	2.770	-5.933
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-12.407	-21.207

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2024	2023
Resultaat voor belastingen	411.362	-223.012
Tijdelijke verschillen:		
Boekwaarde verkopen	18.811	15.250
Vorming HerInvesteringsReserve	-21.219	-15.986
Afschrijvingen	-3.800	-4.497
Onderhoudslast versus activering	-26.848	-18.522
Waardeveranderingen	-345.397	266.518
Overige tijdelijke verschillen	1.040	1.630
Permanente verschillen:		
Renteaftrekbeperking	28.587	29.885
Overige permanente verschillen	-292	-205
Totaal tijdelijke en permanente verschillen	-348.353	274.073
Fiscale verliescompensatie	0	0
Belastbaar bedrag	63.009	51.061
Verschuldigde winstbelasting	16.256	13.160

De rentelasten van Woonbron kunnen fiscaal slechts beperkt worden meegenomen tot 20% (tot en met 2021 tot 30%) van de fiscale EBITDA (fiscaal belastbare winst zonder rente, afschrijvingen en op/afwaarderingen). In 2024 betekent dit een renteaftrekbeperking van € 28,8 mln. In de voorgaande jaren is er voor totaal € 122,1 mln renteaftrekbeperking toegepast, waardoor er per ultimo 2024 sprake is van een cumulatieve renteaftrekbeperking van € 150,9 mln.

De aanpassing acute belastingen voorgaande jaren ziet voornamelijk op de fiscale afwaardering van complex Nieuw Krispijn West (Witte Dorp) in Dordrecht.

De effectieve belastingdruk is 3,0% (2023: -9,5%). Het verschil tussen het VPB-tarief en de effectieve belastingdruk laat zich met name verklaren doordat de grootste factoren in het commerciële resultaat (de niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille en de overige waardeverandering vastgoedportefeuille) fiscaal niet meegenomen worden en het daardoor ontstane tijdelijke verschil in waardering pas in de verre toekomst tot uiting komt (en daardoor netto contant relatief beperkt is).

Voor verdere toelichting verwijzen we u naar pagina 57 belastinglatentie.

Resultaat deelnemingen

66. Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2024	2023
Woonbron Holding BV	-570	-526
Breedband Dordrecht	21	9
Historisch Rotterdam	0	327
WOM Mathenesserkwartier	-243	847
Totaal resultaat deelnemingen	-793	657

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

5. Overige toelichtingen

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

x € 1.000	2024	2023
Computersoftware	1.152	1.068
Immateriële vaste activa	1.152	1.068
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.616	1.889
Materiële vaste activa	2.616	1.889
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	3.768	2.956

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

x € 1.000	2024	2023
Lonen en salarissen	36.396	34.100
Sociale lasten	6.272	5.895
Pensioenlasten	3.908	4.036
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	46.576	44.032

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

	2024	2023
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	100,9	113,34
Afdeling projecten	22,3	21,5
Afdeling beheer	323,3	319,5
Afdeling strategie en communicatie	18,3	18,5
Afdeling financiën	45,5	46,0
Overige	53,3	53,0
Totaal	563,6	571,8

Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van de functie sociaal beheer, deze is van afdeling wonen naar afdeling beheer gegaan. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Totale personeelslasten

Voor een complete vergelijking van de realisatie van de personele lasten met de begroting dienen ook de kosten voor inhuur personeel meegewogen te worden. Immers de inhuur van personeel is voor een deel het gevolg van een tijdelijke invulling van vacatureruimte. De uitgaven aan inhuurpersoneel zijn verantwoord bij de overige bedrijfslasten en zijn gespecificeerd bij de post toegerekende personeelskosten in deze toelichting. De uitgaven aan inhuur bedroegen in 2024 € 4,2 mln (2023 € 8,1 mln.).

Pensioenlasten

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. In 2024 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 24.940.

Accountantscontrole

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	313.259	274.791
Controle dVi (cijfermatig en naleving wet- en regelgeving)	26.015	29.203
Controle subsidie aanvragen	8.489	0
	347.763	303.994

Beide jaren zijn op basis van factuurstelsel.

Balans DAEB/niet DAEB

Bedragen x € 1.000,-	Realisatie 31-12-2024				Realisatie 31-12-2023			
Activa	DAEB	Niet DAEB	Elimineren	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Elimineren	Totaal
Vaste activa								
Immateriële vaste activa								
Bouwclaims	0	0		0	0	0		0
Goodwill	0	0		0	0	0	0	0
Computersoftware	2.432	333		2.766	3.043	497	0	3.539
Totaal Immateriële vaste activa	2.432	333	0	2.766	3.043	497	0	3.539

Vastgoedbelegging								
DAEB vastgoed in exploitatie	5.295.775	0		5.295.775	4.986.607	0	0	4.986.607
niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	859.823		859.823	0	815.500	0	815.500
onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	1.333.918	313.558		1.647.476	1.191.069	294.105	0	1.485.174
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	32.139	13.054		45.193	13.351	2.918		16.269
Totaal vastgoedbelegging	6.661.832	1.186.435	0	7.848.267	6.191.028	1.112.523	0	7.303.550

Materiële vaste activa								
onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie	16.474	2.613		19.087	17.589	2.968	0	20.557
Totaal materiële vaste activa	16.474	2.613	0	19.087	17.589	2.968	0	20.557

Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen.	768.988	625	-768.988	625	702.771	1.195	-702.771	1.195
Vorderingen op groepsmaatschappijen (fva)	160.898	0	-160.898	0	166.898	0	-166.898	0
Andere deelnemingen	0	1.878	0	1.878	0	2.121	0	2.121
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (fva)	9.646	1.574	0	11.220	9.646	1.574	0	11.220
Latente belastingvordering(en)	5.919	2.579	0	8.498	3.658	2.060	0	5.718
Overige vorderingen (fva)	82.619	3.778	0	86.397	85.858	4.424	0	90.283
Totaal Financiële vaste activa	1.028.070	10.434	-929.886	108.618	968.832	11.374	-869.669	110.536

Totaal Vaste Activa	7.708.808	1.199.815	-929.886	7.978.738	7.180.492	1.127.361	-869.669	7.438.184
----------------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------

Bedragen x € 1.000,-	Realisatie 31-12-2024				Realisatie 31-12-2023			
Activa	DAEB	Niet DAEB	Elimineren	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Elimineren	Totaal
Vlottende Activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	14.090	5.911	0	20.001	13.075	7.084	0	20.159
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	484	0	484	0	1.477	0	1.477
Onderhanden werk eigen dienst	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorraden	410	67	0	476	864	141	0	1.005
Totaal Voorraden	14.499	6.462	0	20.962	13.938	8.702	0	22.640

Onderhanden projecten								
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhanden projecten herstructurering	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal onderhanden projecten	0	0	0	0	0	0	0	0

Vorderingen								
Huurdebiteuren	2.897	725	0	3.621	2.634	493	0	3.128
Gemeenten	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	2.185	0	2.185	0	1.400	0	1.399
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen (vord)	38	6	0	44	211	34	0	246
Overige vorderingen	211	34	0	246	1.733	283	0	2.016
Overlopende activa	2.321	377	0	2.698	3.194	521	0	3.715
Totaal vorderingen	5.467	3.327	0	8.794	7.772	2.732	0	10.503

Liquide middelen								
Liquide middelen	5.289	12.350	0	17.639	20.224	5.771	0	25.995
Totaal liquide middelen	5.289	12.350	0	17.639	20.224	5.771	0	25.995

Totaal Vlottende Activa	25.256	22.139	0	47.395	41.934	17.205	0	59.138
--------------------------------	---------------	---------------	----------	---------------	---------------	---------------	----------	---------------

TOTAAL GENERAAL Activa	7.734.064	1.221.954	-929.886	8.026.133	7.222.426	1.144.566	-869.669	7.497.323
-------------------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------

Bedragen x € 1.000,-	Realisatie 31-12-2024				Realisatie 31-12-2023			
Passiva	DAEB	Niet DAEB	Elimineren	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Elimineren	Totaal
Wettelijke en statutaire reserves								
Overige reserves	-237.280	40.364	-40.364	-237.280	472.782	107.260	-107.260	472.782
Herwaarderingsreserve	4.742.272	662.407	-662.407	4.742.272	4.276.428	602.590	-602.590	4.276.428
Resultaat boekjaar	398.955	66.217	-66.217	398.955	-244.219	-7.079	7.079	-244.219
Totaal Eigen Vermogen	4.903.946	768.988	-768.988	4.903.946	4.504.992	702.771	-702.771	4.504.992
Voorziening								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructuringen	39.811	0	0	39.811	17.672	850	0	18.521
Voorziening latente belastingverplichting	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening pensioenen	977	199	0	1.176	1.072	175	0	1.247
Voorziening garantieverplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening reorganisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening deelnemingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	2.323	532	0	2.855	3.154	515	0	3.669
Totaal Voorzieningen	43.111	732	0	43.843	21.898	1.539	0	23.438
Langlopende schulden								
Schulden/leningen overheid	1.446	0	0	1.446	1.879	0	0	1.879
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.614.847	0	0	1.614.847	1.572.174	0	0	1.572.174
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	160.898	-160.898	0	0	166.898	-166.898	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen vvl	0	0	0	0	0	0	0	0
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.109.094	275.827	0	1.384.920	1.007.453	261.642	0	1.269.095
Overige schulden	0	1.327	0	1.327	0	1.325	0	1.325
Totaal langlopende schulden	2.725.387	438.051	-160.898	3.002.541	2.581.505	429.866	-166.898	2.844.473
Kortlopende schulden								
Schulden aan overheid	432	0	0	432	418	0	0	418
Schulden aan kredietinstellingen	16.400	0	0	16.400	57.296	0	0	57.296
Schulden aan leveranciers	5.254	724	0	5.977	4.431	723	0	5.154
Schulden aan groepsmaatschappijen vvk	0	38	0	38	0	38	0	38
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.419	4.981	0	8.401	14.012	1.838	0	15.850
Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhanden projecten in opdracht van derden (vvk)	0	1.342	0	1.342	0	0	0	0
Overige schulden vvk	0	0	0	0	661	108	0	769
Overlopende passiva	36.113	7.099	0	43.212	37.212	7.683	0	44.895
Totaal kortlopende schulden	61.619	14.184	0	75.803	114.030	10.390	0	124.421
TOTAAL GENERAAL Passiva	7.734.064	1.221.955	-929.886	8.026.133	7.222.426	1.144.566	-869.669	7.497.323

Functionele winst- en verliesrekening

DAEB / niet DAEB. (bedragen x 1000)

Bedragen x € 1.000,-	Realisatie 2024				Realisatie 2023			
	DAEB	Niet DAEB	Elimineren	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Elimineren	Totaal
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	249.152	40.864		290.016	239.909	41.203		281.112
Opbrengsten servicecontracten	20.294	2.119		22.413	15.875	3.878		19.753
Lasten service contracten	-20.152	-1.937		-22.090	-16.995	-4.150		-21.145
Overheidsbijdragen	0	0		0	0	0		0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-15.561	-2.621		-18.181	-16.382	-2.754		-19.135
Lasten onderhoudsactiviteiten	-105.596	-13.891		-119.487	-117.415	-16.339		-133.754
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-23.495	-3.759		-27.254	-21.764	-3.069		-24.833
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	104.642	20.774	0	125.417	83.228	18.770	0	101.998
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	2.407		2.407	0	4		4
uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-2.379		-2.379	0	675		675
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	0	-28		-28	0	-51		-51
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	627	0	627
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoed-portefeuille	44.656	46.788	-23.194	68.250	41.554	51.288	-27.719	65.124
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-697	-117		-814	-671	-114		-784
Boekwaarde verkochte vastgoed-portefeuille	-40.969	-40.732	23.194	-58.507	-31.966	-47.242	27.719	-51.489
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.990	5.939	0	8.929	8.917	3.932	0	12.850
Waardeverandering vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen vast-goedportefeuille	-184.015	264		-183.751	-65.199	-5.488		-70.687
Niet gerealiseerde waarde-veranderingen vastgoedportefeuille	275.387	52.123		327.510	-230.210	-11.778		-241.989
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	198.233	0		198.233	36.045	1.687		37.732
Waardeverandering vastgoedportefeuille	289.605	52.387	0	341.992	-259.364	-15.580	0	-274.944

Bedragen x € 1.000,-	Realisatie 2024				Realisatie 2023			
	DAEB	Niet DAEB	Elimineren	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Elimineren	Totaal
Netto resultaat overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	2.704	437		3.141	3.203	88		3.291
Kosten overige activiteiten	-3.817	-640		-4.457	-4.010	-682		-4.692
Netto resultaat overige activiteiten	-1.113	-203		-1.317	-807	-594		-1.401
Overige organisatiekosten	8.605	1.365	0	9.969	10.164	1.381	0	11.546
Kosten omtrent leefbaarheid	5.506	954	0	6.460	5.755	885	0	6.639
Saldo financiële baten en lasten								
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0		0	0	0		0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	808	4		812	714	3		717
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.563	0	-6.409	1.154	7.173	0	-6.596	577
Rentelasten en soortgelijke kosten	-48.403	-6.409	6.409	-48.403	-45.908	-6.596	6.596	-45.908
Saldo financiële baten en lasten	-40.032	-6.405	0	-46.437	-38.021	-6.593	0	-44.614
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	341.982	70.173	0	412.155	-221.966	-1.703	0	-223.669
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-9.244	-3.164		-12.407	-15.174	-6.032		-21.207
Resultaat deelnemingen	66.217	-793	-66.217	-793	-7.079	657	7.079	657
Resultaat na belastingen	398.955	66.217	-66.217	398.955	-244.219	-7.079	7.079	-244.219

Directe kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000,-	2024				2023			
Enkelvoudig	DAEB	Niet DAEB	Eliminatie	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eliminatie	Totaal
Ontvangsten								
Huurontvangsten	249.110	40.789	0	289.899	240.049	41.237	0	281.286
Vergoedingen	21.620	2.296	0	23.916	15.925	3.882	0	19.807
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	7.251	806	0	8.057	5.482	503	0	5.985
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	1.023	165	0	1.188	421	310	0	731
Ontvangen interest (interne lening)	6.409	0	-6.409	0	6.596	0	-6.596	0
Saldo ingaande kasstromen	285.413	44.056	-6.409	323.060	268.473	45.932	-6.596	307.809
Uitgaven								
Erfpacht	36	40	0	76	6	59	0	66
Betalingen aan werknemers	40.366	6.517	0	46.883	38.356	6.259	0	44.615
Onderhoudsuitgaven	85.928	11.045	0	96.973	90.214	11.861	0	102.075
Overige bedrijfsuitgaven	62.255	9.463	0	71.718	61.122	10.872	0	71.994
Betaalde interest (exclusief interne lening)	50.224	0	0	50.224	52.803	0	0	52.803
Betaalde interest (interne lening)	0	6.409	-6.409	0	0	6.596	-6.596	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	640	29	0	669	2.195	27	0	2.222
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.407	269	0	1.676	1.362	136	0	1.498
Vennootschapsbelasting	14.849	3.712	0	18.561	7.963	1.748	0	9.711
Saldo uitgaande kasstromen	255.705	37.484	-6.409	286.780	254.021	37.558	-6.596	284.983
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	29.708	6.572	0	36.280	14.452	8.374	0	22.826
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	43.175	47.735	-24.234	66.676	46.438	52.773	-32.048	67.163
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	30.182	2.875	0	33.057	25.050	15	0	25.065
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0	0	64	0	64
Verkoopontvangsten grond	2.213	2.407	-2.213	2.407	8.968	0	-8.615	353
(Des)investeringsontvangsten overig	2.441	540	0	2.981	99	1.000	0	1.099
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	78.011	53.557	-26.447	105.121	80.555	53.852	-40.663	93.744

Bedragen x € 1.000,-	2024				2023			
Enkelvoudig	DAEB	Niet DAEB	Eliminatie	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eliminatie	Totaal
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	34.649	11.513	-2.213	43.949	25.806	10.199	-8.615	27.390
Verbeteruitgaven	37.622	1.993	0	39.615	43.014	4.729	0	47.743
Aankoop	23.905	28.949	-24.234	28.620	30.691	38.226	-32.048	36.869
Nieuwbouw verkoop	0	250	0	250	0	37	0	37
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	34.358	5.002	0	39.360	28.240	3.981	0	32.221
Sloopuitgaven	1.129	277	0	1.406	1.380	24	0	1.404
Investerings overig	1.527	247	0	1.774	1.542	251	0	1.793
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	133.190	48.231	-26.447	154.974	130.673	57.447	-40.663	147.457
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	415	681	0	1.096	1.830	993	0	2.823
Ontvangen aflossing (interne lening)	6.000	0	-6.000	0	5.000	0	-5.000	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	1.765	0	0	1.765	415	0	0	415
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	4.650	681	-6.000	-669	6.415	993	-5.000	2.408
Kasstroom uit (des) investeringen	-50.529	6.007	-6.000	-50.522	-43.703	-2.602	-5.000	-51.305
Financieringsactiviteiten ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	68.600	0	0	68.600	101.500	0	0	101.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	68.600	0	0	68.600	101.500	0	0	101.500
Financieringsactiviteiten uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	62.715	0	0	62.715	62.698	0	0	62.698
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing (interne lening)	0	6.000	-6.000	0	0	5.000	-5.000	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	62.715	6.000	-6.000	62.715	62.698	5.000	-5.000	62.698
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.885	-6.000	6.000	5.885	38.802	-5.000	5.000	38.802
Mutatie geldmiddelen	-14.935	6.579	0	-8.356	9.552	771	0	10.323
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquide middelen per 1 januari	20.224	5.771	0	25.995	10.672	5.000	0	15.672
Liquide middelen per 31 december	5.289	12.350	0	17.639	20.224	5.771	0	25.995

5. Gebeurtenissen na balansdatum

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Woonbron een scenario-analyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevriezingsscenario zich volledig voordoet zien we de volgende effecten:

- * Een daling van de beleidswaarde per 31 december 2024 waardoor de Loan to Value met enkele procentpunten zou stijgen. Gelet op de grenswaarde hiervoor van 70% blijft Woonbron ruim binnen deze grenswaarde.
- * De Interest Coverage Ratio daalt met 0,08 tot 0,23 punten voor de jaren 2025 respectievelijk 2026. Gelet op het structurele karakter van het huurbevriezingsscenario (waaronder een vertraagde kasstroomontwikkeling) worden diverse ingrepen onderzocht om ook in de jaren daarna binnen de grenswaarde van 1,4 te blijven.
- * De vertraagde kasstroom ontwikkeling heeft gevolgen voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in onder andere het geplande onderhoud, voorziene bedrijfslasten, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak, maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Woonbron te bewaken.

Omdat het besluit tot bevriezing ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

6. Raad van Bestuur/ Raad van Commissarissen 2024

De WNT is van toepassing op Woonbron. Het voor Woonbron toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 233.000,-. Het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H Sector woningcorporaties.

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2024

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

Bedragen x € 1	R. Sitton	C.F. van Dreven	L.A. Goossens-Kloek
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12	1-1 t/m 31-1	1-5 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja

Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	210.057	17.818	140.659
Beloningen betaalbaar op termijn	22.943	1.917	15.311
Subtotaal	233.000	19.735	155.970

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	19.735	155.970
---	---------	--------	---------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	233.000	19.735	155.970

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	R. Sitton	C.F. van Dreven
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2023	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja

Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	201.649	201.631
Beloningen betaalbaar op termijn	21.351	21.369
Subtotaal	223.000	223.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	223.000
---	---------	---------

Bezoldiging	223.000	223.000
--------------------	----------------	----------------

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

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	De heer S. Riedstra	Mevrouw I.G.H. Vegter	Mevrouw A.M. IJlstra	De heer A. Salemi
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 16/10	1/1 t/m 31/12

Bezoldiging				
Bezoldiging	25.674	17.308	13.451	17.308
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	18.462	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugont- vangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	25.674	17.308	13.451	17.308

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	De heer S. Riedstra	Mevrouw I.G.H. Vegter	Mevrouw A.M. IJlstra	De heer A. Salemi
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12

Bezoldiging				
Bezoldiging	24.639	16.610	16.610	16.610
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300	22.300

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	Mevrouw M.B. van Leeuwen	De heer P.W. van Lindenberg	Mevrouw M.F.H. Broekman
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	17/10 t/m 31/12

Bezoldiging			
Bezoldiging	17.308	17.308	3.574
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	23.300	4.485
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	17.308	17.308	3.574

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	Mevrouw M.B. van Leeuwen	De heer P.W. van Lindenberg
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12

Bezoldiging		
Bezoldiging	16.610	16.610
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	22.300

7. Deelnemingen en overige verbindingen

Algemeen

Woonbron kan belangrijke invloed hebben in andere ondernemingen door in die onderneming financieel te participeren, in bestuur of directie deel te nemen, zeggenschap te hebben bij bestuursbenoemingen of overwegende invloed uit te kunnen oefenen op het beleid van een onderneming. Over al deze invloed geven wij informatie, of het nu BV's, stichtingen of vennootschappen onder firma betreft. Het is ons streven de structuur eenvoudig en overzichtelijk te houden. In 2024 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan.

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

Woonbron Holding BV

De doelstelling van Woonbron Holding BV is het deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met en het besturen van vennootschappen. Woonbron Holding BV is opgericht om als moedermaatschappij te fungeren voor de dochter BV's van Stichting Woonbron. Stichting Woonbron is eigenaar van alle aandelen van de holding BV en is bestuurder van deze BV. Het eigen vermogen van Woonbron holding BV in 2024 is € 0,6 miljoen positief, het jaarresultaat is € 0,6 miljoen negatief. De BV heeft geen personeel in dienst.

Woonbron ZPP Beheer BV

Woonbron ZPP Beheer BV is opgericht om als bestuurder op te treden in de commanditaire vennootschap Gebieds Ontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (GOM ZPP). GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw. Woonbron Holding BV bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Beheer BV is Stichting Woonbron. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2024 € 22.896. Het jaarresultaat en de omzet van 2024 zijn vrijwel nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Woonbron ZPP Exploitatie BV

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

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

Los van de inbreng van grond ten behoeve van de participatie vonden er geen activiteiten plaats binnen deze BV. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2024 € 11,2 mln. Het jaarresultaat 2024 is nihil (€ 0,0 miljoen), de omzet 2024 is nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV

De doelstelling van Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV is het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden als wijkontwikkelingsmaatschappij in het Mathenesserkwartier te Rotterdam. De aandeelhouders en gezamenlijk directeur zijn Gebr. Verschoor BV en Woonbron. De financiële positie van deze BV is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron, omdat er geen sprake is van beleidsbepalende zeggenschap. Het jaarresultaat 2023 is € 269.647 positief, de omzet is € 232.696. Het eigen vermogen per ultimo 2023 bedraagt € 3,9 mln. positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2023 € 4.4 mln. De BV heeft geen personeel in dienst.

Stichting VvE-010

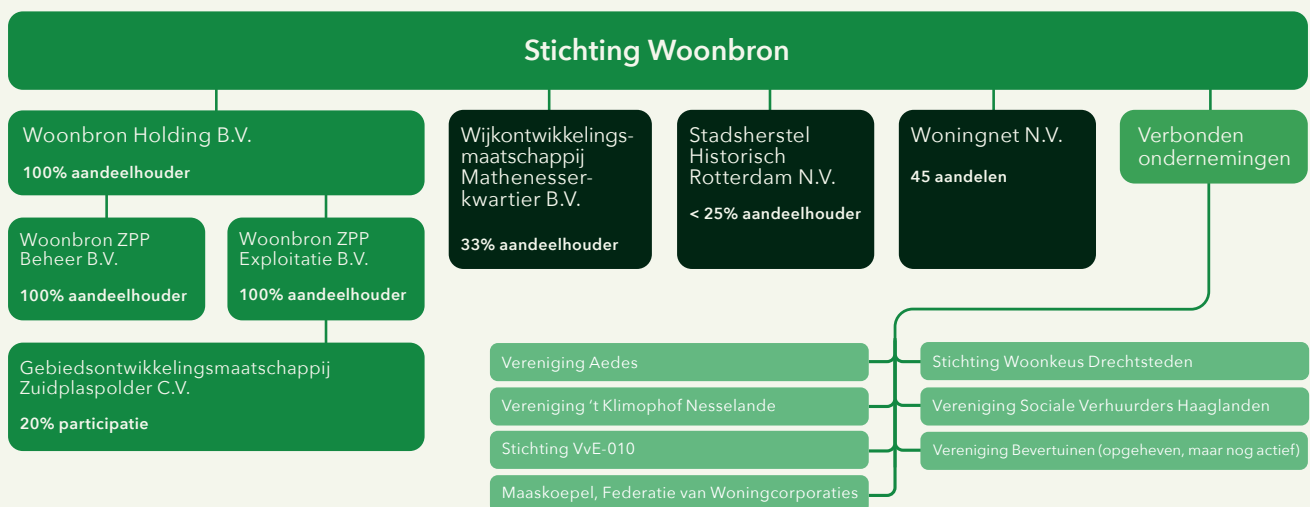
Doelstelling van de stichting is het ondersteunen, reactiveren, stimuleren, adviseren van Verenigingen van Eigenaars van appartementcomplexen teneinde onderhoudsachterstanden weg te werken, slapende verenigingen tot leven te wekken en te komen tot een doelmatig en efficiënt beheer en exploitatie binnen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

8. Overige verbindingen

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

D = Dochter

V = Verbinding



9. Ondertekening

De heer drs. R. Sitton

Mevrouw drs. L.A. Goossens - Kloek RA

Rotterdam, 13 mei 2025

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

De heer drs. S. Riedstra

De heer drs. P.W. van Lindenberg

De heer ir. A. Salemi

Mevrouw mr. M.F.H. Broekman

Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen

Mevrouw I.G.H. Vegter MCC RDM

10. Overige gegevens

Resultaatbestemming

Het positieve resultaat ad € 398,96 miljoen zal, conform de statutaire regeling, worden verrekend met de overige reserve.

Controleverklaring

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

11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonbron

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woonbron te Rotterdam gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 140,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op €6,7 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten, verkoopopbrengsten en opbrengsten overige activiteiten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 6,7 mln. rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,3 mln. en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

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

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in het hoofdstuk "Onze financiële middelen" van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.

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

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

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

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

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

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; schattingen en schattingsprocessen; significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	Wij hebben: • de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; • het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; • specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; • journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; • controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; • voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; • de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: • de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere)documentatie; • een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; • een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; • specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; • de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; • de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening.

De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 6.156 miljoen wat neerkomt op 77% van het balanstotaal van Stichting Woonbron. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonbron waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina's 14-21 (grondslagen) en 42-48 (toelichting) van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Woonbron externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlijke belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	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. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2024, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonbron aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd. De intern uitgevoerde waardering (2/3e deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3e gedeelte, zoals dat door externe taxateurs is gewaardeerd. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

	Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina pagina's 21-22 (grondslagen) en 48-52 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonbron gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: • de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); • streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; • de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op pagina 51 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk

nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

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

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

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

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

Tilburg, 13 mei 2025
BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,
M.A. van Rooij RA



Colofon

Een uitgave van

Woonbron

Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

Redactie

team Communicatie
Woonbron

Ontwerp en opmaak

Friends for Brands

[woonbron.nl](https://www.woonbron.nl)

woonbron.