

JAARREKENING 2024



Inhoudsopgave

Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2024	3
2. Winst- en verliesrekening over 2024	5
3. Kasstroomoverzicht 2024	6
4. Toelichting behorende tot de jaarrekening 2024	8
5. Toelichting op de balans per 31 december 2024	33
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024.....	64
7. Overige informatie.....	74
8. WNT-verantwoording 2024	75
9. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	79

Overige gegevens

Statutaire winstbestemming.....	88
Controleverklaring	89

1. Balans per 31 december 2024

(Na resultaatbestemming)

	31 december 2024	31 december 2023
	x € 1.000	x € 1.000
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.845.088	1.808.779
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	138.404	138.061
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.252	2.066
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.255	4.861
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.996.999	1.953.766
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.792	9.195
Financiële vaste activa (3)		
Andere deelnemingen	8.002	9.524
Overige vorderingen	32	31
Totaal financiële vaste activa	8.034	9.555
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	2.013.825	1.972.517
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	233
Overige voorraden	221	229
Totaal van voorraden	221	463
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	683	784
Overige vorderingen	265	365
Overlopende activa	761	831
Totaal van vorderingen	1.709	1.980
Liquide middelen (6)	2.316	9.654
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	4.246	12.096
TOTAAL ACTIVA	2.018.071	1.984.613

	31 december 2024	31 december 2023
	x € 1.000	x € 1.000
Passiva		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserve	1.273.816	1.240.941
Overige reserves	372.278	368.565
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	1.646.094	1.609.506
Voorzieningen	(8)	
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	10.151	8.543
Latente belastingverplichtingen	4.000	4.832
Overige voorzieningen	265	302
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	14.416	13.678
Langlopende schulden	(9)	
Schulden aan overheid	684	732
Schulden aan banken	338.145	329.434
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.962	1.827
Overige schulden	56	47
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	340.847	332.040
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan overheid	47	47
Schulden aan banken	6.192	16.153
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.213	3.814
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.840	2.845
Overige schulden	247	1.734
Overlopende passiva	5.176	4.797
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	16.714	29.389
TOTAAL PASSIVA	2.018.071	1.984.613

2. Winst- en verliesrekening over 2024

		2024	2023
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	69.039	66.521
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.659	1.804
Lasten servicecontracten		-2.557	-1.862
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(13)	-7.852	-6.818
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-25.245	-26.414
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-5.161	-4.754
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.883	28.478
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	1.123	1.723
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-535	-1.242
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		588	481
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-15.695	-722
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	(19)	35.094	23.789
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	(20)	51	-27
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		19.450	23.040
Opbrengsten overige activiteiten		392	141
Kosten overige activiteiten		-38	-67
Netto resultaat overige activiteiten		354	74
Overige organisatiekosten	(21)	-2.004	-2.345
Kosten omtrent leefbaarheid	(22)	-1.300	-1.277
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	107	107
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-5.829	-6.054
Totaal van financiële baten en lasten		-5.722	-5.947
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		42.249	42.504
Resultaat deelnemingen	(25)	-1.282	-470
Belastingen	(26)	-4.379	-12.054
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		36.588	29.980

3. Kasstroomoverzicht 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele ontvangsten		
Hurontvangsten	69.719	66.900
Vergoedingen	2.214	2.582
Overige bedrijfsontvangsten	272	60
Ontvangen interest	45	11
Saldo ingaande kasstromen	72.250	69.553
Operationele uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-6.973	-5.851
Onderhoudsuitgaven	-24.283	-24.326
Overige bedrijfsuitgaven	-13.629	-11.905
Betaalde interest	-6.038	-6.355
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-161	-547
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-110	-134
Vennootschapsbelasting	-5.645	1.438
Saldo uitgaande kasstromen	-56.839	-47.680
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	15.411	21.873
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.144	1.756
(Des)investeringsontvangsten overig	21	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.165	1.756
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-17.593	-8.558
Verbeteruitgaven	-4.129	-194
Investerings overig	-1.218	-4.225
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-22.940	-12.977
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.775	-11.221
FVA		
Ontvangsten verbindingen	240	465
Saldo in - en uitgaande kasstroom FVA	240	465
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-21.535	-10.756

Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering ingaande kasstromen		
Nieuwe geborgde leningen	15.000	15.000
Financiering uitgaande kasstromen		
Aflossing geborgde leningen	-16.214	-19.946
Aflossing ongeborgde leningen		-175
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-1.214	-5.121
TOENAME (AFNAME) VAND GELDMIDDELEN	-7.338	5.996
Aansluiting liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	9.654	3.657
Liquide middelen per 31 december	2.316	9.654
TOENAME (AFNAME) VAND GELDMIDDELEN	-7.338	5.996

4. Toelichting behorende tot de jaarrekening 2024

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 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

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 verantwoorden 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.

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 waarderen marktwaarde 2024.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudskosten, 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 investeringsbesluit 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.

Schattingswijziging

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betreft:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde bedraagt ca. EUR 168 miljoen.

De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. G&O heeft de vergelijkende cijfers niet aangepast.

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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverliezen 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 waardeverminderingsverlies, 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 (marktwaaarde)

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 marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2024'). G&O past voor de woningen en parkeergelegenheden de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe. G&O past voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 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.

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 2024'. 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.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie via backtesting achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. 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 10%. Naar aanleiding hiervan is in het op 31 oktober 2024 gepubliceerde concepthandboek 2024 een eerste invulling aan de vrijheidsgraden leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet is gegeven op basis van de tot dat moment aanwezige kennis. Aanvullend is op 15 maart 2025 een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van de voornoemde drie vrijheidsgraden .

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen 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.

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.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 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 wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van G&O.

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 herstructureren 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 herstructureren 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 herstructureren.

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%
- Verbouwing bedrijfsgebouwen: 5%
- 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 verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde.

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 waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies. 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 waardeverminderingsverlies 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 incourantheid 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.

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 investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het definitief investeringsbesluit 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 1,67%.

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 waarderen 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 terug betaling 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 ontslagvergoedingen) 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 bedrijfstakpensioenregeling 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 waarderen 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 winstbelastingen 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 netto rente (de voor G&O geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Resultaat van deelnemingen

Het resultaat van deelnemingen betreft de jaarlijks gegarandeerde rendementsuitkering. Daarnaast is een incidentele bijzondere waardevermindering in verband met een herbeoordeling van de waarde van de deelneming.

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 DAEB/ niet-DAEB

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 enkelvoudige 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 2023 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 2024

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	2024	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2024		
Aanschafprijs	661.236	61.699
Cumulatieve waardeveranderingen	1.147.543	76.362
Marktwaarde per 1 januari	1.808.779	138.061
Mutaties		
Investerings - oplevering nieuwbouw	1.892	-
Investerings - bestaand vastgoed	4.240	387
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructurerings	-4.240	-387
Desinvesteringen – aanschafprijs	-128	-17
Desinvesteringen - waardeveranderingen	-173	-16
Niet-gerealiseerde waarde veranderingen	34.718	376
Totaal mutaties 2024	36.309	343
Stand per 31 december 2024		
Aanschafprijs	668.428	62.069
Cumulatieve waardeveranderingen	1.176.660	76.335
Marktwaarde per 31 december	1.845.088	138.404

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

G&O heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	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	1.532	1.504	1.507	1.530	1.610	1.729
>= 40 <60	1.728	1.685	1.679	1.689	1.784	1.917
>= 60 <80	1.856	1.804	1.801	1.804	1.908	2.050
>= 80 <100	1.982	1.923	1.929	1.926	2.040	2.190
>= 100 <120	2.037	1.976	1.992	1.987	2.105	2.258
>= 120	2.093	2.029	2.055	2.048	2.170	2.327

Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte	<1960	<1975	<1990	<2005		
<40	1.303	1.346	1.366	1.405	1.519	1.631
>= 40 <60	1.400	1.431	1.476	1.512	1.636	1.763
>= 60 <80	1.538	1.556	1.621	1.651	1.781	1.922
>= 80 <100	1.726	1.727	1.803	1.824	1.961	2.116
>= 100 <120	1.896	1.880	1.972	1.985	2.128	2.293
>= 120	2.017	1.989	2.099	2.108	2.252	2.426

Onzelfstandige studenteneenheden

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte	<1960	<1975	<1990	<2005		
<40	428	424	439	459	510	550
>= 40 <60	825	789	818	841	951	1.026
>= 60 <80	1.053	1.003	1.033	1.051	1.196	1.287
>= 80 <100	1.445	1.373	1.400	1.407	1.618	1.736
>= 100 <120	1.507	1.433	1.465	1.471	1.685	1.807
>= 120	1.539	1.463	1.497	1.503	1.719	1.843

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

Eengezinswoning (EGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte	<1960	<1975	<1990	<2005		
<40	931	911	854	878	894	990
>= 40 <60	1.032	997	937	936	944	1.070
>= 60 <80	1.101	1.058	990	974	979	1.123
>= 80 <100	1.174	1.122	1.041	1.012	1.014	1.176
>= 100 <120	1.208	1.153	1.062	1.030	1.030	1.200
>= 120	1.242	1.184	1.093	1.047	1.046	1.223

Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte	<1960	<1975	<1990	<2005		
<40	755	797	800	831	899	1.002
>= 40 <60	822	852	866	891	954	1.067
>= 60 <80	914	930	950	964	1.019	1.148
>= 80 <100	1.032	1.031	1.050	1.049	1.095	1.244
>= 100 <120	1.141	1.124	1.144	1.129	1.166	1.334
>= 120	1.223	1.193	1.218	1.194	1.223	1.405

Beheerkosten per vhe		
	31-12-2024	31-12-2023
EGW	€ 542,49	€ 508,90
MGW	€ 523,33	€ 499,38
Studenteneenheid	€ 501,88	€ 470,81
	2024	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 doorexploiteren	Gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar	
Mutatiekans bij uitponden	Hier wordt de mutatiekans van doorexploiteren gevolgd m.u.v. jaar 1 van een niet-aangebroken waarderingscomplex, daar geldt een opslag van 2%	
Disconteringsvoet exploiteren (gemiddeld)	6,27%	5,46%
Disconteringsvoet uitponden (gemiddeld)	7,24%	6,22%

Boveninflatoire huurstijging		2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Gereguleerde woningen <i>Laagsegment</i>	Opslag Grondslag (t-1)	0,00% Loonindex	0,50% Prijsinflatie	0,50% Prijsinflatie	0,50% Prijsinflatie	0,50% Prijsinflatie
Gereguleerde woningen <i>Middensegment</i>	Opslag Grondslag (t-1)	1,00% Loonindex	1,00% Prijsinflatie	1,00% Prijsinflatie	1,00% Prijsinflatie	1,00% Prijsinflatie
Geliberaliseerde woningen	Opslag Grondslag (t-1)	1,00% Minimum prijsinflatie en loonindex	1,00% Minimum prijsinflatie en loonindex	1,00% Minimum prijsinflatie en loonindex	1,00% Minimum prijsinflatie en loonindex	1,00% Prijsinflatie
Boveninflatoire huurstijging		2024	vorig jaar			
Normbedrag splitsingskosten		€ 643,99	€ 604,12			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 1-1-2024: 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
	2024	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud BOG, per m ² (exclusief btw)	€ 7,33	€ 6,88
Instandhoudingsonderhoud MOG, per m ²	€ 8,91	€ 8,36
Mutatieonderhoud BOG, per m ² BVO (exclusief btw)	€ 12,29	€ 11,53
Mutatieonderhoud MOG, per m ² BVO	€ 14,89	€ 13,97
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	2024	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	2,45%	1,48%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	5,59%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 1-1-2024: 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor parkeergelegenheden		
	2024	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats, per m ²	€ 67,67	€ 63,48
Instandhoudingsonderhoud Garagebox, per m ²	€ 227,82	€ 213,72
Beheerkosten Parkeerplaats, per jaar	€ 33,83	€ 31,74
Beheerkosten Garagebox, per jaar	€ 46,24	€ 43,38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,23% van de WOZ-waarde	0,23% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet	2024	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	2,45%	1,48%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	5,59%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 1-1-2024: 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor intramuraal zorgonroerend goed		
	2024	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 11,84	€ 11,11
Mutatieonderhoud per m ² BVO	€ 14,89	€ 13,97
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,35% van de WOZ-waarde	0,35% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet	2024	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	2,45%	1,48%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	5,59%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 1-1-2024: 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Overzicht Marktwaarde

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bedragen x € 1.000			
Marktwaarde 2024	1.845.088	138.404	1.983.492
Model Wonen	1.828.309	121.912	1.950.221
Model Parkeren	-	9.892	9.892
Model BOG/MOG/ZOG	16.779	6.600	23.379

Toelichting model wonen (bedragen gemiddeld per eenheid)	2024	2023	verschil	verschil in %
Contractuur in € / mnd	€ 640	€ 605	€ 35	5,8%
Markthuur in € / mnd	€ 1.208	€ 1.175	€ 33	2,8%
Gemiddelde marktwaarde	€ 216.283	€ 212.317	€ 3.966	1,9%
Leegwaarderatio	57,4%	67,7%	-10,3%	-15,2%
WOZ-ratio	66,3%	68,0%	-1,7%	-2,5%
Mutatiekans doorexploiteren	6,2%	6,3%	-0,2%	-2,7%
Mutatiekans uitponen	7,0%	7,3%	-0,3%	-4,1%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,3%	5,5%	0,8%	14,8%
Disconteringsvoet uitponen	7,2%	6,2%	1,0%	16,4%

Gevoeligheidsanalyse bij andere parameters op de marktwaarde

De schattingen met betrekking tot de marktwaardebepaling die inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, 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 doorerekend. Onderstaande tabel laat zien welke scenario's dit zijn en welk effect ze hebben op de marktwaarde in verhuurde staat.

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2024	Effect wijziging parameter	Waarde x € 1.000	Effect x € 1.000	Effect in %
Marktwaarde 2024 (model: Wonen)					
Contractuur	cf. Handboek	+ € 25,-	1.973.830	23.610	1,2%
		- € 25,-	1.926.590	-23.610	-1,2%
Markthuur	cf. Handboek	+ € 25,-	1.950.467	247	0,0%
		- € 25,-	1.949.930	-290	0,0%
WOZ-waarde	cf. Handboek	+ 10%	2.090.826	140.606	7,2%
		- 10%	1.809.622	-140.598	-7,2%
Mutatiegraad	cf. Handboek	+ 1%-punt	2.046.121	95.901	4,9%
		- 1%-punt	1.912.739	-37.481	-1,9%
Disconteringsvoet	cf. Handboek	+ 0,5%-punt	1.862.038	-88.181	-4,5%
		- 0,5%-punt	2.047.706	97.486	5,0%

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 31-12-2024 heeft er een markttechnische update plaatsgevonden, voor het bestaande bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed.

Toepassing vrijheidsgraden

Er is een mogelijkheid voor G&O om ten behoeve van de full taxatie van BOG/MOG/ZOG vastgoed vrijheidsgraden aan te passen. De taxateur heeft aanpassingen verricht op de volgende vrijheidsgraden:

Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	
Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte parameter
Disconteringsvoet	7,20% - 9,32%
Exit Yield	8,30% - 11,07%
Markthuur per m ² VVO (per jaar)	€ 30 - € 230

Intramuraal zorgvastgoed	
Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte parameter
Disconteringsvoet	6,82% - 8,32%
Exit Yield	7,33% - 8,94%
Markthuur per m ² VVO (per jaar)	€ 125 - € 160

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

BELEIDSWAARDE

Uitgangspunten beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele wooneenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
2. 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 beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van G&O voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.
Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.
De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekening houdend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli als langere cycli zijn opgenomen.
De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.
4. 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.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde (voor woongelegenheden):

	2024 Beleids­waarde	2024 Markt­waarde
Huur­prijzen	Streef­huur van 67% van de maximaal redelijke huur. Gemiddelde streef­huur € 714 per vhe.	Markthuur en maximale huren conform het WWS. Gemiddelde maximale huur € 1.064 per vhe.
Onder­houds­norm	Kasstroom voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren­onder­houds­begroting. Gemiddeld € 2.843 per vhe.	Markconforme onder­houds­lasten. Gemiddeld € 1.056 per vhe.
Beheer­lasten	Toekomstige beheer­lasten volgens begroting. Gemiddeld € 1.317 per vhe.	Markconforme beheer­lasten. Gemiddeld € 1.027 per vhe.
Achter­stallig onder­houd: ver­plichting met EFG label	€ 1,9 miljoen aan ver­plichtingen ingerekend.	Geen ver­plichtingen EFG labels ingerekend.
Disconterings­voet	Sociale disconterings­voet conform handboek modelmatige waardering. DAEB 4,17% en Niet-DAEB 4,70%.	Marktconforme disconterings­voet per complex. Verschil tussen disconterings­voet doorex­ploita­tie en uit­pon­ds­scenario. Disconterings­voet hoogste scenario voor markt­waarde variërend van 5,93% tot 7,58%.

Specificatie beleidswaarde

De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. G&O heeft de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Specificatie beleidswaarde	2024 € mln.	2023 € mln.
DAEB TI	956	767
Niet-DAEB TI	96	86
Totaal	1.052	853

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Gehanteerd in basis	Gehanteerd in scenario	Effect x € 1.000	Effect in %
Beleids­waarde 2024			1.052.268	
Disconterings­voet	cf. Handboek	0,5%	101.794	-9,7%
Disconterings­voet	cf. Handboek	-/- 0,5%	120.073	11,4%
Streef­huur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 hoger	48.732	4,6%
Streef­huur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 lager	56.463	-5,4%
Lasten Onderhoud per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 hoger	36.258	-3,4%
Lasten Onderhoud per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 lager	36.258	3,4%
Lasten Beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 25 hoger	9.065	-0,9%
Lasten Beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 25 lager	9.065	0,9%

OVERIGE VASTGOEDBELEGGINGEN

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

	2024
	x € 1.000
Stand per 1 januari 2024	
Aanschafprijs	1.023
Cumulatieve waardeveranderingen	1.043
Boekwaarde per 1 januari	2.066
Mutaties	
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-
Investerings	-
Waardeveranderingen	186
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-
Totaal mutaties 2024	186
Stand per 31 december 2024	
Aanschafprijs	1.023
Cumulatieve waardeveranderingen	1.229
Boekwaarde per 31 december	2.252

In de post Onroerende zaken onder voorwaarden zijn in totaal zeven eenheden opgenomen (2023: 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

	2024
	x € 1.000
Stand per 1 januari 2024	
Aanschafprijs	7.356
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.495
Boekwaarde per 1 januari	4.861
Mutaties	
Investerings	17.713
Waardeveranderingen	-9.427
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.892
Overboeking naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-
Overboeking van DAEB-vastgoed in exploitatie	-
Overboeking van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-
Totaal mutaties 2024	6.394
Stand per 31 december 2024	
Aanschafprijs	21.989
Cumulatieve waardeveranderingen	-10.734
Boekwaarde per 31 december	11.255

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024
	x € 1.000
Stand per 1 januari 2024	
Verkrijgingsprijs	12.489
Afschrijvingen (inclusief bijzondere waardevermindering)	-3.294
Boekwaarde per 1 januari	9.195
Mutaties	
Investeringsen	671
Desinvesteringen	-226
Afschrijving desinvesteringen	226
Afschrijvingen	-1.074
Totaal mutaties 2024	-403
Stand per 31 december 2024	
Verkrijgingsprijs	12.934
Afschrijvingen (inclusief bijzondere waardevermindering)	-4.142
Boekwaarde per 31 december	8.792

De investeringen betreffen: bedrijfsauto's, ICT investeringen en inventaris.

3. Financiële vaste activa

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Andere deelnemingen		
200 aandelen WoningNet NV	2	2
CV Heyendaal te Nijmegen	8.000	9.522
Totaal van Andere deelnemingen	8.002	9.524

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
CV Heyendaal te Nijmegen		
Stand per 1 januari	9.522	10.232
Correctie voorgaande verslagjaren	-1.522	
Resultaat deelneming	-	-470
Dividenduitkering deelneming	-	-240
Stand per 31 december	8.000	9.522

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. De CV Heyendaal bezit 207 studentenwoningen met een totale investeringswaarde van € 24,4 miljoen.

In 2024 heeft G&O de waarderinggrondslag voor CV Heyendaal gewijzigd van de nettovermogenswaarde naar de historische kostprijs. Deze wijziging is doorgevoerd omdat dit beter aansluit bij de economische realiteit.

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Appartementsrecht belast m.et erfpacht (Oostpoort 19 te Bunschoten	32	31

Vlottende activa

4. Voorraden

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	233

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorraden		
Voorraad materialen	221	229

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.

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	966	980
Voorziening wegens oninbaarheid	-283	-196
Totaal van Huurdebiteuren	683	784

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Bijdrage loopbrug derde woontoren Kerkelanden (HilverZorg) te Hilversum*	79	90
Bijdrage zorgloket Centrumplan Blaricum te Blaricum**	86	93
Waarborgsom tijdelijke huisvesting kantoor	-	22
Depot deurwaarder	20	20
Nog te ontvangen creditnota's	78	140
Diverse vorderingen	2	-
Totaal van overige vorderingen	265	365

* HilverZorg betaalt de loopbrug in project de derde woontoren Kerkelanden in 20 jaar terug. In totaal heeft € 67.800 een doorlooptijd van langer dan een jaar.

** De afbouw van het zorgloket betaalt gemeente Blaricum in 20 jaar terug. In totaal heeft € 75.412 een doorlooptijd van langer dan een jaar.

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	436	416
Rendementsuitkering CV Heyendaal te Nijmegen	240	240
Overige overlopende activa	85	175
Totaal van overlopende activa	761	831

Alle overlopende activa wordt binnen een jaar afgewikkeld.

6. Liquide middelen

	2024	2023
Liquide middelen	x € 1.000	x € 1.000
ING bankrekeningen	2.316	9.654
Totaal van Liquide middelen	2.316	9.654

Er bestaan geen beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Door de huisbankier (ING) is een rekeningcourant kredietfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 0,5 miljoen (waarvan € 0,5 miljoen gecommiteerd). Tegenover deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Wel dient de huurstroom via de ING te lopen.

Passiva

7. Eigen vermogen

	2024	2023
Herwaarderingsreserve	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	1.240.941	1.215.663
Mutatie herwaardering	32.875	25.278
Stand per 31 december	1.273.816	1.240.941

Onder de herwaarderingsreserve is een bedrag van € 1,9 miljoen (2023: € 1,7 miljoen) aan ongerealiseerde waardeinstijging op vastgoed VoV verantwoord.

	2024	2023
Overige reserves	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	368.565	363.863
Uit resultaatbestemming	36.588	29.980
Saldo bestemming herwaarderingsreserve	-32.875	-25.278
Stand per 31 december	372.278	368.565

Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel resultaatbestemming is om het resultaat na belastingen ter grootte van € 36,6 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 2024 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. Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	Toekomstige investeringen in bestaande complexen	Toekomstige investeringen in nieuwbouw- projecten	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	
Stand per 1 januari 2024	-	8.543	8.543
Mutaties in het boekjaar			
Toevoegingen ten laste van resultaat	12.537	2.141	14.678
Onttrekkingen	-4.627	-	-4.627
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-8.443	-8.443
Stand per 31 december	7.910	2.241	10.151

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake de toekomstige nieuwbouwinvesteringen en renovatie-investeringen 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.

	2024
	x € 1.000
Stand per 1 januari	4.832
Mutaties in boekjaar:	
- Oprenting	-
- Toevoeging ten laste van resultaat	10
- Vrijval ten gunste van resultaat	-842
Stand per 31 december	4.000

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	1.983.491	1.439.425	544.066	141.453	-
- Verwachte verkopen	-	566	566	146	-
- Afschrijvingspotentieel	-	3.696	3.696	953	842
Fiscale onderhoudsvoorziening	-	20.070	20.070	5.178	4.842
Leningen u/g	346.245	346.069	176	45	40
Voort te wentelen 15b rente (ATAD)	-	9.649	9.649	2.489	-
Verrekenbare verliezen	-	1.775	1.775	461	324
Af: niet tot waardering gebrachte verschillen			536.103	138.314	364
Totaal opgenomen			12.171	4.223	4.000

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,67%. Rekening wordt gehouden met een belastingtarief van 25,8% (er wordt rekening gehouden met het meest actuele belastingtarief: 2024).

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 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 2029.

- **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 € 1.775K aan voorwaartse verliescompensatie niet tot waardering gebracht.

Overige voorzieningen

Voorziening jubilea werknemers

	2024
	x € 1.000
Stand per 1 januari	194
Onttrekkingen	-19
Toevoeging ten laste van resultaat	-
Vrijval ten gunste van resultaat	-11
Stand per 31 december	164

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 € 141.900 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 95.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

Voorziening studie werknemers

	2024
	x € 1.000
Stand per 1 januari	108
Onttrekkingen	-25
Toevoeging ten laste van resultaat	40
Vrijval ten gunste van resultaat	-22
Stand per 31 december	101

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 € 67.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 17.000 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 2024		
Langlopend deel	732	329.434
Aflossingsverplichting vorig verslagjaar	47	16.153
Schulden aan overheid en schulden aan banken	778	345.587
Mutaties in het boekjaar		
Nieuw opgenomen leningen		15.000
Aflossingen	-48	-16.153
Vrijval agio vestialening		-97
Totaal mutaties	-48	-1.250
Stand per 31 december 2024		
Langlopend deel		
Schulden aan overheid en schulden aan banken	732	344.337
Aflossingsverplichting komend jaar	-47	-6.192
Langlopend deel	684	338.145
Langlopend deel looptijd		
Tussen 1 en 5 jaar	101	44.855
Langer dan 5 jaar	583	293.290

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken
	x € 1.000	x € 1.000
Vastrentende leningen	732	319.337
Variabel rentende leningen		5.000
Basisrente leningen		20.000
Stand per 31 december 2024	732	344.337

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 1,67% (2023 1,74%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente 1,52%.

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 0,009% en 0,16%. Voor een overzicht de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf van de toelichting Financiële instrumenten.

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de 1-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag 0,187%.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 340,2 miljoen (2023: € 341,3 miljoen).

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 22 jaar (2023: 22 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 (marktwaaarde) 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 2024 bedraagt het agio € 4,0 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

	2024
	x € 1.000
Stand per 1 januari	1.827
Mutaties in het boekjaar:	
Waardemutatie terugkoopverplichtingen	135
Stand per 31 december	1.962

G&O heeft ultimo 2024 uit hoofde 'van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 7 woningen (2023: 7 woningen).

Overige schulden

	2024
	x € 1.000
Stand per 1 januari	47
Mutaties in het boekjaar	9
Stand per 31 december	56

10. Kortlopende schulden

Schulden aan overheid

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan overheid		
Kortlopend deel langlopende schulden	47	47
Totaal van schulden aan overheid	47	47

Schulden aan banken

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken		
Kortlopend deel langlopende schulden	6.192	16.153
Totaal van schulden aan banken	6.192	16.153

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	2.045	1.673
Loonheffing	272	242
Vennootschapsbelasting	523	929
Totaal van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.840	2.845

Overige schulden

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden		
Terug te betalen waarborgsommen	-	43
Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen	8	893
Af te rekenen servicekosten huurders	239	798
Total van Overige schulden	247	1.734

Overlopende passiva

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overlopende passiva		
Waterschapsbelasting 2023 en 2024 (2022 en 2023)	574	400
Accountantskosten	69	60
Nog te betalen rente	2.921	3.025
Vooruitontvangen huur	1.210	886
Nader te bepalen kosten gasverbruik en electraverbruik	-	29
Vakantiedagen	326	317
Overige overlopende passiva	75	80
Total van Overlopende passiva	5.175	4.797

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 € 3 miljoen, bestaande uit overige vorderingen, liquide middelen en huurdebiteuren.

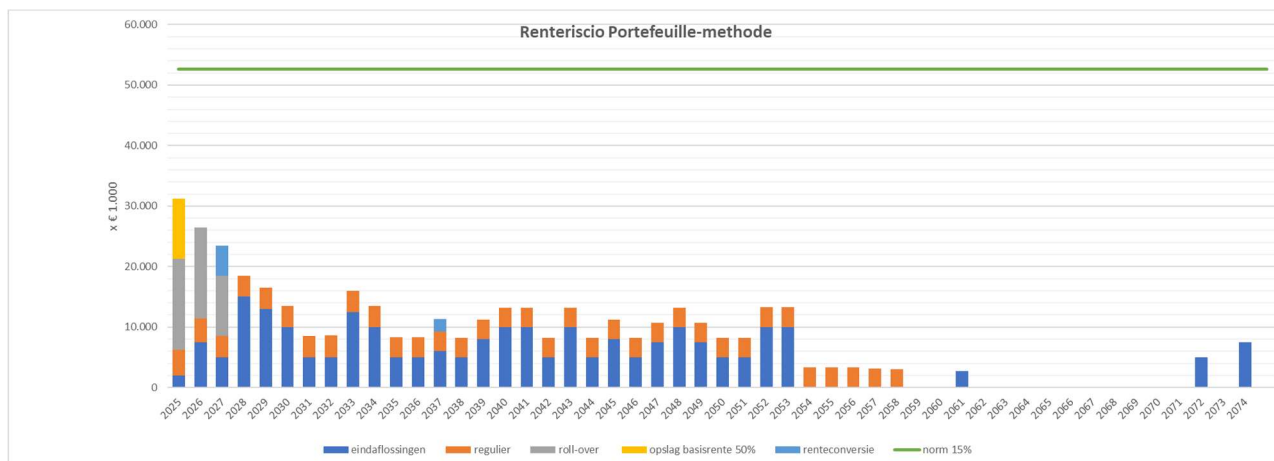
De vorderingen van G&O uit hoofde van (huur)debiteuren en overige vorderingen ad € 0,9 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders/debiteuren en is voor € 0,3 miljoen voorzien. De liquide middelen ad € 2,3 miljoen betreft een positieve bankstand bij ING. Deze partij heeft een rating van A+. 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 renteafspraken 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 2024 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
0720.000.036 (BNG)	€ 10 miljoen	3,548%	0,090%	2053	2-5-2025
0720.000.123 (NWB)	€ 10 miljoen	3,690%	0,160%	2052	1-3-2025

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 verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen (schuldrestant ultimo 2024 x € 1 miljoen):

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	€ 221
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	€ 44
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	€ 75
Overige	€ 1
	€ 341

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. NWB 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 € 0,5 miljoen (2023: € 1,5 miljoen). De rente hierop is gebaseerd op 3-maands Euribor met een opslag. Hiervan is per 31 december 2024 (2023: idem) geen bedrag opgenomen. De looptijd wordt jaarlijks verlengd en is daarmee voor een jaar gecommiteerd.

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 € 331 miljoen (2023: € 314 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 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 0,1 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 9,1 miljoen per 31 december 2024 (€ 8,9 miljoen per 31 december 2023).

G&O zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 3,4 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 € 18,9 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 ouderdomspensioen, 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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). 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 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2024 heeft G&O € 58.812 (2023: € 51.924) betaald.

De begroting voor de Aw voor de jaren 2025 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,14 per woongelegenheid en circa € 0,015 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2025 is uitgegaan van een bedrag van € 74.000.

Verhuurbijdrage huurcommissie

G&O heeft voor 2024 een bijdrage betaald van € 34.485 (2023: € 30.423) voor de Huurcommissie. Voor 2025 is G&O uitgegaan van € 37.000.

Koopstart woningen

G&O heeft ultimo 2024 op drie woningen Koopstart (2023 : drie woningen). Hiervan heeft G&O geen terugkoopverplichting maar wel een winstdeling bij verkoop.

Heffing voor saneringssteun

G&O heeft ook voor 2024 geen heffing betaald. Voor de jaren 2025 t/m 2029 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:

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Binnen één jaar	18	18
Tussen één en vijf jaar	73	73
Periode > 5 jaar	18	36
Totaal van operationele lease	109	127

Het betreft drie printers waarvan het contract eind 2023 is ingegaan met ultimo 2024 een resterende looptijd van 6 jaar.

6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11. Huuropbrengsten

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	64.406	62.461
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.268	4.096
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.208	1.109
	69.882	67.666
Huurderving wegens leegstand	-677	-1.094
Huurderving wegens oninbaarheid	-166	-51
Totaal van huuropbrengsten	69.039	66.521

De huurderving over 2024 bedraagt 1,21% van de te ontvangen huur (tegenover 1,69% in het jaar 2023).

Jaarlijkse huurverhoging:

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2024 maximaal 5,8% of € 25 afhankelijk van huidige kale huur en inkomen. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 5,5%.

12. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.910	2.628
Huurders te verrekenen	-239	-798
	2.671	1.830
Huurderving wegens leegstand	-12	-26
Totaal van opbrengsten servicecontracten	2.659	1.804

De vergoedingsderving bedraagt 0,44% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 1,42% in het jaar 2023). 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 verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende organisatiekosten	7.256	6.103
Directe kosten verhuur en beheer	596	715
Totaal van lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.852	6.818

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

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	5.485	4.543
Sociale lasten	908	736
Pensioenlasten	608	564
Totaal lonen, salarissen en sociale lasten	7.001	5.843

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij G&O, omgerekend naar volledige mensjaren 82 (2023: 75).

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

Gemiddeld aantal fte's:

	2024		2023
Directie en staf	14	Directie en staf	11
Wonen	20	Wonen	19
Vastgoed	19	Vastgoed	18
Projectontwikkeling	2	Projectontwikkeling	2
Bedrijfsvoering	17	Bedrijfsvoering	16
G&O Service	10	G&O Service	9
	82		75

Afschrijvingen roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Afschrijving kantoorgebouw en inventaris	495	239
Afschrijving automatisering en ICT	466	454
Afschrijving vervoermiddelen	114	57
Totaal afschrijvingskosten roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.075	750

Toe te rekenen organisatiekosten

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen, salarissen en sociale lasten	7.001	5.843
Overige personeelskosten	2.419	2.232
Huisvestingskosten	157	79
Bestuurskosten	230	321
Afschrijvingskosten	1.075	750
Algemene kosten	1.637	1.794
Totaal van toe te rekenen organisatiekosten	12.519	11.019

Toerekening organisatiekosten

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.256	6.103
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.341	2.059
Overige organisatiekosten	1.843	1.792
Leefbaarheid	1.079	1.065
Totaal van toerekening organisatiekosten	12.519	11.019

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Klachtenonderhoud	3.752	3.362
Mutatieonderhoud	6.788	6.534
Planmatig onderhoud	11.982	13.533
Verbetering NPO	65	106
Veiligheid & gezondheid	-	178
Groot onderhoud via Label B en Groot onderhoudsprojecten	97	194
Materieel verbruik	218	231
Diversen	88	265
Toegerekende organisatiekosten	2.341	2.059
Doorberekend onderhoud	-86	-48
Totaal van lasten onderhoudsactiviteiten	25.245	26.414

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	4.558	4.190
Verzekeringen	492	469
Contributie branchevereniging Aedes en huurcommissie	111	95
Totaal van overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.161	4.754

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Verkoop huurwoningen	1.123	1.723

17. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde huurwoningen	535	1.242

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-3.125	2.395
Waardeveranderingen onrendabele na-investeringen en herstructureringen	-12.570	-3.118
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.695	-722

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	34.718	17.929
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	376	5.860
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.094	23.789

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen woningen VoV	187	-102
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen woningen VoV	-135	75
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	51	-27

Netto resultaat overige activiteiten

21. Overige organisatiekosten

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende organisatiekosten	1.843	1.792
Bijdrage Aw en Obligo WSW	161	553
Totaal van overige organisatiekosten	2.004	2.345

Accountantshonoraria

	KPMG Accountants N.V.	Totaal
	2024	2024
Controlewerkzaamheden t.b.v. de jaarrekening	213	213
Andere controlewerkzaamheden	30	30
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	243	243

	KPMG Accountants N.V.	BDO	Totaal
	2023	2023	2023
Controlewerkzaamheden t.b.v. 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

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 (2023) zijn verricht.

22. Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	103	122
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	118	90
Toegerekende organisatiekosten	1.079	1.065
Totaal van kosten omtrent leefbaarheid	1.300	1.277

Totaal van financiële baten en lasten

23. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Erfpacht appartementsrecht Oostpoort 19, Bunschoten	4	4
Rente diversen	103	103
Totaal van overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	107	107

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op leningen overheid	11	12
Rente op leningen banken	5.708	5.907
Kosten WSW-borgstellingsregeling	96	92
Overige financieringskosten	-	6
Overige rentelasten	14	37
Totaal van rentelasten en soortgelijke kosten	5.829	6.054

25. Resultaat deelnemingen

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar (3) Financiële vaste activa.

26. Belastingen

De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Acute belastingen		
Belastingen verslagjaar	5.162	5.378
Correcties voorgaande verslagjaren	49	1.843
	5.211	7.221
Mutaties in tijdelijke verschillen		
Mutatie latentie fiscale onderhoudsvoorziening	10	4.832
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-842	-
	-832	4.832
Belastinglast	4.379	12.054

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

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

	2024	2024 belastinglast	2024 effectieve belastinglast
	EUR	EUR	%
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	40.967	10.569	25,80%
Opbrengst woningverkoop	-173	-45	-0,11%
Afschrijvingen	-253	-65	-0,16%
Overige waardeveranderingen materiële vast activa	15.695	4.049	9,88%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-35.145	-9.067	-22,13%
Overige personeelskosten	-9	-2	0,00%
Lasten onderhoud	-2.284	-590	-1,44%
Resultaat deelneming	1.389	358	0,87%
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	65	17	0,04%
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9	-2	0,00%
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	18	5	0,01%
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	230	59	0,14%
Compensabele verliezen	-426	-110	-0,27%
Belastbaar bedrag	20.064	5.176	12,63%
Af: tariefopstap		-14	-0,03%
Af: correcties voorgaande perioden		49	0,12%
Acute belastingen		5.211	12,72%
Mutatie belastinglatenties		-832	-2,07%
Belastinglast		4.379	10,69%

Voor een toelichting op de passieve latente belastingen wordt verwezen naar noot 8 'latente belastingverplichtingen'. Na verliesverrekening resteert EUR 1.775k (2023: 2.201k) 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 2024

WNT-verantwoording 2024

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 2024 € 195.000. 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.

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 2024		
Bedragen x € 1	M.J.W. van Gessel	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	171.544	
Beloningen betaalbaar op termijn	22.709	
Subtotaal	194.253	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	194.253	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	
Gegevens 2023		
bedragen x € 1	M.J.W. van Gessel	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.268	
Beloningen betaalbaar op termijn	21.149	
Subtotaal	186.417	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000	
Bezoldiging	186.417	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024									
Bedragen x € 1		M.M.A. Rovers		F. Zivkovic-Laurenta		C.P.J. Schuurmans		E. Kik	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024		1/1 t/m 31/12		1/1 t/m 31/12		1/1 t/m 31/12		1/1 t/m 31/12	
Bezoldiging									
Bezoldiging		23.400		15.600		15.600		13.650	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		29.250		19.500		19.500		19.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging		23.400		15.600		15.600		13.650	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2023									
bedragen x € 1		M.M.A. Rovers		F. Zivkovic-Laurenta		C.P.J. Schuurmans		E. Kik	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023		1/1 t/m 31/12		1/1 t/m 31/12		1/1 t/m 31/12		1/1 t/m 31/12	
Bezoldiging									
Bezoldiging		22.440		14.960		14.960		14.960	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		28.050		18.700		18.700		18.700	

Gegevens 2024	
Bedragen x € 1	F.H.J. Strijthagen
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	15.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	F.H.J. Strijthagen
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

9. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gescheiden balans
(na resultaatsbestemming)

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	1.845.088	1.845.088	-	1.808.779	1.808.779	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	138.404	-	138.404	138.061	-	138.061
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.252	1.791	461	2.066	1.640	426
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.255	11.189	66	4.861	4.549	312
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.996.999	1.858.068	138.931	1.953.766	1.814.968	138.798
Materiële vaste activa						
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.792	8.792	-	9.195	9.195	-
Totaal van materiële vaste activa	8.792	8.792	-	9.195	9.195	-
Financiële vaste activa						
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	-	124.090	-	-	120.928	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	18.001	-	-	19.409	-
Andere deelnemingen	8.002	8.002	-	9.524	9.524	-
Overige vorderingen	32	-	32	31	-	31
Totaal financiële vaste activa	8.034	150.093	32	9.555	149.861	31
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	2.013.825	2.016.952	138.963	1.972.517	1.974.025	138.829

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 verkoop	-	-	-	233	233	-
Overige voorraden	221	221	-	229	229	-
Totaal van voorraden	221	221	-	462	462	-
Vorderingen						
Huurdebiteuren	683	641	42	784	736	48
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	3.285	-	182	-
Overige vorderingen	265	249	16	365	342	23
Overlopende activa	761	715	47	831	781	51
Totaal van vorderingen	1.709	1.604	3.391	1.980	2.042	121
Liquide middelen	2.316	1.278	1.036	9.654	6.581	3.072
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	4.246	3.103	4.427	12.096	9.085	3.192
TOTAAL ACTIVA	2.018.071	2.020.055	143.391	1.984.613	1.983.109	142.022

Passiva

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
Eigen vermogen						
Herwaarderingsreserve	1.273.816	1.273.816	80.323	1.240.941	1.240.941	80.201
Overige reserves	372.278	372.278	43.766	368.565	368.565	40.727
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	1.646.094	1.646.094	124.090	1.609.506	1.609.506	120.928
Voorzieningen						
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	10.151	10.151	-	8.543	8.543	-
Latente belastingverplichtingen	4.000	3.752	248	4.832	4.538	295
Overige voorzieningen	265	265	-	302	302	-
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	14.416	14.168	248	13.678	13.383	295
Langlopende schulden						
Schulden aan overheid	684	684	-	732	732	-
Schulden aan banken	338.145	338.145	-	329.434	329.434	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	18.001	-	-	19.409
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.962	1.560	402	1.827	1.424	402
Overige schulden	56	56	-	47	47	-
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	340.847	340.445	18.403	332.040	331.638	19.811
Kortlopende schulden						
Schulden aan overheid	47	47	-	47	47	-
Schulden aan banken	6.192	6.192	-	16.153	16.153	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.213	2.076	137	3.814	3.581	233
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	3.285	-	-	-	182
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.840	2.664	176	2.845	2.671	174
Overige schulden	247	232	15	1.734	1.628	106
Overlopende passiva	5.175	4.853	322	4.797	4.503	294
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	16.714	19.349	650	29.390	28.584	988
TOTAAL PASSIVA	2.018.071	2.020.055	143.391	1.984.613	1.983.109	142.022

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	69.039	63.744	5.295	66.521	61.477	5.044
Opbrengsten servicecontracten	2.659	2.653	6	1.804	1.798	6
Lasten servicecontracten	2.557	2.551	6	1.862	1.855	7
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.852	7.365	487	6.818	6.402	416
Lasten onderhoudsactiviteiten	25.245	24.628	617	26.414	25.206	1.208
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.161	4.889	272	4.754	4.462	292
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.883	26.964	3.919	28.478	25.351	3.128
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.123	1.123	-	1.723	1.723	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	535	535	-	1.242	1.242	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	588	588	-	481	481	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.695	-15.368	-327	-722	-722	-
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	35.094	34.718	376	23.789	17.929	5.860
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	51	47	4	-27	-25	-3
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.450	19.397	53	23.040	17.182	5.856

Winst- en verliesrekening

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
Opbrengsten overige activiteiten	392	368	24	141	132	9
Kosten overige activiteiten	38	36	2	67	63	4
Netto resultaat overige activiteiten	354	332	22	74	70	5
Overige organisatiekosten	2.004	1.880	124	2.345	2.202	143
Kosten omtrent leefbaarheid	1.300	1.219	81	1.277	1.199	78
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	107	462	-	107	488	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.829	5.829	355	6.054	6.054	381
Totaal van financiële baten en lasten	-5.722	-5.367	-355	-5.947	-5.566	-381
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	42.249	38.815	3.434	42.504	34.117	8.387
Belastingen	4.379	4.108	271	12.054	11.319	735
Resultaat uit deelnemingen	-1.282	1.880	-	-470	7.182	-
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	36.588	36.588	3.163	29.980	29.980	7.652

Gescheiden kasstroomoverzicht

Operationele activiteiten

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
Ontvangsten						
Huurontvangsten	69.719	64.372	5.347	66.900	61.827	5.073
Vergoedingen	2.214	2.209	5	2.582	2.574	9
Overige bedrijfsontvangsten	272	255	17	60	56	4
Ontvangen interest	45	400	-	11	392	-
Saldo ingaande kasstromen	72.250	67.236	5.369	69.553	64.849	5.086
Uitgaven						
Betalingen aan werknemers	6.973	6.541	432	5.851	5.494	357
Onderhoudsuitgaven	24.283	23.691	593	24.326	23.215	1.112
Overige bedrijfsuitgaven	13.629	12.784	845	11.905	11.178	726
Betaalde interest	6.038	6.038	355	6.355	6.355	381
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	161	151	10	547	514	33
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	110	103	7	134	126	8
Vennootschapsbelasting	5.645	5.295	350	-1.438	-1.350	-88
Saldo uitgaande kasstromen	56.839	54.603	2.593	47.680	45.532	2.530
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	15.411	12.634	2.776	21.873	19.317	2.556

(Des)investeringsactiviteiten

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.144	1.144	-	1.756	1.756	-
(Des)investeringsontvangsten overig	21	21	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.165	1.165	-	1.756	1.756	-
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur	17.593	17.535	58	8.558	8.886	-328
Verbeteruitgaven	4.129	3.783	346	194	194	-
Investerings overig	1.218	1.218	-	4.225	4.225	-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	22.940	22.536	404	12.977	13.305	-328
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.775	-21.371	-404	-11.221	-11.549	328
FVA						
Ontvangsten verbindingen	240	240	-	465	465	-
Ontvangsten overig	-	1.408	-	-	1.401	-
Saldo in - en uitgaande kasstroom FVA	240	1.648	-	465	1.866	-
KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN	-21.535	-19.723	-404	-10.756	-9.683	328

Financieringsactiviteiten

	Totaal verslagjaar	DAEB verslagjaar	Niet-DAEB verslagjaar	Totaal vorig verslagjaar	DAEB vorig verslagjaar	Niet- DAEB vorig verslagjaar
Bedragen x € 1.000						
Ingaand						
Nieuwe geborgde leningen	15.000	15.000	-	15.000	15.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	3.000	-	-	-	-
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	16.214	16.214	-	19.946	19.946	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	1.408	175	175	1.401
Nieuwe verstrekte ongeborgde leningen	-	-	3.000	-	-	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN	-1.214	1.786	-4.408	-5.121	-5.121	-1.401
TOENAME (AFNAME) VAND GELDMIDDELEN	-7.338	-5.303	-2.036	5.996	4.513	1.483
Geldmiddelen aan het begin van de periode	9.654	6.581	3.072	3.657	2.068	1.589
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.316	1.278	1.036	9.654	6.581	3.072

Ondertekening

Hilversum, 18 juni 2025

Stichting woningcorporatie Het Gooi en Omstreken.

Opgemaakt door het bestuur:

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

Vastgesteld door Raad van Commissarissen

F.H.J. Strijthagen - Voorzitter Raad van Commissarissen

E. Kik - Commissaris

E.A. Dijkstra - Commissaris

F. Zivkovic-Laurenta - Commissaris

M. Klein - Commissaris

Statutaire 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.



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 2024

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 2024 en van het resultaat over 2024, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken (de toegelaten instelling) te Hilversum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken 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).

KPMG Accountants N.V., een naamsloze vennootschap ingeschreven in het handelsregister in Nederland onder nummer 33263653, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit.
314205225W00196041AVN



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 19 miljoen.
- 1% van de 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 en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 19 miljoen (2023: 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 1,4 miljoen (2023: EUR 1,3 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het 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 het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 0,76 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 60.000, 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 3 Good governance, hoofdstuk 4 Wet- en regelgeving en integriteit en hoofdstuk 5 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. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen het selecteren van inkopen onderhoud, die vanwege de omvang niet binnen onze selectiecriteria zouden vallen, waarbij wij zijn nagegaan op welke wijze Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken het proces van de totstandkoming van prijzen heeft gevolgd en gedocumenteerd.



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.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten) 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 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 en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kempunten 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, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kempunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.



- Wij hebben significante schattingen alsook 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 naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures 'ten aanzien van fraude', 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 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; en
- 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 belangrijkst 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.



Vergeleken met vorig jaar is het kernpunt gerelateerd aan "Mogelijke onregelmatigheden in de toezichtbrief 2023" van de Autoriteit woningcorporaties niet inbegrepen omdat de Autoriteit woningcorporaties het verscherpt toezicht per 25 april 2024 heeft opgeheven.

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 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 1.983 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

Op grond van RJ645.304 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 continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de 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 vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexplotatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit woningcorporaties;



- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - dat de ingerekende beheermom gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheermom 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 inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht van de jaarrekening is in 2024 EUR 4,1 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 24,3 miljoen aan onderhoud en EUR 17,6 miljoen aan nieuwbouw. 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 en/of corruptie 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 zakelijke totstandkoming 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.

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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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 initieel 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: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Amstelveen, 18 juni 2025

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA