

Jaarrekening 2023

SamenWonen

In Blaricum, Bunschoten, Gooise Meren,
Hilversum, Laren en Wijdemeeren



voor de huurders



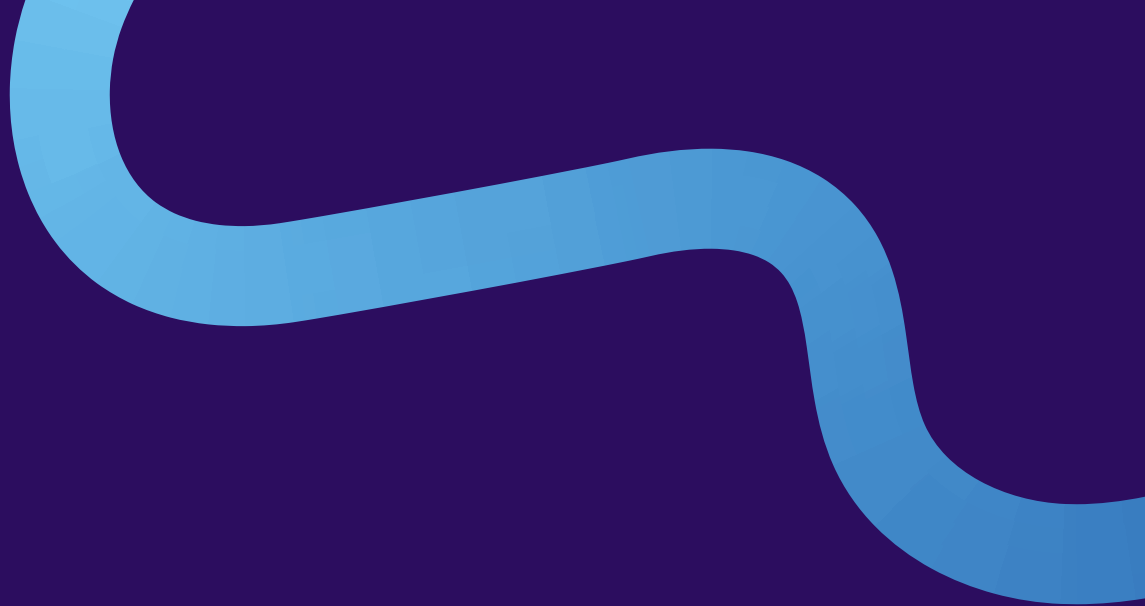
Inhoudsopgave

Jaarrekening

1 Balans per 31 december 2023	3
2 Winst- en verliesrekening over 2023	6
3 Kasstroomoverzicht 2023	8
4 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2023	11
5 Toelichting op de balans per 31 december 2023	34
6 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023	71
7 Overige informatie	84
8 WNT-verantwoording 2023	86
9 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	93

Overige gegevens

Controleverklaring	103
Statutaire regeling winstbestemming	115



1.

Balans per 31 december 2023

(Na resultaatbestemming)

31 december 2023 31 december 2022

x € 1.000

x € 1.000

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

(1)

DAEB vastgoed in exploitatie	1.808.779	1.772.835
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	138.061	132.760
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.066	2.168
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.861	13.366
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.953.766	1.921.129

Materiële vaste activa

(2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.195	5.096
---	-------	-------

Financiële vaste activa

(3)

Andere deelnemingen	9.524	10.234
Overige vorderingen	31	32

Totaal van financiële vaste activa	9.555	10.266
---	--------------	---------------

TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	1.972.517	1.936.491
--------------------------------	------------------	------------------

Vlottende activa

Vorraden

(4)

Vastgoed bestemd voor de verkoop	233	-
Overige voorraden	229	207

Totaal van voorraden	463	207
-----------------------------	------------	------------

Vorderingen

(5)

Huurdebiteuren	784	531
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	7.730
Overige vorderingen	365	280
Overlopende activa	831	891

Totaal van vorderingen	1.980	9.432
-------------------------------	--------------	--------------

Liquide middelen	(6)	9.654	3.657
-------------------------	------------	--------------	--------------

TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	12.096	13.296
------------------------------------	---------------	---------------

TOTAAL VAN ACTIVA	1.984.613	1.949.787
--------------------------	------------------	------------------

	31 december 2023	31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000
Passiva		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserve	1.240.941	1.215.663
Overige reserves	368.565	363.863*
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	1.609.506	1.579.526
Voorzieningen	(8)	
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.543	5.426
Latente belastingverplichtingen	4.832	-
Overige voorzieningen	302	232
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	13.678	5.658
Langlopende schulden	(9)	
Schulden overheid	732	778*
Schulden aan banken	329.434	330.541*
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.827	1.901
Overige schulden	47	62
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	332.040	333.282
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan overheid	47	46*
Schulden aan banken	16.153	20.261*
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.814	2.980
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.845	2.254
Overige schulden	1.734	914*
Overlopende passiva	4.797	4.866*
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	29.389	31.321
TOTAAL VAN PASSIVA	1.984.613	1.949.787

* De presentatie van voorgaand jaar is gewijzigd om het inzicht van de jaarrekening te vergroten.



2.

Winst- en verliesrekening over 2023

		2023	2022
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	66.521	64.147
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.804	1.690
Lasten servicecontracten	(13)	-1.862	-1.708
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-6.818	-6.197
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-26.414	-22.397
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.754	-10.568
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.478	24.967
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.723	25.176
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-1.242	-21.316
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		481	3.859
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-722	-5.282
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	23.789	103.971
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	(21)	-27	68
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		23.040	98.757
Opbrengst overige activiteiten	(22)	141	67
Kosten overige activiteiten	(23)	-67	-48
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		74	19
Overige organisatiekosten	(24)	-2.345	-1.472
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	-1.277	-1.108
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	107	2.549
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-6.054	-6.125
Totaal van financiële baten en lasten		-5.947	-3.576
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		42.504	121.447
Resultaat deelnemingen	(28)	-470	155
Belastingen	(29)	-12.054	-4.744
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		29.980	116.857



3.

Kasstroom- overzicht 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000

Kasstroom uit operationele activiteiten

Operationele ontvangsten

Huurontvangsten	66.900	64.404
Vergoedingen	2.582	1.932
Overige bedrijfsontvangsten	60	13
Ontvangen interest	11	9*
Saldo ingaande kasstromen	69.553	66.358*

Operationele uitgaven

Betalingen aan werknemers	-5.851	-5.765
Onderhoudsuitgaven	-24.326	-20.505
Overige bedrijfsuitgaven	-11.905	-10.650
Betaalde interest	-6.355	-5.745
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-547	-170
Verhuurderheffing	-	-5.993
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-134	-150
Vennootschapsbelasting	1.438	-3.006
Saldo uitgaande kasstromen	-47.680	-51.984

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	21.873	14.374*
--	---------------	----------------

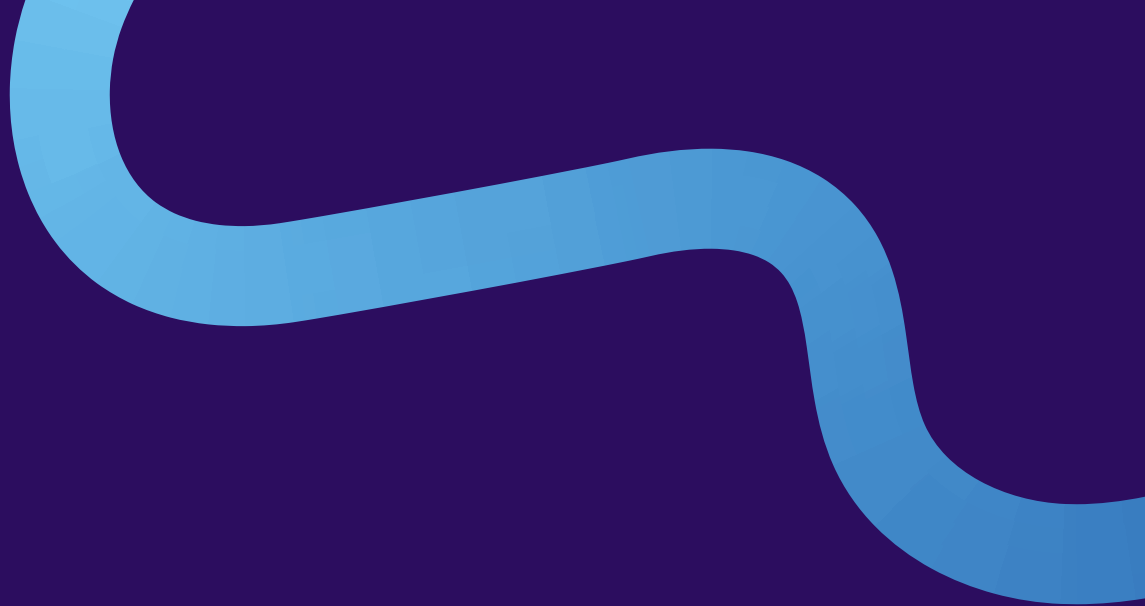
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur	1.756	2.178*
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	427
Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa	1.756	2.605*

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
MVA Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-8.558	-15.301
Verbeteruitgaven	-194	-878
Aankoop	-	-141.250
Sloopuitgaven	-	-96
Investeringen overig	-4.225	-931
Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-12.977	-158.456
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-11.221	-155.851
FVA		
Ontvangsten verbindingen	465	493
Ontvangsten overig	-	10
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	465	503
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-10.756	-155.348*
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering ingaande kasstromen		
Nieuw geborgde leningen	15.000	145.000
Financiering uitgaande kasstromen		
Aflossing geborgde leningen	-19.946	-8.012*
Aflossing ongeborgde leningen	-175	-173
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-5.121	136.815*
TOENAME (AFNAME) VAN GELDMIDDELEN	5.996	-4.159
Aansluiting liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	3.657	7.816
Liquide middelen per 31 december	9.654	3.657
Toename (afname) van geldmiddelen	5.996	-4.159

* De presentatie van voorgaand jaar is gewijzigd om het inzicht van de jaarrekening te vergroten.



4.

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2023

Algemeen

Toegelaten instelling

Stichting woningcorporatie Het Gooi en Omstreken (G&O) is feitelijk en statutair gevestigd op de Schapenkamp 130 te Hilversum en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 32032703. G&O is een stichting met de status ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’ conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. G&O heeft als werkgebied de woningmarkt regio Amsterdam.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van G&O.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van G&O vinden plaats in Nederland.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde.

In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’) bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De cijfers over 2022 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2023 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

- ~ Balans: Kortlopend deel langlopende schulden opgenomen onder kortlopende schulden
- ~ Balans: Onderverdeling tussen overige schulden en overlopende passiva
- ~ Kasstroomoverzicht: Het aanpassen van vergelijkende cijfers (correctie opgenomen 2022 kasstromen in verband met de verkoop van bezit in Baarn, hetgeen een activa/passiva-transactie betreft)

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar G&O zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke

verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoord van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van G&O. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Stelselwijziging

Tot en met het boekjaar 2022 werd de balans opgesteld vóór resultaatsbestemming. Vanaf het boekjaar 2023 wordt de balans opgesteld na resultaatbestemming. Deze aanpassing heeft geen impact op het totale resultaat voor

belastingen, dan wel op het eigen vermogen, het betreft een verschuiving van binnen het eigen vermogen (van resultaat na belastingen van het boekjaar naar overige reserves) van EUR 116,8 miljoen. De vergelijkende cijfers over 2022 zijn aangepast.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten.

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- ~ DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn gebaseerd op het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023.
- ~ DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van G&O. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

- ~ Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door G&O zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten.
- ~ Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het DOC4-besluit in het besluitvormingsproces van G&O. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en de daadwerkelijke marktwaarde in verhuurde staat.
- ~ Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

Financiële instrumenten - derivaten

G&O maakt geen gebruik van rentederivaten. Er zijn wel twee basisrenteleningen waarvan de kredietopslag wordt gezien als een zogenoemd embedded derivaat. De te betalen rente op een dergelijke lening bestaat uit twee componenten: de basisrente en de kredietopslag. De basisrente staat vast voor de looptijd van de leningsovereenkomst. De looptijd van de kredietopslag is korter

dan de looptijd van de basisrente en wordt periodiek herzien op basis van de marktprijs voor krediet die op het moment van herziening geldt. Deze herziening is een embedded derivaat. Een herziening van de kredietopslag naar een marktconforme rente is fair value neutraal: het recht of de plicht om in de toekomst een rente te gaan betalen op een bestaand instrument die gelijk is aan de rente die betaald zou worden op een nieuw instrument, vertegenwoordigt geen waarde. Bij afsplitsen zou dit embedded derivaat dus op nul gewaardeerd worden.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan G&O toekomend bedrag onder voorwaarden die G&O anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering,

een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door G&O worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt G&O historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van G&O van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderverslies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderverslies worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderverslies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als G&O beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en G&O het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract en het intramuraal zorgvastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023'). G&O past voor de woningen en parkeergelegenheden de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. G&O past voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. In de toelichting op de balans zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van G&O gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. G&O definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

Indien G&O bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft G&O het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie.

G&O definieert de ontwikkeling en vervaardiging van nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Indien sprake is van ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van G&O door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is. Indien G&O besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft G&O het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt G&O voor de waardering van woningen en parkeergelegenheden gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Deze actuele waarde vormt tevens de basis voor de totstandkoming van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen.

De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%. Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 is gebleken dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. In de COROP regio Het Gooi en Vechtstreek was de waardering o.b.v. de rapportage van ABF/Calcasa d.d. 18-9-2023 inzake validatie handboek 2022 circa 2,9% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2023 en bedraagt circa € 49 miljoen. In de COROP regio Utrecht was de waardering o.b.v. de rapportage van ABF/Calcasa d.d. 18-9-2023 inzake validatie handboek 2022 circa 4,6% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2023 en bedraagt circa € 11 miljoen. De vergelijkende cijfers 2022 zijn hierop niet aangepast.

Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen.

In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex

bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van G&O maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt G&O de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van G&O en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van G&O.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- ~ Voor de gehele woongelegenheden-portefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde.
- ~ Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van G&O bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke bekllemingen en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
- ~ Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van G&O voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie) onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst- en verliesrekening.
- ~ Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst- en verliesrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van

de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 bijgesteld, met respectievelijk +/- 0,04%-punt (Corop regio Het Gooi en Vechtstreek), 0,27%-punt (corop regio Utrecht). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde positief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 90 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sector breed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,46% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 5,34% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van G&O gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor G&O een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen

worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. G&O definieert dit als het moment dat het vastgoed opgeleverd en beschikbaar voor verhuur is.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de

toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan G&O en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door G&O in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting. In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede op vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- ~ Bedrijfsgebouwen: 2%
- ~ Andere vaste bedrijfsmiddelen: 20%

G&O bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde. G&O past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

De deelneming in CV Heyendaal wordt door G&O gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. De deelneming van G&O als commanditair vennoot in CV Heyendaal, wordt niet gekwalificeerd als een verbinding op basis van artikel 1 lid 2 van de Woningwet. G&O is alleen commanditair vennoot met als enige rol 'geldschietter' waardoor CV Heyendaal geen dochtermaatschappij van G&O kan zijn en er geen duurzame band bestaat tussen G&O en CV Heyendaal. Derhalve is er geen sprake van consolidatie met CV Heyendaal.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar het onderdeel 'Belastingen'.

Overige vorderingen

Het betreft hier één appartementsrecht (in project Oostpoort te Bunschoten), dat belast is met erfpacht. Het appartementsrecht is gewaardeerd op de verkrijgingsprijs.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa en financiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die mogelijk is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar

niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen initieel reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid op een statische benadering (post voor post bepaald). Het gaat dan om de niet actieve contracten, dat zijn de vertrokken huurders.

Overige vorderingen

Overige vorderingen doorberekend aan (ex)huurders

Waardering geschiedt tegen initieel reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Daarbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een combinatie van de statische

en dynamische benadering. De voorziening is vooral gebaseerd op de uitstaande WSNP-vorderingen (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) en op de uitstaande vorderingen voor doorberekend mutatieonderhoud. Bij deze inschatting is gekeken naar de ouderdom en naar het risico op wanbetaling van deze vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van G&O, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

Overige reserves

De overige reserves staan ter vrije beschikking van het bestuur. Conform de BTIV-regels zullen deze vrije reserves uitsluitend aangewend worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- ~ een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- ~ waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- ~ het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch G&O noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor G&O nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de

nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Vornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door G&O zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen

inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het DOC4-besluit in het besluitvormingsproces van G&O.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de voorziening van latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar het onderdeel 'Belastingen'.

Voorziening jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij bepaling van de voorziening is gekeken naar de verwachte uitkeringen in de eerste tien jaar na afloop van het boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 1,74%.

Voorziening studie werknemers

De voorziening studie werknemers wordt opgenomen voor verwachte lasten voortvloeiend uit het persoonsgebonden studiebudget zoals vastgesteld in de CAO van woningcorporaties. Ingeschat is dat 50% van de werknemers gebruik zal maken van het persoonsgebonden studiebudget.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar de paragraaf Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper, het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar G&O vloeien en dat het mogelijk is de omvang van de opbrengsten op betrouwbare wijze vast te stellen.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van G&O. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van

huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en klachtenonderhoud verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke

risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door G&O. Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van

beloningen (inclusief ontslag-vergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstak-pensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van G&O komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en

de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers.

De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar G&O zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als G&O zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

Leasing

G&O kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst. G&O heeft geen financiële leasecontracten afgesloten.

Operationele leases

Als G&O optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Overige organisatie kosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst- en verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt

als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel

zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover G&O beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar, en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door G&O op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor G&O geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Resultaat van deelnemingen

Betreft het aandeel in het resultaat van deelneming CV Heyendaal.

Bij toepassing van de netto-vermogenswaarde komt de waardering van de deelneming bij Het G&O overeen met het eigen vermogen van de deelneming. Kern van deze methode is dat veranderingen in het eigen vermogen van de deelneming door winsten of herwaarderingen tot uitdrukking worden gebracht in de post.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de tegoeden op bankrekeningen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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).

Gescheiden verantwoording DEAB/ niet-DEAB

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de eenvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2022 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de toegelaten instelling tussen de DAEB tak en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- ~ Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB activiteiten of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- ~ Wanneer deze toezien op zowel DAEB activiteiten als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden;
- ~ Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB tak of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB tak of niet- DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.



5.

Toelichting op de balans per 31 december 2023

Vasta activa

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	2023	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde per 1 januari	1.772.835	132.760
Mutaties		
Investeringen - oplevering nieuwbouw	21.706	229
Investering - bestaand vastgoed	193	-
Overboeking naar voorraden	-233	-
Desinvesteringen	-1.241	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkelingbestemd voor eigen exploitatie	-2.410	-788
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	17.929	5.860
Totaal mutaties 2023	35.944	5.301
Boekwaarde per 31 december		
MARKTWAARDE	1.808.779	138.061

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 1.241 miljoen.

Uitgangspunten bij de bepaling van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie

Macro-economische parameters

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij als volgt gehanteerd:

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

G&O heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels een aanpassing van de disconteringsvoet. Voor G&O betekende dit dat voor haar vastgoed in de COROP regio 'Het Gooi en Vechtstreek' de disconteringsvoet met 0,04% is verlaagd en voor haar vastgoed in de COROP regio 'Utrecht' de disconteringsvoet met 0,27% is verhoogd.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Utrecht	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Het Gooi en Vechtstreek	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario

Eengezinswoning (EGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	1.467	1.441	1.444	1.468	1.525	1.634
>= 40 < 60	1.652	1.612	1.608	1.620	1.692	1.812
>= 60 < 80	1.773	1.725	1.724	1.730	1.811	1.939
>= 80 < 100	1.893	1.838	1.846	1.847	1.938	2.073
>= 100 < 120	1.946	1.888	1.907	1.906	2.001	2.139
>= 120	1.998	1.939	1.967	1.965	2.064	2.205

Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	1.254	1.297	1.318	1.357	1.460	1.565
>= 40 < 60	1.344	1.376	1.421	1.457	1.568	1.687
>= 60 < 80	1.475	1.494	1.558	1.589	1.705	1.837
>= 80 < 100	1.652	1.655	1.731	1.754	1.876	2.020
>= 100 < 120	1.813	1.801	1.892	1.909	2.035	2.188
>= 120	1.929	1.905	2.014	2.023	2.154	2.315

Onzelfstandige studenteneenheden

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	411	408	422	443	490	528
>= 40 < 60	788	754	783	808	912	983
>= 60 < 80	1.004	958	988	1.009	1.146	1.231
>= 80 < 100	1.377	1.310	1.337	1.348	1.548	1.657
>= 100 < 120	1.437	1.367	1.399	1.409	1.613	1.726
>= 120	1.466	1.395	1.430	1.440	1.646	1.760

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

Eengezinswoning (EGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	891	872	818	842	846	932
>= 40 < 60	984	952	895	896	893	1.007
>= 60 < 80	1.049	1.008	944	931	925	1.056
>= 80 < 100	1.116	1.068	991	967	958	1.106
>= 100 < 120	1.149	1.098	1.011	983	973	1.128
>= 120	1.181	1.127	1.030	1.000	989	1.150

Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	726	768	772	803	867	963
>= 40 < 60	789	820	834	860	918	1.024
>= 60 < 80	876	893	914	930	980	1.100
>= 80 < 100	988	989	1.009	1.010	1.051	1.190
>= 100 < 120	1.090	1.076	1.098	1.087	1.119	1.275
>= 120	1.168	1.142	1.168	1.149	1.173	1.342

Beheerkosten per vhe			31-12-2023	31-12-2022		
EGW			€ 508,90	€ 481,00		
MGW			€ 499,38	€ 472,00		
Studenteneenheid			€ 470,81	€ 445,00		
			2023	 vorig jaar		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)		0,07% van de WOZ-waarde	0,07% van de WOZ-waarde			
Huurderving (% van de huursom)			1,0%	1,0%		
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)			1,0%	1,0%		
Mutatieleegstand gereguleerde woningen			0 maanden	0 maanden		
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen			3 maanden	3 maanden		
Mutatiekans bij doorexpluiten		Gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar				
Mutatiekans bij uitponden		Hier wordt de mutatiekans van doorexpluiten gevolgd m.u.v. jaar 1 van een niet-aangebroken waarderingscomplex, daar geldt een opslag van 2%				
Disconteringsvoet exploiteren (gemiddeld)			5,46%	5,57%		
Disconteringsvoet uitponden (gemiddeld)			6,22%	6,39%		
Boveninflatoire huurstijging			2024	2025	2026	2027 e.v.
Gereguleerde woningen	Opslag		0,00%	0,00%	0,50%	0,50%
	Grondslag (t-1)	Loonindex	Loonindex	Prijsinflatie	Prijsinflatie	
Geliberaliseerde woningen	Opslag	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Grondslag (t-1)	Minimum prijsinflatie en loonindex	Prijsinflatie	Prijsinflatie	Prijsinflatie	Prijsinflatie
			2023	 vorig jaar		
Normbedrag splitsingskosten			€ 604,12	€ 571,00		

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 1-1-2023: 11,4% (2022: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
	2023	orig jaar
Instandhoudingsonderhoud BOG, per m ² BVO (exclusief btw)	€ 6,88	€ 6,50
Instandhoudingsonderhoud MOG, per m ² BVO	€ 8,36	€ 7,90
Mutatieonderhoud BOG, per m ² BVO (exclusief btw)	€ 11,53	€ 10,90
Mutatieonderhoud MOG, per m ² BVO	€ 13,97	€ 13,20
Beheerkosten BOG, % van de markthuur	3,0%	3,0%
Beheerkosten MOG, % van de markthuur	2,0%	2,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde	0,13% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet	2023	orig jaar
Risicovrije rentevoet	1,48%	0,09%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%	6,34%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 1-1-2023: 11,4% (2022: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor parkeergelegenheden		
	2023	orig jaar
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats, per jaar	€ 63,48	€ 60,00
Instandhoudingsonderhoud Garagebox, per jaar	€ 213,72	€ 202,00
Beheerkosten Parkeerplaats, per jaar	€ 31,74	€ 30,00
Beheerkosten Garagebox, per jaar	€ 43,38	€ 41,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,23% van de WOZ-waarde	0,23% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet	2023	orig jaar
Risicovrije rentevoet	1,48%	0,09%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%	6,34%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen ultimo 2023: 11,4% (2022: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor intramuraal zorgonroerend goed		
	2023	 vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 11,11	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m ² BVO	€ 13,97	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,35% van de WOZ-waarde	0,35% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet	2023	 vorig jaar
Risicovrije rentevoet	1,48%	0,09%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%	6,34%

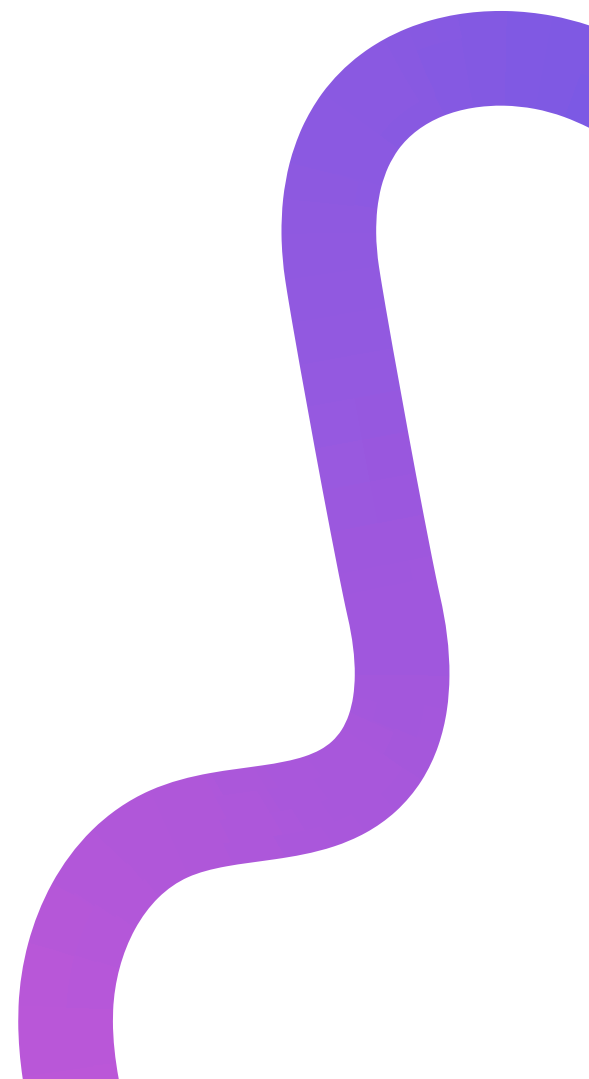
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen ultimo 2023: 11,4% (2022: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Verloopoverzicht Marktwaarde

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de marktwaarde 2023 ten opzichte van 2022 nader gespecificeerd:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bedragen x € 1.000			
Marktwaarde 2022	1.772.835	132.760	1.905.595
Model Wonen	1.759.036	115.186	1.874.222
Model Parkeren	-	10.912	10.912
Model BOG/MOG/ZOG	13.799	6.663	20.462
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg: wonen	-3.885	-788	-4.673
Verkoop / sloop / overig oude waarde: wonen		-459	
Verkoop / sloop overig nieuwe waarde: BOG/MOG/ZOG		376	376
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw: wonen	14.661		14.661
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw: parkeren			-
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw: BOG/MOG/ZOG	2.265	122	2.387
Vastgoedgegevens			
Model Wonen	127.750	9.658	137.408
Model Parkeren		7	7
Model BOG/MOG/ZOG	657	132	789
Methodische wijzigingen handboek en software			
Model Wonen	-40.264	-2.674	-42.938
Model Parkeren		-243	-243
Model BOG/MOG/ZOG	-1.004	-572	-1.577
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Model Wonen	58.417	6.027	64.444
Model Parkeren		-356	-356
Model BOG/MOG/ZOG			-

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Model Wonen	-123.492	-6.201	-129.693
Model Parkeren		155	155
Model BOG/MOG/ZOG	839	117	956
Marktwaaarde 2023	1.808.779	138.061	1.946.839
Model Wonen	1.792.223	120.749	1.912.973
Model Parkeren	-	10.475	10.475
Model BOG/MOG/ZOG	16.555	6.837	23.393



Toelichting model wonen (bedragen gemiddeld per eenheid)	2023	2022	verschil	verschil in %
Contractuur in € / mnd	€ 605	€ 607	€ -2	-0,4%
Markthuur in € / mnd	€ 1.175	€ 1.195	€ -20	-1,7%
Gemiddelde marktwaarde	€ 212.317	€ 209.247	€ 3.070	1,5%
Leegwaarderatio	67,7%	69,9%	-2,2%	-3,1%
WOZ-ratio	68,0%	75,6%	-7,6%	-10,0%
Mutatiekans doorexpluiten	6,3%	6,2%	0,1%	1,4%
Mutatiekans uitponen	7,3%	7,2%	0,1%	2,2%
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,5%	5,6%	-0,1%	-2,0%
Disconteringsvoet uitponen	6,2%	6,4%	-0,2%	-2,7%

Gevoeligheidsanalyse bij andere parameters op de marktwaarde

De schattingen met betrekking tot de marktwaardebepaling die inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de marktwaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen. Omdat de woningen veruit het grootste deel (circa 98,3%) van de waardering voor hun rekening nemen, is voor de woningen een aantal scenario's doorgerekend. Onderstaande tabel laat zien welke scenario's dit zijn en welk effect ze hebben op de marktwaarde in verhuurde staat.

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2023	Effect wijziging parameter	Waarde x € 1.000	Effect x € 1.000	Effect in %
Marktwaarde 2023 (model: Wonen)					
Contractuur	cf. Handboek	+ € 25,- - € 25,-	1.939.674 1.886.271	26.701 -26.702	1,4% -1,4%
Markthuur	cf. Handboek	+ € 25,- - € 25,-	1.933.857 1.897.548	20.884 -15.424	1,1% -0,8%
WOZ-waarde	cf. Handboek	+ 10% - 10%	2.022.187 1.822.486	109.215 -90.487	5,7% -4,7%
Mutatiegraad	cf. Handboek	+ 1%-punt - 1%-punt	1.979.726 1.830.526	66.753 -82.447	3,5% -4,3%
Disconteringsvoet	cf. Handboek	+ 0,5%-punt - 0,5%-punt	1.786.589 2.180.532	-126.384 267.560	-6,6% 14,0%

Inschakeling taxateur

Voor het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed is de full versie van het Handboek modelmatig waarden toegepast. Deze onroerende zaken in exploitatie zijn begin 2023, met als waarde peildatum 31-12-2022, in zijn geheel getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Voor de waardering met waarde peildatum 31-12-2023 heeft er een markttechnische update plaatsgevonden, voor het bestaande bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed. In 2023 is er een nieuwbouw intramuraal zorgcomplex en een nieuwbouw maatschappelijk complex in exploitatie genomen. Voor beide nieuwbouwcomplexen is een volledige taxatie uitgevoerd.

Toepassing vrijheidsgraden

Ten behoeve van de full taxatie van het BOG/MOG/ZOG vastgoed heeft de taxateur de mogelijkheid om via een aantal vrijheidsgraden de marktwaarde aan te passen. De taxateur heeft voor G&O aanpassingen verricht op de volgende vrijheidsgraden:

Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	
Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte parameter
Disconteringsvoet	7,00% - 9,07%
Exit Yield	7,50% - 10,77%
Markthuur per m ² VVO (per jaar)	€ 25 - € 229

Intramuraal zorgvastgoed	
Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte parameter
Disconteringsvoet	6,82% - 8,07%
Exit Yield	7,33% - 8,68%
Markthuur per m ² VVO (per jaar)	€ 115 - € 160

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2023 is in totaal € 1.241 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 1.216 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 G&O. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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 G&O 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 € 1.094 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2023	Totaal 2022
Bedragen x € 1.000				
Marktwaarde verhuurde staat	1.808.779	138.061	1.946.839	1.905.595
Beschikbaarheid	264.427	2.541	266.968	268.642
Betaalbaarheid	-895.732	-32.996	-928.728	-993.607
Kwaliteit	-311.099	-18.287	-329.386	-323.223
Beheer	-99.543	-3.244	-102.787	-84.590
Beleidswaarde	766.831	86.075	852.906	772.817
Beleidswaarde 2023	766.831	86.075	852.906	772.817
Model Wonen	750.276	68.763	819.039	741.443
Model Parkeren	-	10.475	10.475	10.912
Model BOG/MOG/ZOG	16.555	6.837	23.392	20.462

Dit impliceert dat circa 68% van het eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Uitgangspunt voor (model Wonen)	2023	2022	verschil	verschil in %
Disconteringsvoet	5,84%	5,57%	0,08%	1,4%
Streefhuur per maand	€ 689	€ 654	€ 35	5,3%
Lasten Onderhoud en Beheer per jaar	€ 3.927	€ 3.851	€ 76	2,0%

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

Parameters	Gehanteerd in basis	Gehanteerd in scenario	Waarde x € 1.000	Effect x € 1.000	Effect in %
Model Wonen - Beleidswaarde 2023			819.039		
Disconteringsvoet	cf. Handboek	+ 0,5%	737.015	-82.024	-10,0%
Disconteringsvoet	cf. Handboek	-/- 0,5%	916.112	97.073	11,9%
Streefhuur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 hoger	865.704	46.665	5,7%
Streefhuur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 lager	768.821	-50.218	-6,1%
Lasten Onderhoud per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 hoger	784.691	-34.348	-4,2%
Lasten Onderhoud per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 lager	853.387	34.348	4,2%
Lasten Beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 hoger	784.691	-34.348	-4,2%
Lasten Beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 lager	853.387	34.348	4,2%

Overige vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

	2023
	x € 1.000
Aanschafwaarde per 1 januari	1.023
Cumulatieve waardeveranderingen	1.145
Herrekende stand per 1 januari	2.168
Mutaties	
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-
Investeringen	-
Waardeveranderingen	-102
Overboekingen van vastgoed in exploitatie	-
Totaal mutaties 2023	-102
Boekwaarde per 31 december	
Aanschaffingswaarde	1.023
Cumulatieve waardeveranderingen	1.043
Totaal van boekwaarde per 31 december	2.066

In de post Onroerende zaken onder voorwaarden zijn in totaal zeven eenheden opgenomen (2022: zeven eenheden). Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van 75%, 80% of 85%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2023
	x € 1.000
Aanschafprijs	18.257
Cumulatieve waardeveranderingen	-4.890
Boekwaarde per 1 januari	13.366
Mutaties	
Investeringen	7.837
Waardeveranderingen	2.395
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-21.706
Overboeking naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-229
Overboeking van DAEB Vastgoed in exploitatie	2.410
Overboeking van Niet- DAEB Vastgoed in exploitatie	788
Saldo	-8.505
Stand per 31 december 2023	
Aanschafprijs	7.356
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.495
Boekwaarde per 31 december	4.861

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2023
	x € 1.000
Verkrijgingsprijs per 1 januari	8.211
Afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-3.115
Boekwaarde per 1 januari	5.096
Mutaties	
Investeringen	4.866
Desinvesteringen	-588
Afschrijving desinvesteringen	523
Afschrijvingen	-702
Totaal mutaties 2023	4.099
Boekwaarde per 31 december	
Verkrijgingsprijs	12.489
Afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-3.294
Totaal van boekwaarde per 31 december	9.195

De investeringen betreffen: verbouwing kantoor, ICT investeringen en bedrijfsauto's.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Andere deelnemingen		
200 aandelen WoningNet NV	2	2
CV Heyendaal te Nijmegen	9.522	10.232
Totaal van andere deelnemingen	9.524	10.234

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
CV Heyendaal te Nijmegen		
Stand op 1 januari	10.232	10.505
Resultaat deelneming	-470	192
Dividenduitkering deelneming	-240	-465
Stand 31 december	9.522	10.232

Met de Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen (SSHN) is in het kader van matching van middelen afgesproken dat G&O samen met Ons Huis uit Apeldoorn ieder voor een derde deel deelneemt in een commanditaire vennootschap genaamd CV Heyendaal. Het doel van de CV is het realiseren en exploiteren van 195 studentenwoningen in Nijmegen.

Het totale project is in november 2009 gereed gekomen. In 2010 hebben enkele na-investeringen plaatsgevonden en in 2015 heeft de ombouw van twaalf algemene eenheden tot wooneenheden plaatsgevonden. In totaal zijn er nu 207 studentenwoningen gerealiseerd met een totale investering van € 24,4 miljoen.

De deelneming van G&O betreft een derde deel van het totale vermogen van de CV. In het boekjaar 2023 is er rekening gehouden met een rendementsuitkering van € 240.000. Dit bedrag ontvangt G&O in de loop van 2024. Het resultaat van de deelneming wordt gecorrigeerd door de dividend-uitkeringen aan de commanditaire vennoten en de afwaardering op de marktwaarde.

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Appartementsrecht belast met erfpacht (Oostpoort 19 te Bunschoten)	31	32

Vlottende activa

4. Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	233	-
Overige voorraden		
Voorraad materialen	229	207

Ultimo 2023 betreft dit 1 woning vanuit vastgoed in exploitatie. De woning is te koop aangeboden op de vrije markt en in 2023 verkocht. De overdracht is op 8-1-2024.

Per balansdatum zijn de voorraden in de bussen en het magazijn opgenomen.

5. Vorderingen

De onder huurdebiteuren en overige vorderingen opgenomen posten die betrekking hebben op niet-actieve contracten betreffen vertrokken huurders waarvan de vorderingen drie jaar blijven opgenomen. Alle andere vorderingen, tenzij anders vermeld, hebben een looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en het feit dat waar nodig voorzieningen oninbaarheid zijn getroffen.

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	980	739
Voorziening wegens oninbaarheid	-196	-208
Totaal van huurdebiteuren	784	531
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	7.730
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	7.730
Overige vorderingen		
Bijdrage loopbrug derde woontoren Kerkelanden (HilverZorg) te Hilversum *	90	101
Bijdrage zorgloket Centrumplan Blaricum te Blaricum **	93	102
Vergoeding huurachterstanden Ymere	-	55
Waarborgsom tijdelijke huisvesting kantoor	22	22
Depot deurwaarder	20	-
Nog te ontvangen credit-nota's	140	-
Totaal van overige vorderingen	365	280

* HilverZorg betaalt de loopbrug in project de derde woontoren Kerkelanden in 20 jaar terug. In totaal heeft € 78.750 een doorlooptijd van langer dan een jaar.

** De afbouw van het zorgloket betaalt gemeente Blaricum in 20 jaar terug. In totaal heeft € 85.880 een doorlooptijd van langer dan een jaar.

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overlopende activa		
Toegekende STEP-subsidies	-	9
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	416	310
Rendementsuitkering CV Heyendaal te Nijmegen	240	465
Overige overlopende activa	175	106
Totaal van overlopende activa	831	890

Alle overlopende activa wordt binnen een jaar afgewikkeld.

6. Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
ING bankrekeningen	9.654	3.657
Totaal van liquide middelen	9.654	3.657

Er bestaan geen beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Door de huisbankier (ING) is een rekeningcourant kredietfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 1,5 miljoen (waarvan € 1,5 miljoen gecommiteerd). Tegenover deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Wel dient de huurstroombetaling via de ING te lopen.

Passiva

7. Eigen vermogen

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:		
Stand op 1 januari	1.215.663	1.121.336
Mutatie herwaardering	25.278	94.327
Stand 31 december	1.240.941	1.215.663

Onder de herwaarderingsreserve is een bedrag van € 1,7 miljoen (2022: € 1,8 miljoen) aan ongerealiseerde waardeinstijging op vastgoed VoV verantwoord.

Overige reserves

Stand per 1 januari voor resultaatbestemming	363.863	341.333
Uit resultaatbestemming	29.980	116.857
Saldo bestemming herwaarderingsreserve	-25.278	-94.327
Stand 31 december	368.565	363.863

Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel resultaatbestemming is om het resultaat na belastingen ter grootte van € 30,0 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling van de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening over 2023 verwerkt.

In de statuten is bepaald dat de Jaarrekening wordt opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en daarna vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

8. Voorzeningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	Toekomstige investerings in bestaande complexen	Toekomstige investerings in nieuwbouw- projecten	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	
Stand per 1 januari 2023	16	5.410	5.426
Mutaties in het boekjaar			
- Toevoeging ten laste van resultaat	-	6.843	6.843
- Onttrekkingen	-	-1.444	-1.444
- Vrijval ten gunste van resultaat	-16	-2.265	-2.281
Stand per 31 december 2023	-	8.543	8.543

Voor de per balansdatum aangegeven verplichtingen inzake de toekomstige nieuwbouwinvesteringen en renovatieinvesteringen bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel een voorziening gevormd. Deze voorziening is het verschil tussen de verkrijgings-/vervaardigingsprijs en de marktwaarde. Tijdens de bouw van een project wordt de voorziening gesaldeerd met het materiële vaste actief in ontwikkeling. De verwachting is dat deze opgenomen voorziening binnen een jaar vrijvalt.

Latente belastingverplichtingen

Sinds 1 januari 2008 is G&O voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was G&O alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting.

Stand per 1 januari 2023	-
Mutaties in het boekjaar:	
Toevoeging ten laste van resultaat	4.832
Stand per 31 december 2023	4.832

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor het belastbare tijdelijke verschil voor de fiscale onderhoudsvoorziening in deze jaarrekening.

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	Commerciële waardering	Fiscale waardering	Tijdelijk verschil	Nominale waarde van de belasting- latentie	Contante waarde van de belasting- latentie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie					
- Doorexplotatie	1.946.839	1.434.473	-512.366	-132.191	-
- Verwachte verkopen	-	566	566	146	-
- Afschrijvingspotentieel	-	1.129	1.129	291	268
Fiscale onderhoudsvoorziening	-	-20.070	-20.070	-5.178	-4.832
Leningen u/g	-346.365	-346.180	185	48	42
Voort te wentelen 15b rente (ATAD)	-	7.224	7.224	1.864	-
Verrekenbare verliezen	-	2.255	2.255	582	373
AF: niet tot waardering	-	-	501.007	131.124	-683
Totaal opgenomen	-	-	-20.070	-5.178	-4.832

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,72%. Rekening wordt gehouden met een belastingtarief van 25,8% (er wordt rekening gehouden met het meest actuele belastingtarief: 2023).

De latente belastingvorderingen/verplichtingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

~ Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Doorexplotatie

G&O voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. G&O heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat het verkocht wordt vanuit de balansposten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, dan wel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt 566k. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver die naar verwachting worden verkocht met een hogere/lagere fiscale waarde dan de commerciële waarde. G&O heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Afschrijvingspotentieel

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

~ Fiscale onderhoudsvoorziening

G&O heeft in de aangifte vennootschapsbelasting 2017 met terugwerkende kracht een voorziening voor groot onderhoud gevormd voor een bedrag van € 20.070k. Hiervoor heeft G&O een VSO met de belastingdienst getekend op 12 december 2023. De VSO loopt tot en met het jaar 2024.

~ Leningen u/g

De agio en disagio op de leningen u/g met een tijdelijk verschil van € 185k en een nominale waarde van € 48k is niet gewaardeerd, omdat deze door de ATAD niet tot uiting zal komen.

~ ATAD

De niet-aftrekbare rente o.g.v. artikel 15b is oneindig vooruit te wentelen, waardoor de contante waarde van de latentie naar € nihil tendeert.

~ Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. Er is een bedrag van € 2.255K aan voorwaartse verliescompensatie niet tot waardering gebracht.

Overige voorzieningen

Voorziening jubilea werknemers

	2023
Stand per 1 januari	130
Mutaties in het boekjaar:	
Onttrekkingen	-5
Toevoeging ten laste van resultaat	73
Vrijval ten gunste van resultaat	-4
Totaal van overige voorzieningen	194

Er is een voorziening gevormd uit hoofde van verplichtingen inzake gratificaties die worden uitgekeerd bij jubilea, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening jubilea werknemers is een bedrag van € 177.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 130.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

Voorziening studie werknemers

	2023
Stand per 1 januari	102
Mutaties in het boekjaar:	
Onttrekkingen	-17
Toevoeging ten laste van resultaat	26
Vrijval ten gunste van resultaat	-3
Totaal van overige voorzieningen	108

De voorziening betreft de kosten uit hoofde van verplichtingen inzake persoonsgebonden studiebudget, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening studie werknemers is een bedrag van € 86.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 22.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

9. Langlopende schulden

Schulden aan overheid en schulden aan banken

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2023		
Langlopend deel	778	330.541
Aflossingsverplichting vorig verslagjaar	46	20.260
Schulden aan overheid en schulden aan banken	824	350.801
Mutaties in het boekjaar		
Nieuw opgenomen leningen		15.000
Aflossingen	-46	-20.119
Vrijval agio vestialening		-96
Totaal mutaties	-46	-5.215
Stand per 31 december 2023		
Schulden aan overheid en schulden aan banken	778	345.587
Aflossingsverplichting komend jaar	-47	-16.153
Langlopend deel	732	329.434
Langlopend deel looptijd		
Tussen 1 en 5 jaar	194	32.476
Langer dan 5 jaar	538	296.958

De leningportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken
	x € 1.000	x € 1.000
Vastrentende leningen	778	312.587
Variabel rentende leningen		13.000
Basisrente leningen		20.000
Stand per 31-12-2023	778	345.587

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 1,74% (2022 1,73%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente 1,58%.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,007% en 0,09%. Voor een overzicht de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf van de toelichting Financiële instrumenten.

De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de 1-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag 0,227%.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 341,3 miljoen (2022: € 346,2 miljoen).

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 22,0 jaar (2022: 22,4 jaar).

Agio Vestialening

Het agio de Vestialening is in 2021 ontstaan bij een leningruil met woningcorporatie Vestia te Rotterdam. De leningruil is geen (financieel) zakelijke transactie die op marktconforme voorwaarden is aangegaan maar is gedaan op grond van volkshuisvestelijke motieven. De lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen bestaande uit een de nominale hoofdsom (€ 2,7 miljoen) en het agio (€ 4,3 miljoen). Dit agio is als eenmalige jaarlast in de winst- en verliesrekening over 2021 verwerkt en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. Deze volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. Ultimo 2023 bedraagt het agio € 4,1 miljoen.

Zekerheden

Er is hypothecaire zekerheid verstrekt aan WSW. Zie voor een nadere toelichting onder 1. Vastgoedbeleggingen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2023	1.901
Mutaties in het boekjaar:	
Waardemutatie terugkoopverplichting	-74
Stand per 31-12-2023	1.827

G&O heeft ultimo 2023 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 7 woningen (2022: 7 woningen).

Overige schulden

Stand per 1 januari 2023	62
Mutaties in het boekjaar:	
	-15
Stand per 31-12-2023	47

10. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan overheid	47	46
Schulden aan banken	16.153	20.261
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.814	2.980
Totaal van kortlopende schulden	20.014	23.287

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Omzetbelasting	1.673	2.044
Loonheffing	242	210
Vennootschapsbelasting	929	-
Totaal	2.845	2.254

Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Terug te betalen waarborgsommen	43	28
Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen	893	60
Af te rekenen servicekosten huurders	798	825
Verplichting opgebouwde vakantiedagen werknemers	-	1
Totaal van overige schulden	1.734	914

Overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Waterschapsbelasting 2022 en 2023	400	-
Accountantskosten	60	72
Nog te betalen rente	3.025	3.277
Huurders vooruitontvangen huur	886	944
Nader te bepalen kosten gasverbruik en electraverbruik	29	103
Vakantiedagen	317	248
Overige overlopende passiva	80	222
Totaal van overlopende passiva	4.797	4.866

Alle overlopende passiva wordt binnen een jaar afgewikkeld.

Financiële instrumenten

Algemeen

G&O maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die G&O blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Heeft kaders vastgelegd om de omvang van de risico's te beperken. Dit is uitgewerkt in het treasury- en beleggingsstatuut en het treasury jaarplan.

Kredietrisico

G&O loopt kredietrisico over vorderingen uit (huur)debiteuren, overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico van G&O bedraagt € 11 miljoen, bestaande uit overige vorderingen, liquide middelen en huurdebiteuren.

De vorderingen van G&O uit hoofde van (huur)debiteuren en overige vorderen ad € 1,4 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders/debiteuren en is voor € 0,2 miljoen voorzien. De liquide middelen ad € 9,6 miljoen betreft een positieve bankstand bij ING. Deze partij heeft een rating van A+. Met deze huisbank bestaat een langdurige relatie.

In het treasury- en beleggingsstatuut is opgenomen dat het aanhouden van liquide middelen uitsluitend bedoeld is voor het beperken van de risico's van het financieel beleid en voor het borgen van de financiële continuïteit. Daarnaast is opgenomen dat banken een minimale rating van A/A2 bij twee van de drie gerenommeerde rating bureaus dienen te hebben. G&O heeft alleen gelden uitstaan bij de ING welke hieraan voldoet.

Renterisico en kasstroomrisico

G&O loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt G&O risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Het rente- en looptijdenbeleid van G&O is erop gericht de renteresultaten te optimaliseren, rekening houdend met de wettelijke en interne kaders. Bij de keuze voor looptijden wordt rekening gehouden met een optimale spreiding van de portefeuille in tijd en omvang. Hierbij wordt een jaarlijkse norm van niet meer dan 15% renterisico (volgens de portefeuille-methode) gehanteerd. Het Renterisico op basis van de portefeuille-methode bestaat uit de optelsom van: de aflossingen, leningen met een variabel rentetype, Renteconversies, opslagherzieningen van Basisrenteleningen (voor 50%), minus de omvang van Financiële derivaten en de (uitgestelde) stortingen van leningen. G&O maximeert haar portefeuille-renterisico op een maximaal percentage per jaar (15%) van de vreemd vermogenspositie per het laatst afgesloten boekjaar. Op basis van de leningenportefeuille ultimo 2023 ziet het renterisico er als volgt uit:

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Financieringsbeleid

G&O heeft géén lopende financiële derivaten en zal ook in de toekomst geen financiële derivaten afsluiten.

Valutarisico

G&O is alleen werkzaam in Nederland. Transacties vinden alleen plaats in euro's. G&O loopt geen valutarisico's.

Prijrisico

G&O heeft geen aandelen in beursgenoteerde en niet- beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

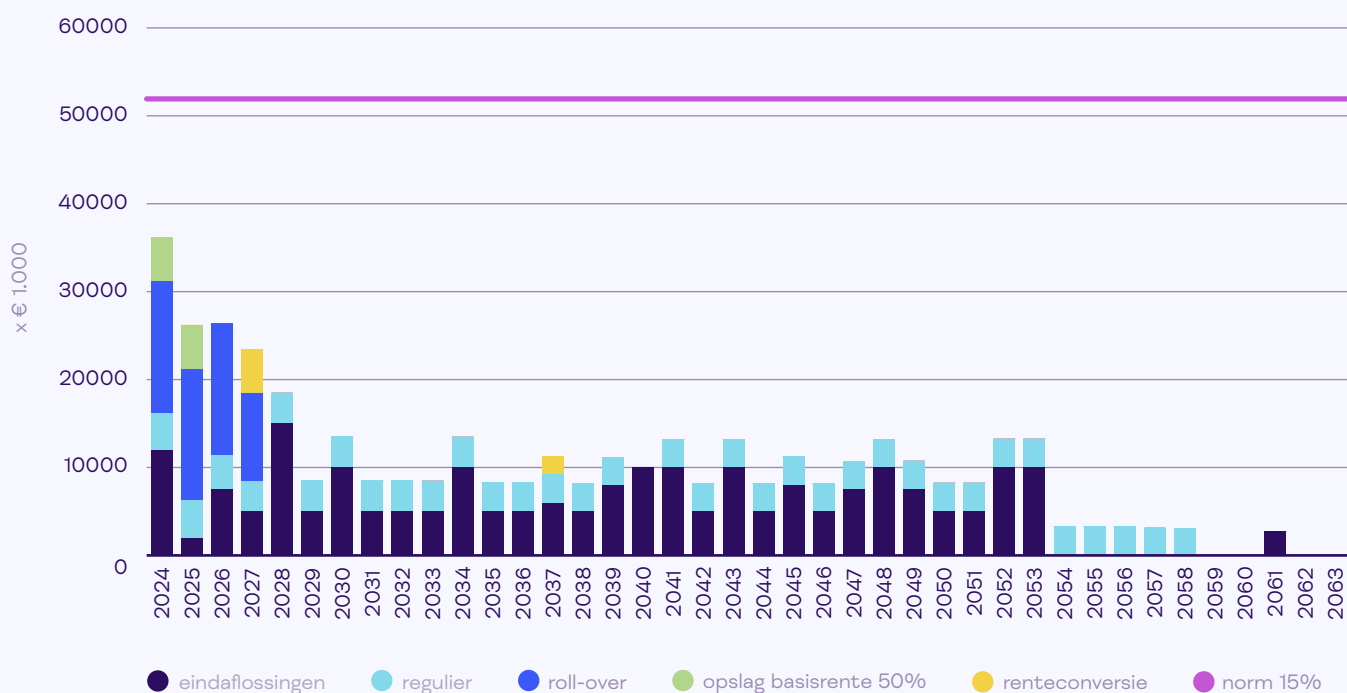
G&O bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. G&O ziet erop toe dat er voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

Bij G&O is sprake van liquiditeitsrisico op basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en G&O geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient G&O het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen. In de volgende tabel zijn de herzieningsdatum opgenomen van de basisrenteleningen.

Lening	Hoofdsom	Basisrente	Kredietopslag	Eindjaar	Spreadherziening
720000036 (BNG)	€ 10 miljoen	3,548%	0,090%	2053	2-5-2025
720000123 (NWB)	€ 10 miljoen	3,690%	0,007%	2052	1-3-2024

Concentratie liquiditeitsrisico

G&O zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden.



Financieringsbronnen

De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen (schuldrestant ultimo 2023 x € 1 miljoen):

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	€ 221
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	€ 44
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	€ 76
Overige	€ 1
	€ 342

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

G&O ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 30 dagen de verwachte operationele kosten te dekken. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

G&O beschikt over, een niet door zakelijke zekerheid gedekt, rekening-courantkrediet van € 1,5 miljoen (2022: idem). De rente hierop is gebaseerd op 3-maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2023 (2022: idem) geen bedrag opgenomen. De looptijd wordt jaarlijks verlengd en is daarmee voor een jaar gecommitteerd.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de kasstromen in de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet, gebaseerd op €str-curve, voor soortgelijke looptijden wordt gehanteerd.

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 314 miljoen (2022: € 305 miljoen).

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

WSW obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft G&O een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door G&O opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 0,5 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 8,9 miljoen per 31 december 2023 (€ 9,3 miljoen per 31 december 2022).

G&O zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 3,2 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient G&O het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. G&O verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen een bedrag tot € 1,9 miljoen.

Bouwrecht Rengerswetering eiland 6 en 7, Bunschoten

Met een tweetal partijen is in 2023 een overeenkomst getekend waarin een bouwrecht voor de eilanden 6 en 7 Rengerswetering Bunschoten is vastgelegd. Dit betreft het recht voor de bouw van in totaal ca. 120 sociale huurwoningen.

Pensioenverplichtingen

De gehanteerde pensioenregeling van G&O is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- ~ Er is sprake van een middelloonregeling.
- ~ Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- ~ De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- ~ De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- ~ Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van G&O.
2. G&O is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2023 heeft G&O € 51.924 (2022: € 48.325) betaald.

De begroting voor de Aw voor de jaren 2024 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,15 per woonegelegenheid en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2024 is uitgegaan van een bedrag van € 74.000.

Verhuurbijdrage huurcommissie

G&O heeft voor 2023 een bijdrage betaald van € 30.423 (2022: € 19.800) voor de Huurcommissie. Voor 2024 is G&O uitgegaan van € 24.000.

Koopstart woningen

G&O heeft ultimo 2023 op drie woningen Koopstart (2022 : drie woningen). Hiervan heeft G&O geen terugkoopverplichting maar wel een winstdeling bij verkoop.

Heffing voor saneringssteun

G&O heeft ook voor 2023 geen heffing betaald. Voor de jaren 2024 t/m 2028 is hiervoor geen bedrag ingerekend. Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten zouden deze verwachtingen op enig moment anders kunnen worden, waardoor het mogelijk is dat corporaties in de toekomst wel wordt gevraagd hiervoor weer een bedrag in te rekenen. Deze middelen kunnen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Operationele lease

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

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Binnen één jaar	18	14
Tussen één jaar en vijf jaar	73	1
Periode > 5 jaar	36	0
Totaal van operationele lease	127	15

Het betreft drie printers waarvan het contract eind 2023 is ingegaan met een looptijd van 7 jaar.



6.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11. Huuropbrengsten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	62.461	60.118
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.096	3.951
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.109	1.070
	67.666	65.139
Huurderving wegens leegstand	-1.094	-885
Huurderving wegens oninbaarheid	-51	-107
Totaal van huuropbrengsten	66.521	64.147

De huurderving over 2023 bedraagt 1,69% van de te ontvangen huur (tegenover 1,52 % in het jaar 2022).

Jaarlijkse huurverhoging:

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2023 maximaal 3,1% of € 25 afhankelijk van huidige kale huur en inkomen. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1%.

In 2023 hebben ruim 2.600 huurders met een laag inkomen en met een huur van meer dan € 575,03 huurverlaging gekregen. Hierbij werd gekeken naar het geregistreerd inkomen van 2021. Daarnaast kunnen huurders tot en met 30 december 2024 zelf huurverlaging aanvragen indien het inkomen na 2021 is gedaald.

12. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.628	2.532
Huurders te verrekenen	-798	-825
	1.829	1.707
Huurderving wegens leegstand	-26	-17
Totaal van opbrengsten servicecontracten	1.804	1.690

De vergoedingsderving bedraagt 1,42% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 1,00% in het jaar 2022). Dit betreft de bedragen die de huurders boven de (netto-) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, gemeenschappelijke service flats, enz. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

13. Lasten servicecontracten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Elektra	396	335
Onderhoud tuinen	168	143
WATERVERBRUIK	102	123
Gasverbruik	670	633
Huismeester	70	59
Schoonmaken	350	337
Niet te verrekenen servicekosten	96	69
Kosten alarmering	10	9
Totaal van lasten servicecontracten	1.862	1.708

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende organisatiekosten (direct)	6.103	5.625
Directe kosten verhuur en beheer	715	572
Totaal van lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.818	6.197

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van bij de begroting gehanteerde verdeelsleutels naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten, projectontwikkeling en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	4.543	4.351
Sociale lasten	736	717
Pensioenlasten	564	571
Totaal	5.843	5.639

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij G&O, omgerekend naar volledige mensjaren 75 (2022: 74).

Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Gemiddeld aantal fte's:

	2023		2022
Directie en staf:	11	Management & stafafdelingen	11
Wonen:	19	Wonen	20
Vastgoed:	18	Vastgoed	24
Projectontwikkeling:	2	Projectontwikkeling	2
Bedrijfsvoering:	16	Bedrijfsvoering	16
G&O Service:	9		
Totaal	75		74

Afschrijvingen roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Afschrijving kantoorgebouw en inventaris	239	214
Afschrijving automatisering en ICT	454	374
Afschrijving vervoermiddelen	57	68
Totaal van afschrijvingen roerende zaken ten dienste van exploitatie	750	655

Toe te rekenen organisatiekosten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	5.843	5.639
Overige personeelskosten	2.232	1.642
Huisvestingskosten	79	79
Bestuurskosten	321	102
Afschrijvingskosten	750	655
Algemene kosten	1.794	1.736
Totaal van toe te rekenen organisatiekosten	11.019	9.854

Toerekening organisatiekosten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.103	5.627
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.059	2.008
Overige organisatiekosten	1.792	1.306
Leefbaarheid	1.065	913
Totaal van toerekening organisatiekosten	11.019	9.854

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Klachtenonderhoud	3.362	3.081
Mutatieonderhoud	6.534	5.838
Planmatig onderhoud	13.533	10.012
Verbetering NPO	106	162
Veiligheid & gezondheid	178	189
Groot onderhoud via Label B en Groot onderhoudsprojecten	194	390
Materiaal verbruik	231	159
Diversen	265	569
Toegerekende organisatiekosten	2.059	2.008
Doorberekend onderhoud	-48	-12
Totaal van lasten onderhoudsactiviteiten	26.414	22.397

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	4.190	3.678
Verzekeringen	469	409
Contributie branchevereniging Aedes en huurcommissie	95	81
Verhuurderheffing	-	6.400
Totaal van overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.754	10.568

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Verkoop huurwoningen	1.723	25.176

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde huurwoningen	1.242	21.316

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.395	-1.140
Waardeveranderingen onrendabele na-investeringen en herstructureringen	-3.118	-4.142
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-722	-5.282

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	17.929	100.504
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.860	3.679
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.789	103.971

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen woningen VoV	-102	252
Waardeverandering terugkoopverplichtingen woningen VoV	75	-184
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-27	68

Netto resultaat overige activiteiten

22. Opbrengsten overige activiteiten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Diverse complex gerelateerde opbrengsten	119	39
Diverse opbrengsten	22	28
Totaal van opbrengst overige activiteiten	141	67

23. Kosten overige activiteiten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Diverse bedrijfslasten	67	48

Diverse bedrijfslasten betreffen acquisitiebudget en advieskosten nieuwbouw.

24. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende organisatiekosten	1.792	1.306
Bijdrage Aw en Obligo WSW	553	166
Totaal van overige organisatiekosten	2.345	1.472

Accountantshonoraria

	KPMG Accountants N.V.	BDO	Totaal
	2023	2023	2023
Onderzoek van de jaarrekening	180	4	184
Andere controlewerkzaamheden	-	13	13
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	2	2
Andere niet-controlediensten (verscherpt toezicht controle)	-	7	7
	180	26	206

	BDO	Overig	Totaal
	2022	2022	2022
Onderzoek van de jaarrekening	102	-	102
Andere controlewerkzaamheden	12	-	12
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	12	-	12
	126	-	126

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 (2022) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

25. Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	122	120
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	90	74
Toegerekende organisatiekosten afdeling bewonerszaken	1.065	914
Totaal van kosten omtrent leefbaarheid	1.277	1.108

Totaal van financiële baten en lasten

26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Erfpacht appartementsrecht Oostpoort 19, Bunschoten	4	4
Rente diversen	103	2.545
Totaal van overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	107	2.549

De rentebaten diversen 2022 hebben betrekking op het verschil tussen de nominale waarde en de actuele waarde van de lening welke bij de taakoverdracht met Baarn is overgedragen aan Eemland Wonen.

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op leningen overheid	12	13
Rente op leningen banken	5.907	5.912
Kosten WSW-borgstellingsvergoeding	92	85
Overige financieringskosten	6	34
Overige rentelasten	37	81
Totaal van rentelasten en soortgelijke kosten	6.054	6.125

28. Resultaat deelnemingen

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Resultaat deelneming CV Heyendaal	-470	155

29. Belastingen

De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

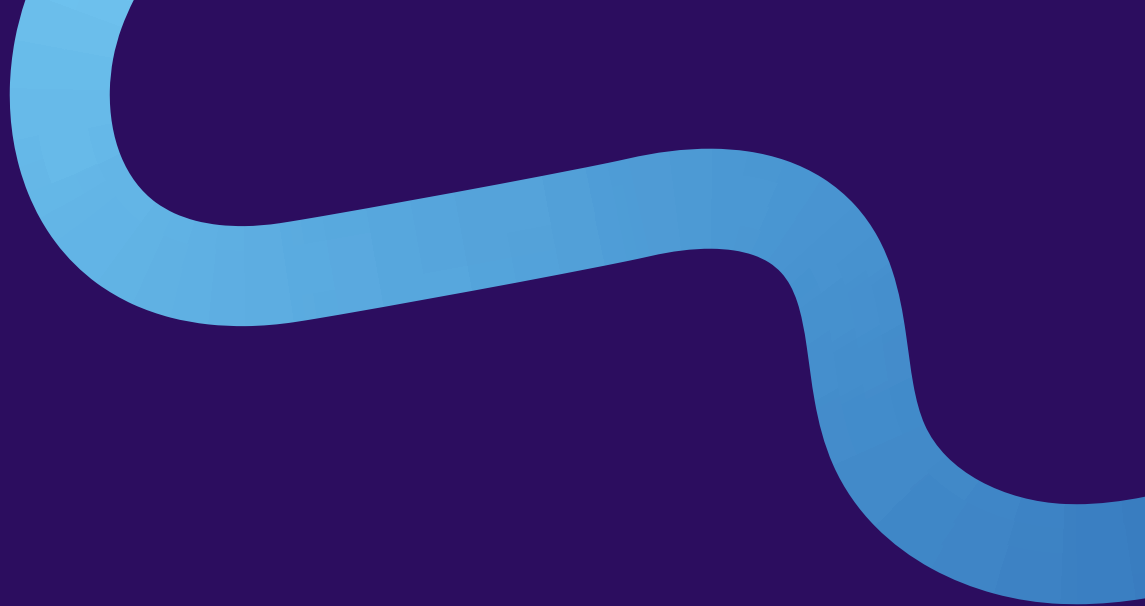
	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Acute belastingen		
Belastingen verslag jaar	5.378	5.517
Correcties voorgaande verslagjaren	1.843	-1.313
	7.221	4.204
Mutaties in tijdelijke verschillen		
Mutatie latentie agio leningenruil Vestia	-	540
Mutatie latentie fiscale onderhoudsvoorziening	4.832	-
	4.832	540
Belastinglast	12.054	4.744

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

De aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief is als volgt:

	2023	2023	2023 effectieve
	EUR	belastinglast	belastinglast
		EUR	%
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	42.034	10.845	25,80%
Opbrengst woningverkopen	-81	-21	-0,05%
Afschrijvingen	-265	-68	-0,16%
Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde	330	85	0,20%
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	722	186	0,44%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-23.762	-6.131	-14,58%
Lasten onderhoud	1.061	274	0,65%
Lonen en salarissen	31	8	0,02%
Resultaat deelneming	837	216	0,51%
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	53	14	0,03%
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9	-2	-0,01%
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	17	4	0,01%
Investeringsaftrek	-114	-29	-0,07%
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	471	121	0,29%
Compensabele verliezen	-427	-110	-0,26%
Belastbaar bedrag	20.899	5.392	12,83%
Af: tariefopstap		-14	-0,03%
Af: correcties voorgaande perioden		1.843	4,38%
Acute belastingen		7.221	17,18%
Mutatie belastinglatenties		4.832	11,50%
Belastinglast		12.054	28,68%

Voor een toelichting op de passieve latente belastingen wordt verwezen naar noot 22 'latente belastingverplichtingen'. Na verliesverrekening resteert EUR 2.200k (2022: 2.628k) als verrekenbaar (voorfusie)verlies met toekomstige winsten.

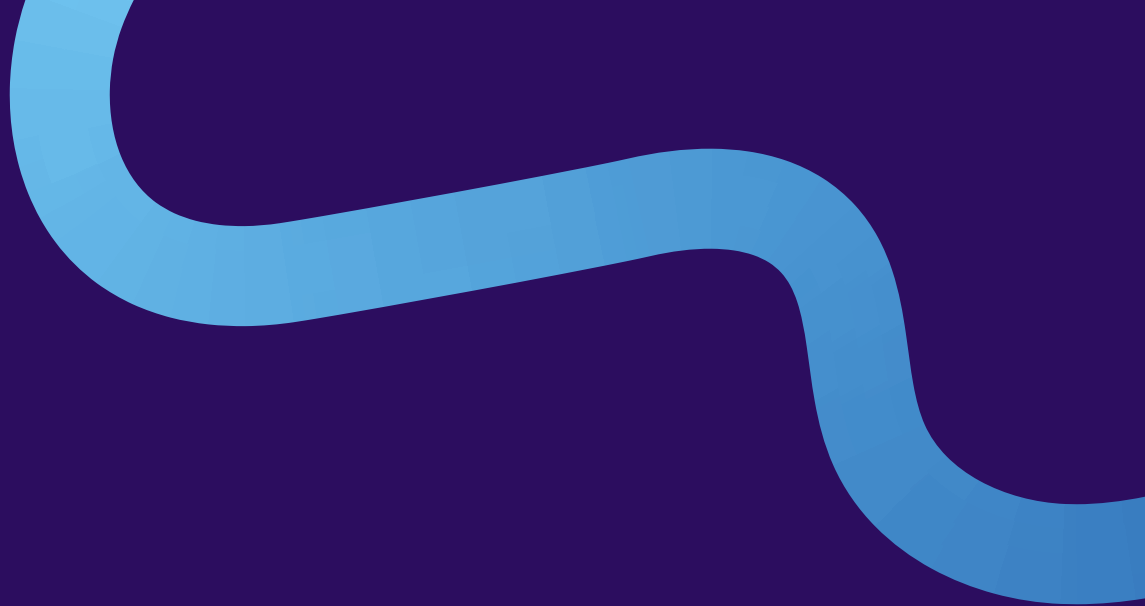


7.

Overige informatie

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum te vermelden.



8.

WNT- verantwoording 2023

Wnt-verantwoording 2023

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

De WNT is van toepassing op Stichting G&O. Het voor Stichting G&O toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Op grond van artikel 4.2. WNT is afgezien van het opnemen in de jaarrekening van de verantwoording van de bezoldigingsinformatie op grond van artikel 2:383, eerste lid, BW.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2023		M.J.W. van Gessel
Bedragen x € 1		
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		165.268
Beloningen betaalbaar op termijn		21.149
Subtotaal		186.417
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		187.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		-
Bezoldiging		186.417
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Gegevens 2022

M.J.W. van Gessel

Bedragen x € 1

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2022 1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2022 (in fte) 1,0

Dienstbetrekking? Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 162.028

Beloningen betaalbaar op termijn 18.857

Subtotaal**180.885**

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 181.000

Bezoldiging**180.885**

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023	M.M.A. Rovers	F. Zivkovic-Laurenta	C.P.J. Schuurmans	E. Kik
Bedragen x € 1				
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
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 2022	P.J. van Hartskamp-De Jong	M.M.A. Rovers	C.P.J. Schuurmans	A. van Hal
Bedragen x € 1				
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	18.100	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100

Gegevens 2023**F.H.J. Strijthagen**

Bedragen x € 1

Functiegegevens

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2023

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

14.960

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

18.700

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2022**F.H.J. Strijthagen**

Bedragen x € 1

Functiegegevens

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2022

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

14.480

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

18.100

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Ondertekening

Hilversum, 28 juni 2024

Stichting woningcorporatie Het Gooi en Omstreken.

Opgemaakt door het bestuur:

M.J.W. van Gessel - Directeur-bestuurder

Vastgesteld door Raad van Commissarissen

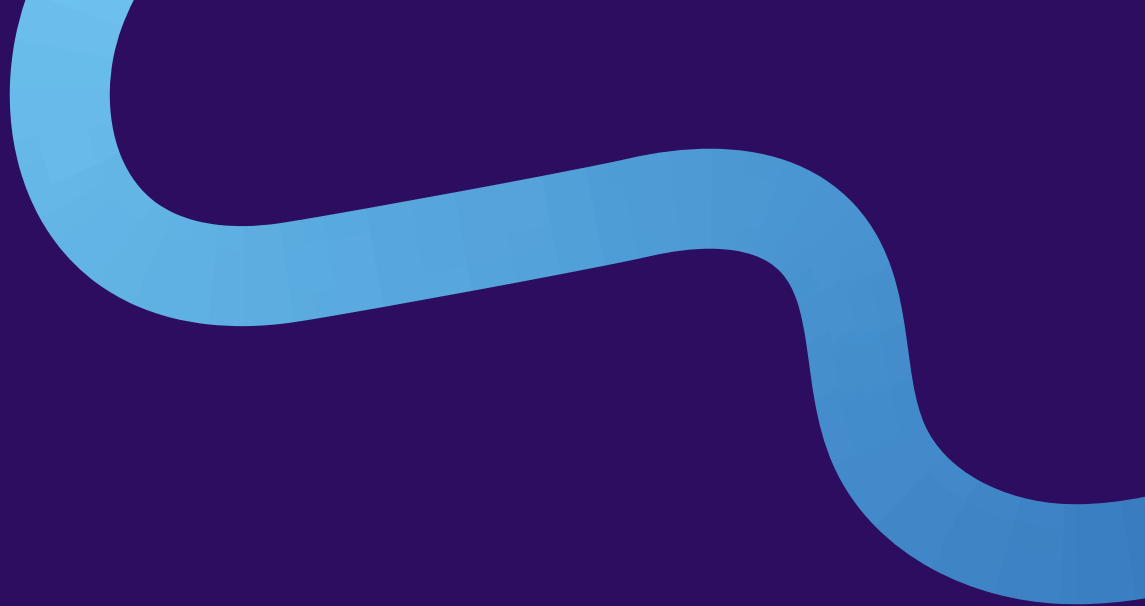
M.M.A. Rovers - Voorzitter Raad van Commissarissen

F. Zivkovic-Laurenta - Commissaris

C.P.J. Schuurmans - Commissaris

E. Kik - Commissaris

F.H.J. Strijthagen - Commissaris



9.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

Activa

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	niet-DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
Vaste activa						
Vastgoedbeleggingen						
DAEB vastgoed in exploitatie	1.808.779	1.808.779	-	1.772.835	1.772.835	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	138.061	-	138.061	132.760	-	132.760
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.066	1.640	426	2.168	1.721	447
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.861	4.549	312	13.366	13.178	188
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.953.766	1.814.968	138.798	1.921.129	1.787.734	133.395
Materiële vaste activa						
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.195	9.195	-	5.096	5.096	-
Totaal van materiële vaste activa	9.195	9.195	-	5.096	5.096	-
Financiële vaste activa						
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	-	120.928	-	-	113.276	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	19.409	-	-	20.810	-
Andere deelnemingen	9.524	9.524	-	10.234	10.234	-
Overige vorderingen	31	-	31	32	-	32
Totaal van financiële vaste activa	9.555	149.861	31	10.266	144.320	32
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	1.972.517	1.974.025	138.829	1.936.491	1.937.150	133.427

Activa

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	niet-DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
Vlottende activa						
Voorraden						
Vastgoed bestemd voor de verkoop	233	233	-	-	-	-
Overige voorraden	229	229	-	207	207	-
Totaal voorraden	462	462	-	207	207	-
Vorderingen						
Huurdebiteuren	784	736	48	531	499	32
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	182	-	-	410	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	-	-	-	7.730	7.258	472
Overige vorderingen	365	343	22	280	263	17
Overlopende activa	831	781	51	891	837	54
Totaal van vorderingen	1.980	2.042	121	9.432	9.267	575
Liquide middelen	9.654	6.581	3.072	3.657	2.069	1.588
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	12.096	9.085	3.192	13.296	11.543	2.163
Totaal van activa	1.984.613	1.983.109	142.022	1.949.787	1.948.693	135.590

Passiva

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Eigen vermogen						
Herwaarderingsreserves	1.240.941	1.240.941	80.201	1.215.663	1.215.663	74.460
Overige reserves	368.565	368.565	40.727	363.863*	363.863*	38.816*
Totaal van eigen vermogen	1.609.506	1.609.506	120.928	1.579.526	1.579.526	113.276
Voorzieningen						
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.543	8.543	-	5.426	5.426	-
Latente belastingverplichtingen	4.832	4.538	295	-	-	-
Overige voorzieningen	302	302	-	232	232	-
Totaal van voorzieningen	13.678	13.383	295	5.658	5.658	-
Langlopende schulden						
Schulden aan overheid	732	732	-	778*	778*	-
Schulden aan banken	329.434	329.434	-	330.682*	330.682*	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	19.409	-	-	20.810
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.827	1.424	402	1.901	1.480	421
Overige schulden	47	47	-	63	63	-
Totaal van langlopende schulden	332.040	331.638	19.811	333.424*	333.003*	21.231

Passiva

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Kortlopende schulden						
Schulden aan overheid	47	47	-	46*	46*	-
Schulden aan banken	16.153	16.153	-	20.119*	20.119*	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.814	3.581	233	2.980	2.798	182
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	182	-	-	410
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	2.845	2.671	174	2.254	2.117	138
Overige schulden	1.734	1.628	106	1.162	1.091	71
Overlopende passiva	4.797	4.503	294	4.618	4.334	284
Totaal van kortlopende schulden	29.390	28.584	989	31.179*	30.505*	1.084
Totaal van passiva	1.984.613	1.983.109	142.022	1.949.787	1.948.693	135.590

* De presentatie van voorgaand jaar is gewijzigd om het inzicht van de jaarrekening te vergroten.

Gescheiden winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	niet-DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
Huuropbrengsten	66.521	61.477	5.044	64.147	59.349	4.798
Opbrengsten servicecontracten	1.804	1.798	6	1.690	1.589	101
Lasten servicecontracten	1.862	1.855	7	1.708	1.606	102
Lasten verhuur en beheeractiviteiten:	6.818	6.402	416	6.197	5.819	378
Lasten onderhoudsactiviteiten	26.414	25.206	1.208	22.397	21.355	1.042
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:	4.754	4.462	292	10.568	10.212	356
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	28.478	25.351	3.128	24.967	21.947	3.021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.723	1.723	-	25.176	23.228	1.947
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.242	1.242	-	21.316	19.351	1.965
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	481	481	-	3.859	3.877	-18
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-722	-722	-	-5.282	-5.282	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.789	17.929	5.860	103.971	100.292	3.679
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-27	-25	-3	68	62	6
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.040	17.182	5.856	98.757	95.071	3.685

Winst- en verliesrekening

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Opbrengst overige activiteiten	141	132	9	67	63	4
Kosten overige activiteiten	67	63	4	48	45	3
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	74	70	5	19	18	1
Overige organisatiekosten	2.345	2.202	143	1.472	1.381	90
Kosten omtrent leefbaarheid	1.277	1.199	78	1.108	1.040	68
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	107	488	-	2.549	2.956	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.054	6.054	381	6.125	6.125	407
Totaal van financiële baten en lasten	-5.947	-5.566	-381	-3.575	-3.169	-407
Totaal van resultaat voor belastingen	42.504	34.117	8.387	121.447	115.322	6.124
Belastingen	12.054	11.319	735	4.744	4.455	289
Resultaat uit deelnemingen	-470	7.182	-	155	5.990	-
Totaal van resultaat na belastingen	29.980	29.980	7.652	116.857	116.857	5.836

Gescheiden kasstroomoverzicht

Operationele activiteiten

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Ontvangsten:						
Huurontvangsten	66.900	61.827	5.073	64.404	59.587	4.817
Vergoedingen	2.582	2.574	9	1.932	1.818	115
Overige bedrijfsontvangsten	60	56	4	13	12	1
Ontvangen interest	11	392	-	9*	416*	-
Saldo ingaande kasstromen	69.553	64.849	5.086	66.358*	61.833*	4.933
Uitgaven:						
Betalingen aan werknemers	5.851	5.494	357	5.765	5.413	352
Onderhoudsuitgaven	24.326	23.215	1.112	20.505	19.552	954
Overige bedrijfsuitgaven	11.905	11.178	726	10.650	10.000	650
Betaalde interest	6.355	6.355	381	5.745	5.745	407
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	547	514	33	170	160	10
Verhuurderheffing	-	-	-	5.993	5.910	83
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	134	126	8	150	141	9
Vennootschapsbelasting	-1.438	-1.350	-88	3.006	2.823	183
Saldo uitgaande kasstromen	47.680	45.532	2.530	51.984	49.743	2.649
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	21.873	19.317	2.556	14.374*	12.090*	2.284

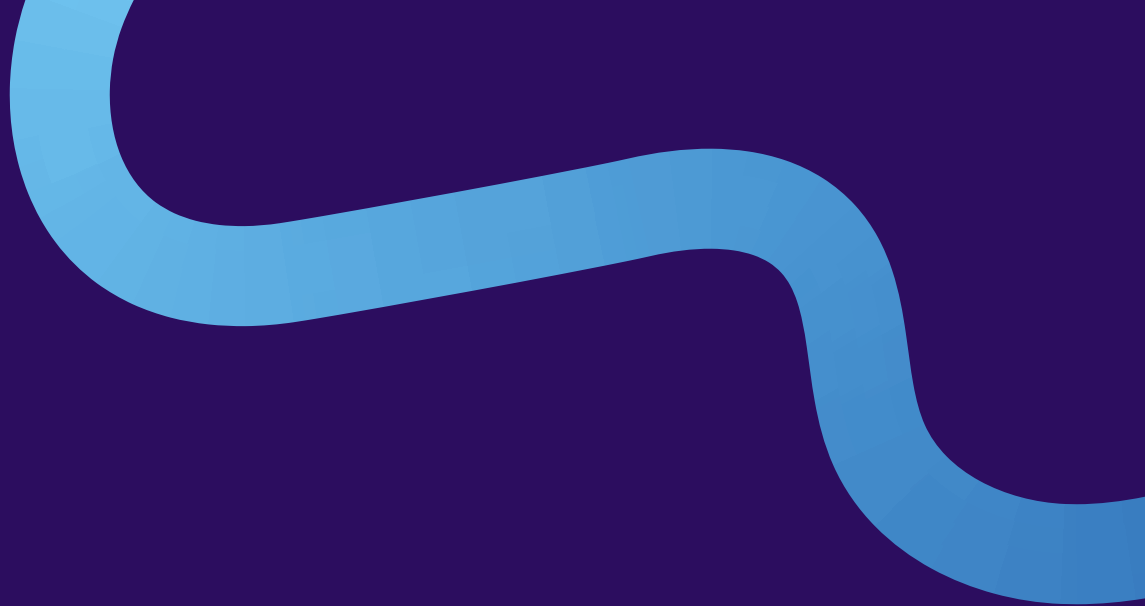
(Des)investeringsactiviteiten

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.756	1.756	-	2.178*	231*	1.947
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	-	427	427	-
Totaal van vervreemding van materiële vaste activa	1.756	1.756	-	2.605*	658*	1.947
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur	8.558	8.886	-328	15.301	15.113	188
Verbeteruitgaven	194	194	-	878	878	0
Aankoop	-	-	-	141.250	135.824	5.426
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven	-	-	-	96	96	-
Investeringen overig	4.225	4.225	-	931	931	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	12.977	13.305	-328	158.456	152.842	5.614
SALDO IN- EN UITGAANDE KASSTROOM MVA	-11.221	-11.549	328	-155.851*	-152.184*	-3.667
FVA						
Ontvangsten verbindingen	465	465	-	493	493	-
Ontvangsten overig	-	1.401	-	10	1.444	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	465	1.866	-	503	1.937	-
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN	-10.756	-9.683	328	-155.348*	-150.247*	-3.667

Financieringsactiviteiten

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	15.000	15.000	-	145.000	145.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	19.946	19.946	-	8.012*	8.012*	-
Aflossing ongeborgde leningen	175	175	1.401	173	173	1.434
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.121	-5.121	-1.401	136.815*	136.815*	-1.434
Toename (afname) van geldmiddelen	5.996	4.513	1.483	-4.159	-1.342	-2.817
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.657	2.068	1.589	7.816	3.410	4.406
GELDMIDDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE	9.653	6.581	3.072	3.657	2.068	1.589

* De presentatie van voorgaand jaar is gewijzigd om het inzicht van de jaarrekening te vergroten.



Controleverklaring



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken (de toegelaten instelling) te Hilversum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2023; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van de toegelaten instelling zoals vereist in 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 hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.



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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 18 miljoen
- 1% van totale activa

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management, het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen en het risico op mogelijke onregelmatigheden welke zijn geconstateerd in de toezichtbrief 2023 van 27 juli 2023 van de Autoriteit woningcorporaties geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen
- Mogelijke onregelmatigheden in de toezichtbrief 2023 van de Autoriteit woningcorporaties

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 18 miljoen.

Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%).

Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.



Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,3 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 0,9 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 0,07 miljoen, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 7 Good governance en hoofdstuk 8 Risicomanagement van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode integriteit, de meldregeling, de governancecode, meldregeling misstanden of onregelmatigheden en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de Manager bedrijfsvoering. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder uitvoeren gegevensgerichte werkzaamheden op de declaraties van de bestuurder, en wij hebben forensisch specialisten in onze controle werkzaamheden betrokken.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

— Woningwet.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management, het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen en het risico op mogelijke onregelmatigheden welke zijn geconstateerd in de toezichtbrief 2023 van 27 juli 2023 van de Autoriteit woningcorporaties hetgeen mede aanleiding is geweest tot het verscherpt toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (zie voor de laatste twee risico's 'De kernpunten van onze controle').

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Voor deze schattingen verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen verder naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.



Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in (energie)prijzen aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste 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.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basis versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2023 EUR 1.947 miljoen. Dat komt neer op 98% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. De basisversie betreft een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de centrale validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau gehanteerd kan worden, ongeacht de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.

Aangezien bij de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat het risico dat de waardering volgens de basisversie significant afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle vanwege de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de juistheid van de objectgegevens, in combinatie met de significante omvang van de jaarrekeningpost Vastgoed in exploitatie – woningportefeuille.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het aan de hand van het Handboek toetsen dat aan de voorwaarden voor gebruik van de basisversie is voldaan;
- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie (woningportefeuille);
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt (waar noodzakelijk met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten);
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de inschattingen van het bestuur die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden.

Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuurl is vervangen door de streefhuurl (ook wel beleidshuurl) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren-onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkomsten

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in de jaarrekening is in 2023 EUR 24,3 miljoen aan onderhoud en EUR 8,6 miljoen aan nieuwbouw besteed.



Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in een risico op mogelijke fraude door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Mogelijke onregelmatigheden in de toezichtbrief 2023 van de Autoriteit woningcorporaties

Omschrijving

Zoals door het bestuur toegelicht in hoofdstuk 7 van het bestuursverslag en door de raad van commissarissen in het verslag van de raad van commissarissen heeft de Autoriteit woningcorporaties middels de toezichtbrief 2023 van 27 juli 2023 G&O onder verscherpt toezicht geplaatst. In de toezichtbrief zijn mogelijke onregelmatigheden met betrekking tot (investerings)besluiten en de daaraan gerelateerde integriteitsrisico's geconstateerd. In dit kader onderkennen wij een risico op mogelijke fraude.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- inspectie van de toezichtbrief 2023 en overige correspondentie van de Autoriteit woningcorporaties;
- inspectie van de schriftelijke reactie van het bestuur op de toezichtbrief 2023 van de Autoriteit woningcorporaties en overige correspondentie;
- het verzoeken om inlichtingen bij het bestuur en de Raad van Commissarissen;
- het verzoek om inlichtingen bij de Autoriteit woningcorporaties;

- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van het onderzoeksbureau dat is ingeschakeld door het bestuur;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de werkzaamheden verricht door het onderzoeksbureau;
- het verzoek om inlichtingen bij het door het bestuur ingeschakelde onderzoeksbureau en inspectie van de rapportage.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling op passende wijze heeft gereageerd en maatregelen heeft getroffen in het kader van de mogelijke onregelmatigheden met betrekking tot (investerings)besluiten en de daaraan gerelateerde integriteitrisico's. Op basis van onze aanvullende werkzaamheden hebben wij geen redelijk vermoeden dat fraude met betrekking tot de financiële overzichten van G&O heeft plaatsgevonden. Wij merken op dat de Autoriteit woningcorporaties het verscherpt toezicht per 25 april 2024 heeft opgeheven.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 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.

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

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

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 een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.



Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2023 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe 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 het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

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 genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar 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 doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

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



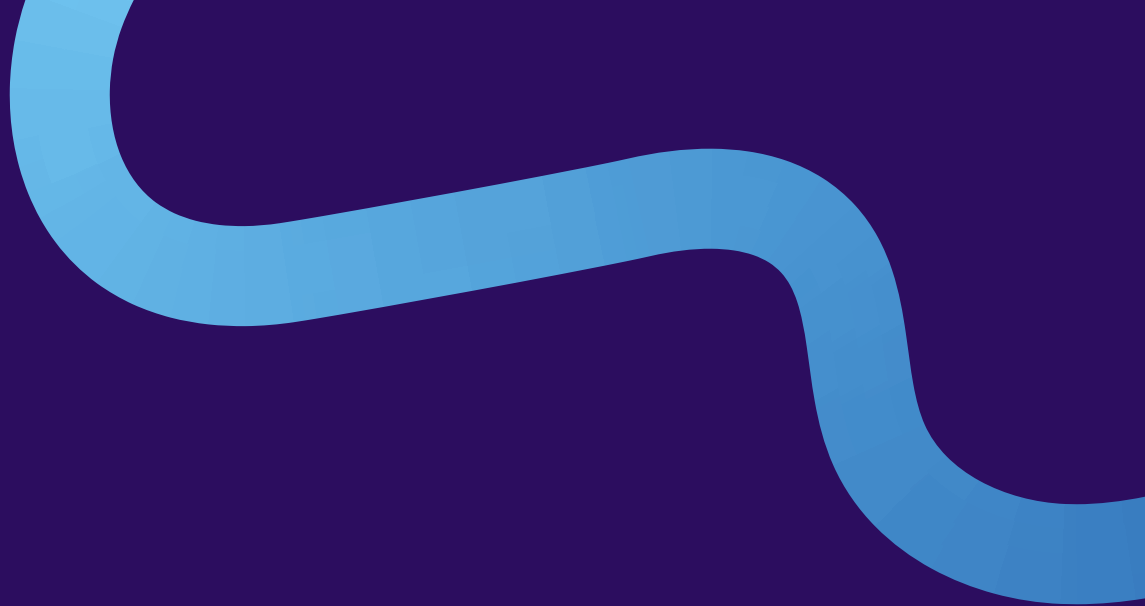
Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard,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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2023 in acht genomen.

Amstelveen, 28 juni 2024

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA



Statutaire regeling winstbestemming

Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van G&O is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.



Colofon

Dit verslag is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 28 juni 2024.

Tekst en redactie: G&O, Carin Bruil, Marieke Kalkman
Fotoredactie: Yvonne Hoefman, tenzij anders vermeld
Vormgeving: de Code
Uitgave: juni 2024

Het Bestuursverslag vormt samen met de Jaarrekening het Jaarverslag 2023.