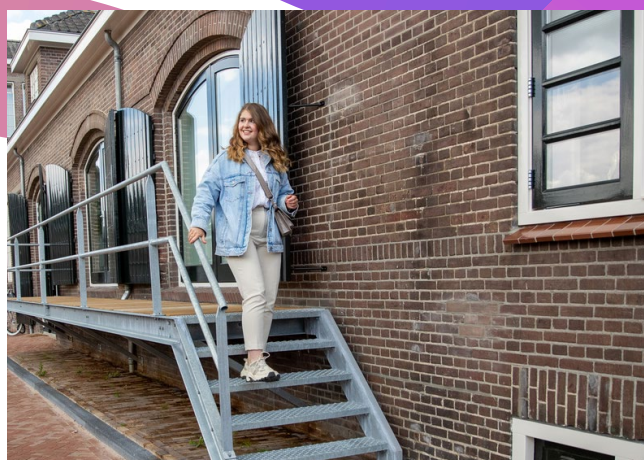


Jaarrekening 2022

SamenWonen

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



voor de huurders



Inhoudsopgave

Jaarrekening

1	Balans per 31 december 2022	3
2	Winst- en verliesrekening over 2022	6
3	Kasstroomoverzicht 2022	8
4	Toelichting waarderingsgrondslagen	11
4.1	Algemene toelichting op de Jaarrekening	12
4.2	Grondslagen voor waardering activa en passiva	14
4.3	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	22
4.4	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	25
4.5	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	26
5	Toelichting op de balans per 31 december 2022	27
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022	61
7	Overige informatie	76
8	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	78
9	WNT-verantwoording 2022 Het Gooi en Omstreken	88
	Controleverklaring	93
	Statutaire regeling winstbestemming	105



1.

Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

31 december 2022

31 december 2021

x € 1.000

x € 1.000

Activa**Vaste activa****Vastgoedbeleggingen**

(1)

DAEB vastgoed in exploitatie	1.772.835	1.549.626
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	132.760	125.542
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)	2.168	1.916
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.366	4.919

Totaal van vastgoedbeleggingen

1.921.129

1.682.003

Materiële vaste activa

(2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.096	4.819
-------------------------------------------------------------	-------	-------

Financiële vaste activa

(3)

Andere deelnemingen	10.234	10.507
Latente belastingvordering	-	540
Overige vorderingen	32	32

Totaal van financiële vaste activa

10.266

11.079

TOTAAL VAN VASTE ACTIVA

1.936.491

1.697.901

Vlottende activa**Voorraden**

(4)

Vastgoed bestemd voor verkoop	-	275
Overige voorraden	207	131

Totaal van voorraden

207

406

Vorderingen

(5)

Huurdebiteuren	531	280
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.730	8.928
Overige vorderingen	280	257
Overlopende activa	891	1.445

Totaal van vorderingen

9.432

10.910

Liquide middelen

(6)

3.657

7.816

TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA

13.296

19.132

Totaal van activa

1.949.787

1.717.033

31 december 2022

31 december 2021

x € 1.000

x € 1.000

Passiva		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserve		1.215.663
Overige reserves		247.006
Resultaat na belastingen van het boekjaar		116.857
Totaal van eigen vermogen		1.579.526
Voorzieningen	(8)	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		5.426
Overige voorzieningen		232
Totaal van voorzieningen		5.658
Langlopende schulden	(9)	
Schulden aan overheid		824
Schulden aan banken		350.801
Verplichtingen inzake onroerend goed VoV		1.901
Overige schulden		63
Totaal van langlopende schulden		353.589
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan leveranciers en handels kredieten		2.980
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		2.254
Overige schulden		1.162
Overlopende passiva		4.618
Totaal van kortlopende schulden		11.014
Totaal van passiva		1.949.787
		1.717.033



2.

Winst-en verliesrekening over 2022

		2022	2021
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	64.147	60.073
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.690	1.784
Lasten servicecontracten	(13)	-1.708	-1.869
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-6.197	-4.955
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-22.397	-19.442
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-10.568	-12.618
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		24.967	22.972
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	25.176	2.366
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-21.316	-1.634
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.859	732
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-5.282	9.745
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	103.971	179.594
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	(21)	68	104
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		98.757	189.443
Opbrengst overige activiteiten	(22)	67	58
Kosten overige activiteiten	(23)	-48	-22
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		19	36
Overige organisatiekosten	(24)	-1.472	-5.524
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	-1.108	-749
BEDRIJFSRESULTAAT		125.023	206.909
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	2.549	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-6.125	-6.194
Totaal van financiële baten en lasten		-3.576	-6.183
TOTAAL VAN RESULTAAT UIT VOORBELASTINGEN		121.447	200.726
Resultaat deelnemingen	(28)	155	950
Belastingen	(29)	-4.744	742
Netto resultaat na belastingen		116.857	202.418



3.

Kasstroom- overzicht 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000

Kasstroom uit operationele activiteiten

Operationele ontvangsten

Huurontvangsten	64.404	59.691
Vergoedingen	1.932	2.377
Overige bedrijfsontvangsten	13	49
Ontvangen interest	2.449	4
Saldo ingaande kasstromen	68.798	62.121

Operationele uitgaven

Betalingen aan werknemers	-5.765	-5.141
Onderhoudsuitgaven	-20.505	-16.434
Overige bedrijfsuitgaven	-10.650	-7.899
Betaalde interest	-5.745	-6.032
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-170	-
Verhuurderheffing	-5.993	-9.643
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-150	-126
Vennootschapsbelasting	-3.006	-7.544
Saldo uitgaande kasstromen	-51.984	-52.819

TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	16.814	9.302
-----------------------------------------------------------	---------------	--------------

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur	24.838	2.445
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	427	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	25.265	2.445

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
MVA Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-15.301	-9.083
Verbeteruitgaven	-878	-10.109
Aankoop	-141.250	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-295
Sloopuitgaven	-96	-
Investeringen overig	-931	-1.509
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-158.456	-20.996
TOTAAL VAN VERWERVING VAN MATERIËLE VASTE ACTIVA	-133.191	-18.551
FVA		
Ontvangsten verbindingen	493	422
Ontvangsten overig	10	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	503	422
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-132.688	-18.129
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering ingaande kasstromen		
Nieuw geborgde leningen	145.000	29.743
Financiering uitgaande kasstromen		
Aflossing geborgde leningen	-33.112	-24.247
Aflossing ongeborgde leningen	-173	-171
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	111.715	5.325
TOENAME (AFNAME) VAN GELDMIDDELEN	-4.159	-3.502
Liquide middelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.816	11.318
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.657	7.816
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.159	-3.502



4.

Toelichting waardering- grondslagen

4.1

Algemene toelichting op de Jaarrekening

Algemeen

G&O is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Met het ministerieel besluit gepubliceerd in de Staatscourant van 30 augustus 2016 is als kernwerkgebied voor G&O de Metropoolregio Amsterdam vastgesteld. Tevens heeft G&O een ontheffing gekregen voor de aankoop en nieuwbouw van vastgoed in de gemeente Bunschoten. G&O is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. Het statutaire vestigingsadres is Schapenkamp 130, 1211 PB te Hilversum. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken voor de sociale huursector. Het Kamer van Koophandel nummer is 320 327 03.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de Jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens publieke en semi publieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2022) in het bijzonder.

De Jaarrekening is opgemaakt op 22 juni 2023.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de Jaarrekening vormt G&O zich verschillende oordelen en maakt zij schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de Jaarrekening opgenomen bedragen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie, de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De daarbij behorende veronderstellingen zijn hierna vermeld bij de grondslagen voor waardering activa en passiva en in de toelichting bij de hiervoor genoemde Jaarrekeningposten.

Financiële instrumenten - derivaten

G&O maakt geen gebruik van rentederivaten. Er zijn wel twee basisrenteleningen waarvan de kredietopslag wordt gezien als eenzogenoemd 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.

Continuïteitsveronderstelling

Al vanaf het voorjaar 2020 heeft het coronavirus voor een wereldwijze crisissituatie gezorgd. Deze crisis raakte ook G&O in de bedrijfsvoering, met name in het contact met de huurders en de leveranciers. Afhankelijk van de van toepassing zijnde maatregelen ter voorkoming van verspreiding van het virus zijn in bepaalde perioden reparaties alleen uitgevoerd als niet uitvoeren ervan gevolgen zou hebben voor veiligheid en gezondheid. Bij planmatig onderhoud en renovatieprojecten zijn de werkzaamheden die aan de buitenzijde van de woningen plaatsvinden gewoon uitgevoerd. Voor werkzaamheden aan de binnenzijde van een woning in bewoonde staat geldt hetzelfde als voor reparaties, deze zijn soms uitgesteld als de situatie of de wettelijke maatregelen daarom vroegen. Daarnaast loopt de voorbereiding van projecten soms vertraging op, bijvoorbeeld doordat warme opnames in woningen tijdelijk niet uitgevoerd kunnen worden. Echter na een langere periode waarin verschillende maatregelen van toepassing zijn geweest kan gesteld worden dat de organisatie in staat is geweest er op te acteren. Er zijn geen noemenswaardige achterstanden in reparatieverzoeken, onderhoudsprojecten of verhuurmutaties ontstaan. Verder zijn de macro-economische omstandigheden verandert, maar inmiddels weer op een stabielere niveau. Als we kijken naar de inkomenssituatie van onze huurders, de huizen prijsontwikkeling en de rentestand. Dat neemt niet weg dat de situatie op individueel niveau bij huurders een grote verandering in het inkomen kan veroorzaken. Naar verwachting is deze impact echter beperkt en is de organisatie goed in staat eventuele tegenvallers op te vangen. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit.

Om deze reden zijn de waarderinggrondslagen gebaseerd op 'going concern'.

4.2

Grondslagen voor waardering activa en passiva

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

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat intramuraal zorgvastgoed en woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huur-overeenkomst. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het vastgoed in exploitatie, dus alle verhuureenheden, is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstelling van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt gedefinieerd als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De bouwrente wordt niet geactiveerd.

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

Waardering na eerste verwerking

Het vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022'). Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- ~ Woongelegenheden;
- ~ Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- ~ Parkeergelegenheden;
- ~ Intramuraal zorgvastgoed.

G&O hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woonegelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor BOG/MOG/intramuraal zorgvastgoed hanteert G&O de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

Jaarlijks vindt een validatie van de basisversie plaats. De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast kunnen aanpassingen in het waarderingmodel, zoals voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, een effect op de waardevermindering of -vermeerdering hebben. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurd staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht. Ultimo 2022 waren er overigens geen voornemens tot sloop van complexen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van G&O en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- ~ Enkel uitgaan van het doorexploiteer-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen vastgoed in exploitatie;
- ~ Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- ~ Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- ~ Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voor-schriften opgenomen in RTIV artikel 15. G&O heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

Voor vastgoed in exploitatie dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. De getaxeerde leegwaarde wordt bepaald door indexering van de initiële verkoopprijs op basis van de prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voor de regio waar de woningen staan.

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 onder de post niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VoV- contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw, die na gereedkomen bestemd zijn voor de verhuur). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. Er wordt geen rente toegerekend tijdens de bouw.

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

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

Als per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake onroerende goederen in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen is sprake zodra wordt voldaan aan de criteria intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd, dat wil zeggen zodra de definitieve ontwerpfase is vastgesteld én hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

De regeling kwalificeert als een financierings-transactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VoV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, die de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Er wordt tijdens de bouw geen rente op vreemd vermogen geactiveerd.

Als de verwachtingen over de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

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

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.

Flottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, dat tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

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

Eigen Vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd 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 onroerende zaken 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 verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen, maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

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

Een voorziening wordt gevormd voor een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting op balansdatum waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde. Als het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds gemaakte kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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 2,68%.

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.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of als het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, bepaald op basis van de netto rente. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. Deze is afgeleid van genoteerde marktprijzen, verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. 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.

4.3

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur) diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van G&O, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte lasten verantwoord welke rechtstreeks in verband te brengen zijn met de verhuur en beheeractiviteiten, zoals lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Personeelskosten en overige personeelskosten van de directe en indirecte personeelsleden welke betrokken zijn bij de onderhoudsactiviteiten worden toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslag jaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze noemer worden de kosten verantwoord van de Verhuurderheffing, belastingen en verzekeringen van het vastgoedbezit.

Overige organisatie kosten

De overige organisatie kosten zijn niet toe te rekenen aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Kosten die onder deze post worden verantwoord, zijn de kosten die niet vastgoed gerelateerd zijn.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

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

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Onder deze noemer zijn de opbrengsten en kosten van beheer/dienstverlening voor derden en VvE-beheer en posten als afsluiten huurcontracten verantwoord.

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Resultaat van deelnemingen

Betreft het aandeel in het resultaat van deelneming CV Heyendaal.

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen; als dit laatste het geval is, dan wordt de belasting in het eigen vermogen verwerkt.

4.4

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit de operationele activiteiten bestaan uit transacties en gebeurtenissen die veelal leiden tot opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten betreffen de investeringen en desinvesteringen van (im)materiële en financiële vaste activa. Het betreft de verkopen min de verkoopkosten en de investeringen in nieuwbouw en woningverbeteringen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaat uit de activiteiten ter financiering van de operationele en investeringsactiviteiten. Het betreft de nieuw aangetrokken leningen en de aflossing op de langlopende schulden.

Ontvangen en betaalde rente, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder operationele activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten.

4.5

Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

G&O heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige Jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van G&O zien toe op:

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

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 2022

Vasta activa

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde per 1 januari	1.549.626	1.363.049	125.542	115.488
Mutaties				
Investerings - oplevering nieuwbouw	5.933	8.897	-	-
Investering - bestaand vastgoed	136.060	9.336	5.503	554
Desinvesteringen	-19.288	-983	-1.752	-652
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	100.504	169.442	3.467	10.152
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-	-115	-	-
Totaal mutaties 2022	223.209	186.577	7.218	10.054
Boekwaarde per 31 december				
MARKTWAARDE	1.772.835	1.549.626	132.760	125.542

De investeringen in DAEB en Niet-DAEB in bestaand vastgoed hebben voor € 141 miljoen betrekking op de overname van het bezit in Muiden en Muidenberg van Woningcorporatie Ymere. De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 1.203 miljoen.

De vastgestelde WOZ-waarden van G&O voor DAEB en niet-DAEB van de gemeenten Hilversum, Blaricum, Laren, Gooise Meren, Wijdmeren en Bunschoten zijn in totaal € 2.480,3 miljoen. Deze zijn gebaseerd op de beschikking van 2022 met waardepeildatum 1-1-2021.

Brand- en stormverzekering

De herbouwwaarde van woningen kan niet worden aangegeven, omdat Aon niet werkt met verzekerde bedragen. Op de verzekering is de garantie 'geen onderverzekering' van toepassing. De totale per 31 december 2022 (geïndexeerde) verzekerde herbouwwaarde voor gebouwen met een bijzondere functie bedraagt circa € 11,8 miljoen.

Uitgangspunten bij de bepaling van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie

Macro-economische parameters

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

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

G&O heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio's Het Gooi en Vechtstreek en Utrecht was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek waarde-ontwikkeling handboek 2021 versus 2022' te laag. In de COROP regio Het Gooi en Vechtstreek was de waardering ca. 10,9% te laag en in de COROP regio Utrecht was de waardering circa 11,7% te laag. Deze effecten zijn onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 185 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

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

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Utrecht	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Het Gooi en Vechtstreek	-2,50%	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	1.426	1.400	1.405	1.428	1.451	1.538
>= 40 <60	1.601	1.561	1.557	1.568	1.602	1.703
>= 60 <80	1.714		1.665	1.668	1.710	1.820
>= 80 <100	1.825	1.770	1.778	1.776	1.826	1.944
>= 100 <120	1.872	1.816	1.834	1.829	1.883	2.005
>= 120	1.920	1.861	1.890	1.883	1.941	2.066

Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	1.199	1.256	1.276	1.314	1.410	1.493
>= 40 <60	1.281	1.328	1.371	1.406	1.501	1.593
>= 60 <80	1.404	1.437	1.500	1.529	1.625	1.729
>= 80 <100	1.572	1.589	1.663	1.684	1.784	1.902
>= 100 <120	1.726	1.728	1.816	1.829	1.933	2.065
>= 120	1.836	1.826	1.932	1.940	2.046	2.189

Onzelfstandige studenteneenheden

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	390	391	404	422	465	497
>= 40 <60	746	723	748	767	864	932
>= 60 <80	950	918	945	959	1.087	1.170
>= 80 <100	1.299	1.254	1.278	1.283	1.468	1.573
>= 100 <120	1.357	1.308	1.338	1.341	1.532	1.644
>= 120	1.385	1.336	1.368	1.370	1.563	1.680

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

Eengezinswoning (EGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	900	881	834	858	856	939
>= 40 <60	994	962	911	911	903	1.014
>= 60 <80	1.058	1.018	960	947	935	1.063
>= 80 <100	1.123	1.075	1.006	982	967	1.112
>= 100 <120	1.153	1.103	1.026	998	982	1.133
>= 120	1.184	1.130	1.045	1.013	997	1.155

Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	712	770	774	805	880	963
>= 40 <60	774	819	834	860	927	1.020
>= 60 <80	858	890	912	928	986	1.093
>= 80 <100	968	984	1.006	1.008	1.056	1.182
>= 100 <120	1.068	1.069	1.094	1.082	1.122	1.266
>= 120	1.145	1.133	1.162	1.143	1.175	1.332

Beheerkosten per vhe			31-12-2022	31-12-2021		
EGW			€ 481,00	€ 467,00		
MGW			€ 472,00	€ 459,00		
Studenteneenheid			€ 445,00	€ 432,00		
			2022	 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%	1,2%		
Mutatieleegstand gereguleerde woningen			0 maanden	0 maanden		
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen			3 maanden	3 maanden		
Mutatiekans bij doorexpluiten		Gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar				
Mutatiekans bij uitponden		Hier wordt de mutatiekans van doorexpluiten gevolgd m.u.v. jaar 1 van een niet-aangebroken waarderingscomplex, daar geldt een opslag van 2%				
Disconteringsvoet exploiteren (gemiddeld)			5,57%	5,48%		
Disconteringsvoet uitponden (gemiddeld)			6,39%	6,10%		
Boveninflatoire huurstijging			2023	2024	2025	2026 e.v.
Gereguleerde woningen	Opslag Grondslag (t-1)	0,00% Loonindex	0,00% Loonindex	0,00% Loonindex	0,50% Loonindex	
Geliberaliseerde woningen	Opslag Grondslag (t-1)	1,00% Minimum prijsinflatie en loonindex	0,00% Prijsinflatie	0,00% Prijsinflatie	0,00% Prijsinflatie	
			2022	 vorig jaar		
Normbedrag splitsingskosten			€ 571,00	€ 555,00		

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen ultimo 2022: 9% (2021: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Vanaf 1-1-2023 bedragen de totale overdrachtskosten 11,4%.

Parameters voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
	2022	orig jaar
Instandhoudingsonderhoud BOG, per m ² BVO (exclusief btw)	€ 6,50	€ 6,00
Instandhoudingsonderhoud MOG, per m ² BVO	€ 7,90	€ 7,30
Mutatieonderhoud BOG, per m ² BVO (exclusief btw)	€ 10,90	€ 10,10
Mutatieonderhoud MOG, per m ² BVO	€ 13,20	€ 12,20
Beheerkosten BOG, % van de markthuur	3,0%	3,0%
Beheerkosten MOG, % van de markthuur	2,0%	2,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde	0,12% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet	2022	orig jaar
Risicovrije rentevoet	0,09%	-0,38%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%	6,34%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen ultimo 2022: 9% (2021: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid. Vanaf 1-1-2023 bedragen de totale overdrachtskosten 11,4%.

Parameters voor parkeergelegenheden		
	2022	orig jaar
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats, per jaar	€ 60,00	€ 56,00
Instandhoudingsonderhoud Garagebox, per jaar	€ 202,00	€ 187,00
Beheerkosten Parkeerplaats, per jaar	€ 30,00	€ 29,00
Beheerkosten Garagebox, per jaar	€ 41,00	€ 40,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,23% van de WOZ-waarde	0,22% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet	2022	orig jaar
Risicovrije rentevoet	0,09%	-0,38%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%	6,34%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen ultimo 2022: 9% (2021: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor intramuraal zorgonroerend goed		
	2022	orig jaar
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 10,50	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m ² BVO	€ 13,20	€ 12,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,35% van de WOZ-waarde	0,33% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet	2022	orig jaar
Risicovrije rentevoet	0,09%	-0,38%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%	6,34%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen ultimo 2022: 9% (2021: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Verloopoverzicht Marktwaarde

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de marktwaarde 2022 ten opzichte van 2021 nader gespecificeerd:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bedragen x € 1.000			
Marktwaarde 2021	1.549.626	125.542	1.675.168
Model Wonen	1.536.572	110.779	1.647.351
Model Parkeren	-	8.646	8.646
Model BOG/MOG/ZOG	13.054	6.118	19.172

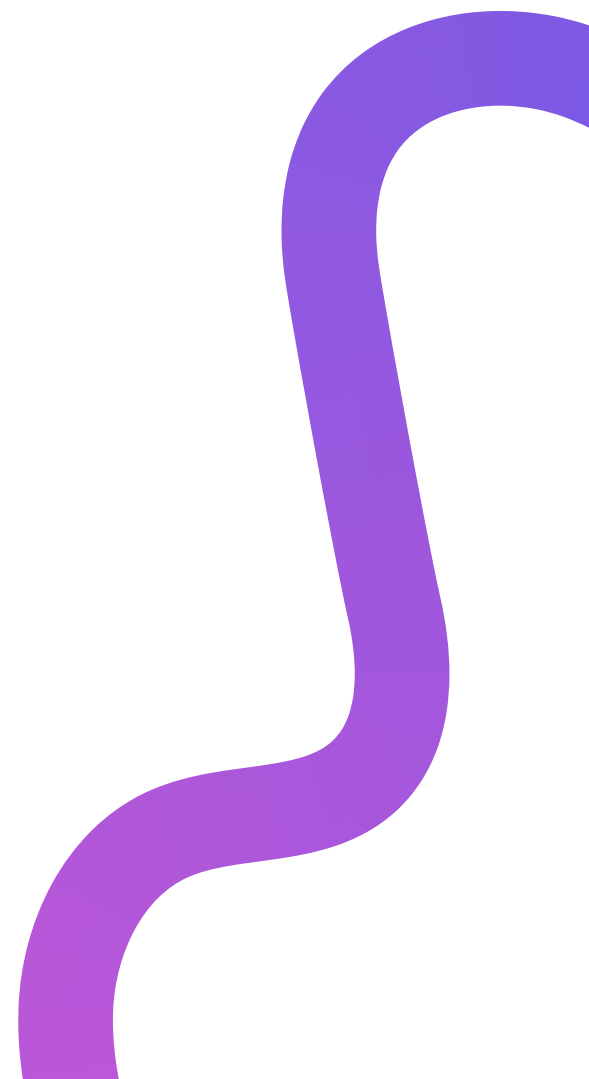
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg: wonen	-19.289	-1.752	-21.041
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw: wonen	153.698	6.250	159.948
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw: parkeren		24	24
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw: BOG/MOG/ZOG		101	101

Vastgoedgegevens			
Model Wonen	151.621	10.982	162.603
Model Parkeren		1.630	1.630
Model BOG/MOG/ZOG	29	38	67

Methodische wijzigingen handboek en software			
Model Wonen	11.901	386	12.287
Model Parkeren		33	33
Model BOG/MOG/ZOG	-121	-48	-169

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Model Wonen	82.775	2.547	85.322
Model Parkeren		-257	-257
Model BOG/MOG/ZOG		-160	-160

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Model Wonen	-158.242	-14.006	-172.248
Model Parkeren		836	836
Model BOG/MOG/ZOG	837	614	1.451
Marktwaaarde 2022	1.772.835	132.760	1.905.595
Model Wonen	1.759.036	115.186	1.874.222
Model Parkeren	-	10.912	10.912
Model BOG/MOG/ZOG	13.799	6.663	20.462



Toelichting model wonen (bedragen gemiddeld per eenheid)	2022	2021	verschil	verschil in %
Contractuur in € / mnd	€ 607	€ 591	€ 16	2,8%
Markthuur in € / mnd	€ 1.195	€ 1.052	€ 143	13,6%
Gemiddelde marktwaarde	€ 209.247	€ 199.424	€ 9.823	4,9%
Leegwaarderatio	69,9%	68,7%	1,2%	1,7%
WOZ-ratio	75,6%	82,3%	-6,7%	-8,2%
Mutatiekans doorexpluiten	6,23%	5,75%	0,5%	8,3%
Mutatiekans uitpanden	7,17%	7,18%	0,0%	-0,1%
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,57%	5,48%	0,1%	1,6%
Disconteringsvoet uitpanden	6,39%	6,10%	0,3%	4,8%

Gevoeligheidsanalyse bij andere parameters op de marktwaarde

De schattingen met betrekking tot de marktwaardebepaling die inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de marktwaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen. Omdat de woningen veruit het grootste deel (circa 98,4%) van de waardering voor hun rekening nemen, is voor de woningen een aantal scenario's doorgerekend. Onderstaande tabel laat zien welke scenario's dit zijn en welk effect ze hebben op de marktwaarde in verhuurde staat.

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2022	Effect wijziging parameter	Waarde x € 1.000	Effect x € 1.000
Marktwaarde 2022 (model: Wonen)				
Contractuur	cf. Handboek	+ € 25,- - € 25,-	1.900.685 1.847.750	26.463 -26.472
Markthuur	cf. Handboek	+ € 25,- - € 25,-	1.903.484 1.845.856	29.262 -28.366
WOZ-waarde	cf. Handboek	+ 10% - 10%	1.942.423 1.815.660	68.201 -58.562
Mutatiegraad	cf. Handboek	+ 1%-punt - 1%-punt	1.933.787 1.851.105	59.565 -23.117
Disconteringsvoet	cf. Handboek	+ 0,5%-punt - 0,5%-punt	1.680.578 2.168.211	-193.644 293.989

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.

Toepassing vrijheidsgraden

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

Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	
Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte parameter
Disconteringsvoet	6,53% - 9,43%
Exit Yield	7,26% - 10,94%
Markthuur per m ² VVO (per jaar)	€ 25 - € 220

Intramuraal zorgvastgoed	
Impact hantering vrijheidsgraden	Bandbreedte parameter
Disconteringsvoet	7,18% - 8,43%
Exit Yield	7,72% - 9,50%
Markthuur per m ² VVO (per jaar)	€ 110 - € 162

Verstreckte zekerheden

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.216 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 1.121 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van G&O.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Het bestuur van G&O heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.133 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2022	Totaal 2021
Bedragen x € 1.000				
Marktwaarde verhuurde staat	1.772.835	132.760	1.905.595	1.675.168
Beschikbaarheid	263.842	4.800	268.642	89.896
Betaalbaarheid	-952.303	-41.304	-993.607	-807.166
Kwaliteit	-305.224	-17.999	-323.223	-207.176
Beheer	-82.148	-2.442	-84.590	-81.592
Beleidswaarde	697.002	75.815	772.817	669.130
Beleidswaarde 2022	697.002	75.815	772.817	669.130
Model Wonen	683.203	58.240	741.443	641.312
Model Parkeren	-	10.912	10.912	8.646
Model BOG/MOG/ZOG	13.799	6.663	20.462	19.172

Dit impliceert dat circa 70% van het eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Uitgangspunt voor (model Wonen)	2022	2021	verschil	verschil in %
Disconteringsvoet	5,57%	5,48%	0,09%	
Streefhuur per maand	€ 654	€ 644	€ 10	1,5%
Lasten Onderhoud en Beheer per jaar	€ 3.851	€ 3.336	€ 515	15,4%

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

Parameters	Gehanteerd in basis	Gehanteerd in scenario	Waarde x € 1.000	Effect x € 1.000	Effect in %
Model Wonen - Beleidswaarde 2022			741.442		
Disconteringsvoet	cf. Handboek	+ 0,5%	668.562	-72.880	-9,8%
Disconteringsvoet	cf. Handboek	-/- 0,5%	828.125	86.683	11,7%
Streefhuur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 hoger	783.837	42.395	5,7%
Streefhuur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 lager	690.575	-50.867	-6,9%
Lasten Onderhoud per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 hoger	709.812	-31.630	-4,3%
Lasten Onderhoud per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 lager	773.074	31.632	4,3%
Lasten Beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 hoger	709.812	-31.630	-4,3%
Lasten Beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 lager	773.074	31.632	4,3%

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Aanschafwaarde per 1 januari	1.023	1.263	8.669	7.822
Cumulatieve waardeveranderingen	894	640	-3.751	-1.730
Herrekende stand per 1 januari	1.917	1.903	4.918	6.092
Mutaties				
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-	-5.933	-8.897
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-	-	-	115
Investeringen	-	-	15.521	9.631
Desinvesteringen	-	-239	-	-2
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	252	252	-1.140	-2.020
Totaal mutaties 2022	252	13	8.448	-1.173
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	1.023	1.023	18.257	8.669
Cumulatieve waardeveranderingen	1.144	892	-4.890	-3.750
Totaal van boekwaarde per 31 december	2.168	1.916	13.366	4.919

In de post Onroerende zaken onder voorwaarden zijn in totaal zeven eenheden opgenomen (2021: 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%.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Aanschafwaarde per 1 januari	7.290	5.781
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.471	-2.225
Herrekenende stand per 1 januari	4.819	3.556
Mutaties		
Investeringen	931	1.681
Desinvesteringen	-60	-172
Afschrijving desinvesteringen	60	116
Afschrijvingen	-655	-362
Totaal mutaties 2022	276	1.263
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	8.162	7.290
Cumulatieve afschrijvingen	-3.066	-2.471
Totaal van boekwaarde per 31 december	5.096	4.819

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

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- ~ Kantoor gebouw: 50 jaar;
- ~ Werkplaats: 50 jaar;
- ~ Inventarissen en automatisering: 5 jaar;
- ~ Vervoermiddelen: 5 jaar.

De actuele waarde (gebaseerd op WOZ-waarde) van het kantoorpand te Hilversum bedraagt respectievelijk € 1,8 miljoen over 2022 (peildatum 1 januari 2021) en € 1,9 miljoen over 2021 (peildatum 1 januari 2020).

Verzekeringen

Het kantoor en de werkplaats aan de Schapenkamp zijn verzekerd voor € 10,8 miljoen en de inventaris is voor € 1,3 miljoen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De vervoermiddelen zijn WA-casco verzekerd.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Andere deelnemingen		
200 aandelen WoningNet NV	2	2
CV Heyendaal te Nijmegen	10.232	10.505
Totaal van andere deelnemingen	10.234	10.507

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
CV Heyendaal te Nijmegen		
Stand op 1 januari	10.505	9.993
Resultaat deelneming	192	1.005
Dividenduitkering deelneming	-465	-493
Stand 31 december	10.232	10.505

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

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

De deelneming van G&O betreft een derde deel van het totale vermogen van de CV. In het boekjaar 2022 is er rekening gehouden met een rendementsuitkering van € 465.000. Dit bedrag ontvangt G&O in de loop van 2023. Het resultaat van de deelneming wordt gecorrigeerd door de dividend-uitkeringen aan de commanditaire vennoten en de afwaardering op de marktwaarde.

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingvordering		
Latente belastingvordering	-	540
Overige vorderingen		
Appartementsrecht belast met erfpacht (Oostpoort 19 te Bunschoten)	32	32

Voor de volkshuisvestelijke bijdrage van de Vestialening is met de Belastingdienst afgesproken dat het agio in twee jaar verrekend mag worden. Eind 2022 is er geen tijdelijk verschil meer. Verder is geen latente belastingvorderingen opgenomen.

Vlottende activa

4. Voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	275

Ultimo 2021 betreft dit één woning die teruggekocht is uit de VoV-portefeuille. De woning is te koop aangeboden op de vrije markt en in 2022 verkocht.

Overige voorraden		
Voorraad materialen	207	131

Begin 2022 zijn de voorraden in de bussen en het magazijn opgenomen. In 2022 is de voorraad vergroot om voor te bereiden op de steeds langer wordende levertijden van de leveranciers. Daarnaast is er tevens sprake van een prijsstijging in 2022.

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.

Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	739	527
Voorziening wegens oninbaarheid	-208	-247
Totaal van huurdebiteuren	531	280

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	3.413	3.911
Pensioenen	-1	-1
Vennootschapsbelasting VGO	4.318	5.018
Totaal van belastingen en premies sociale verzekeringen.	7.730	8.928

In 2022 heeft G&O een voorlopige afspraak gemaakt met Belastingdienst over de onderhoudsvoorziening. We hebben hiervoor een vaststellingsovereenkomst opgesteld en wederzijds ondertekend. We hebben de afspraak gemaakt dat we een voorziening mogen vormen over de jaren 2017 tot en met 2020. De vordering die ontstaat (€ 4,3 miljoen) hebben we eind 2022 als vordering opgenomen. Wanneer de jurisprudentie anders uitvalt dan de gemaakte afspraken, dan mogen wij een aanvullende voorziening opnemen, of moeten wij de voorziening laten vrijvallen. Belastingdienst houdt vooralsnog vast aan een beschouwingsperiode van maximaal 10 jaar, in onze oorspronkelijke afspraak was dit 50 jaar. G&O is nog steeds met Belastingdienst in gesprek over de rechtmatigheid van de in eerste instantie berekende onderhoudsvoorziening. Begin 2023 hebben wij de eerste jaren verrekend gekregen.

De post te vorderen vennootschapsbelasting bestaat uit te vorderen vennootschapsbelasting 2021 (€ 4,4 miljoen) en te betalen vennootschapsbelasting 2022 (€ 3,5 miljoen). In 2022 hebben wij buiten de onderhoudsvoorziening tot 2020 alles afgehandeld. We hebben in 2023 pro forma bezwaar gemaakt tegen de beperkte renteaftrek vanuit ATAD voor de jaren 2019 en 2020, omdat de aftrekbeperking mogelijk in strijd is met Europese regelgeving. We hebben hier nog geen rekening mee gehouden.

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Bijdrage loopbrug derde woontoren Kerkelanden (HilverZorg) te Hilversum*	101	113
Bijdrage zorgloket Centrumplan Blaricum te Blaricum*	102	110
Vergoeding huurachterstanden Ymere	55	-
Nog te ontvangen huur woonwagens	-	12
Waarborgsom tijdelijke huisvesting kantoor	22	22
Totaal van overige vorderingen	280	257

HilverZorg betaalt de loopbrug in project de derde woontoren Kerkelanden in 20 jaar terug. In totaal heeft € 88.594 een doorlooptijd van langer dan een jaar.

~ De afbouw van het zorgloket betaalt gemeente Blaricum in 20 jaar terug. In totaal heeft € 94.697 een doorlooptijd van langer dan een jaar.

Overlopende activa		
Toegekende STEP-subsidies	9	9
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	310	231
Rendementsuitkering CV Heyendaal te Nijmegen	465	493
Overige overlopende activa	106	712
Totaal van overlopende activa	890	1.445

Alle overlopende activa wordt binnen een jaar afgewikkeld.

6. Liquide middelen

ING bankrekeningen	3.657	7.816
Totaal van liquide middelen	3.657	7.816

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Door de huisbankier (ING) is een rekeningcourant kredietfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 1,5 miljoen (waarvan € 1,5 miljoen gecommiteerd). Tegenover deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Wel dient de huurstroom via de ING te lopen en moet aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW worden voldaan.

Passiva

7. Eigen vermogen

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:		
Stand op 1 januari	1.121.336	948.135
Mutatie herwaardering	94.327	173.201
Stand 31 december	1.215.663	1.121.336

Onder de herwaarderingsreserve is een bedrag van € 1,8 miljoen (2021: € 1,5 miljoen) aan ongerealiseerde waardeinstijging op vastgoed VoV verantwoord.

Overige reserves		
Stand per 1 januari voor resultaatbestemming	138.915	-
Uit resultaatbestemming	202.418	90.622
Saldo bestemming herwaarderingsreserve	-94.327	-173.201
Stand 31 december	247.006	138.915

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat ter grootte van € 116,9 miljoen ten gunste van de Overige reserves te brengen.

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

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Diverse complexen	5.426	1.284
	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Diverse complexen		
Stand op 1 januari	1.284	13.049
Dotatie	5.426	479
Onttrekking	-1.284	-12.244
Stand per 31 december	5.426	1.284

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

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilea werknemers*	130	126
Voorziening studie werknemers**	102	104
Totaal van overige voorzieningen.	232	230

*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 € 125.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 71.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

**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 € 81.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 20.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

9. Langlopende schulden

	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan overheid	824	587	870	636
Schulden aan banken	350.801	292.027	239.139	173.882
Verplichtingen inzake onroerend goed VoV	1.901	-	1.717	-
Overige schulden	63	-	40	-
Totaal van langlopende schulden	353.589	292.614	241.766	174.518

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar bedragen ca. € 20,2 miljoen (€ 4,2 miljoen jaarlijkse aflossingen en € 16 miljoen eindaflossing).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 304,6 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de €ster curve per 31 december 2022.

Aflossingsverplichting komende vijf jaar

Jaar	Reguliere aflossing	Eindaflossing	Totaal
Bedragen x € 1.000			
2023	4.165	16.000	20.165
2024	4.200	12.000	16.200
2025	4.239	2.000	6.239
2026	3.927	7.500	11.427
2027	3.495	1.000	4.495
Totalen van aflossingsverplichtingen	20.025	38.500	58.525

Schulden aan overheid

Hieronder is de lening opgenomen welke is verstrekt door de gemeente Wijdmeren.
De schulden / leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	824	870
Gemiddelde rente	1,48%	1,48%
Gemiddelde looptijd	15,84	16,85
Reële waarde	741	960

Schulden aan banken

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen.
Deze leningen hebben volgende kenmerken:

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	343.636	231.878
Gemiddelde rente	1,74%	2,31%
Gemiddelde looptijd	22,60	16,09
Reële waarde	300.869	291.183

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Leningen met variabele rente		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	3.000	3.000
Gemiddelde rente	1,62%	-0,36%
Gemiddelde looptijd	5,39	6,39
Reële waarde	3.000	2.979

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaal bedrag van € 346,2 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 20 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,619% (2021 3,619%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,054%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Lening	Hoofdsom	Basisrente	Credit spread	Herzieningsdatum
720000036 (BNG)	€ 10 miljoen	3,548%	0,090%	2-5-2025
720000123 (NWB)	€ 10 miljoen	3,690%	0,018%	1-3-2024

De reële waarde van de basisrenteleningen bedraagt ultimo 2022 € 25 miljoen. Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente. De gemiddelde looptijd van de gehele portefeuille bedraagt 22,44 jaar (2021: 15,97 jaar).

Schulden aan overheid

	Leningen gemeenten
	x € 1.000
Stand per 1 januari 2022	870
Aflossing	-46
Stand per 31 december	824

Schulden aan banken

	Leningen kredietinst.
	x € 1.000
Leningen kredietinstellingen	
Stand per 1 januari 2022	239.043
Nieuwe leningen	145.000
Aflossingen	-33.242
Stand per 31 december	350.801

Agio Vestia lening

	Agio
	x € 1.000
Stand per 1 januari 2022	4.261
Nieuwe agio op lening	-
Vrijval	-96
Stand per 31 december	4.165

Verkoop onder voorwaarden (VoV)

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.054	1.270
Opwaarderingen / afwaarderingen	663	478
Stand per 1 januari	1.717	1.748
Af: teruggekochte woningen	-	-216
Afwaarderingen	184	185
Stand per 31 december	1.901	1.717
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.054	1.054
Opwaarderingen / afwaarderingen	847	663
Stand per 31 december	1.901	1.717
Langlopend deel per 31 december	1.901	1.717

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de koopgarantregeling heeft betrekking op zeven woningen (2021: zeven woningen).

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden		
Overige schulden	62	40

10. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoud- / nieuwbouwcrediteuren	1.989	3.003
Algemeen beheer crediteuren	991	1.047
Totaal van schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.980	4.050

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

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Omzetbelasting	2.044	1.863
Loonheffing	210	212
Pensioenen	-	131
Totaal van schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.254	2.206

Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Personeelsvereniging	-	18
Terug te betalen waarborgsommen	28	28
Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen	60	148
Af te rekenen servicekosten huurders	825	571
Verplichting opgebouwde vakantiedagen werknemers	249	255
Totaal van overige schulden	1.162	1.020

Overlopende passiva

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Accountantskosten	72	86
Nog te betalen rente	3.277	2.882
Huurders vooruitontvangen huur	944	754
Nader te bepalen kosten gasverbruik en electraverbruik	103	67
Bedrijfskosten	203	18
Overige overlopende passiva	19	1
Totaal van overlopende passiva	4.618	3.808

Alle overlopende passiva wordt binnen een jaar afgewikkeld.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke 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 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 0,17 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 9,3 miljoen per 31 december 2022 (€ 6,1 miljoen per 31 december 2021).

G&O zal de komende 4 jaren naar verwachting in totaal € 2,7 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 voor de volgende projecten (bedragen in € 1.000):

Bedragen x € 1.000	
10.440, Ankerplaats Muiden	885
10.635, Bunschoten 54 app RW eiland 4	3.004
20.839, Laren 8 won Harmen Vosweg	1.791
20.840, Laren 8w Erfgooiersdwarsweg	15
Totaal van investeringsverplichtingen	5.695

Het betreft hier de bruto stichtingskosten onder aftrek van de ultimo 2022 reeds geactiveerde uitgaven.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is G&O onderhoudsverplichtingen aangegaan voor de volgende complexen (bedragen in € 1.000):

Bedragen x € 1.000	
30.101, Van Leeuwenhoekstraat	98
30.260, Lavendel/Lupine	61
30.650, Woonwagens Bunschoten	14
30.999, Verbouwing Kantoor	3.908
Contractonderhoud	3.613
Totaal van onderhoudsverplichtingen	7.693

Bouwverplichting Rengerswetering, Bunschoten

Met de gemeente Bunschoten is op 4 augustus 2008 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin een bouwplicht (voor circa 240 woningen) en een bouwrecht (voor circa 90 woningen) is vastgelegd. Dit betreft zowel huur- als koopwoningen, verdeeld over drie eilanden. Inmiddels zijn twee eilanden in ontwikkeling en/of opgeleverd. Voor het laatste eiland is sprake van een bouwplicht.

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 de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen).
2. De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) 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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2022 heeft G&O € 48.325 (2021: € 26.407) betaald.

De begroting voor de Aw voor de jaren 2023 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,15 per wooneenheid en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2023 is uitgegaan van een bedrag van € 73.000.

Verhuurbijdrage huurcommissie

G&O heeft voor 2022 een bijdrage betaald van € 19.800 (2021: € 19.400) voor de Huurcommissie. Voor 2023 is G&O uitgegaan van € 26.000.

Koopstart woningen

G&O heeft ultimo 2022 op drie woningen Koopstart (2021: drie woningen). Hiervan heeft G&O geen terugkoopverplichting maar wel een winstdeling bij verkoop.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

G&O heeft ook voor 2022 geen heffing betaald. Voor de jaren 2023 t/m 2026 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.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

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

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Binnen één jaar	14	15
Tussen één jaar en vijf jaar	1	16
Totaal van operationele lease	15	31

Het betreft acht printers waarvan het contract 16 januari 2019 is ingegaan met een looptijd van vijf jaar.



6.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11. Huuropbrengsten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	60.118	55.960
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.951	3.702
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.070	1.098
	65.139	60.760
Huurderving wegens leegstand	-885	-630
Huurderving wegens oninbaarheid	-107	-57
Totaal van huuropbrengsten	64.147	60.073

De huurderving over 2022 bedraagt 1,52% van de te ontvangen huur (tegenover 1,13% in het jaar 2021).

Jaarlijkse huurverhoging:

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2022 maximaal 2,3% of € 25 afhankelijk van huidige kale huur en inkomen. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 3,3%.

12. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.532	2.376
Huurders te verrekenen	-825	-571
	1.707	1.805
Huurderving wegens leegstand	-17	-21
Totaal van opbrengsten servicecontracten	1.690	1.784

De vergoedingsderving bedraagt 1,00% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 1,18% in het jaar 2021). Dit betreft de bedragen die de huurders boven de (netto-) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, gemeenschappelijke service flats, enz. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

13. Lasten servicecontracten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Elektra	335	355
Onderhoud tuinen	143	140
Waternverbruik	123	112
Gasverbruik	633	830
Huismeester	59	-
Schoonmaken	337	392
Niet te verrekenen servicekosten	69	29
Kosten alarmering	9	11
Totaal van lasten servicecontracten	1.708	1.869

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

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende organisatiekosten (direct)	5.625	4.496
Diversen	572	459
Totaal van lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.197	4.955

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

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	4.351	4.220
Sociale lasten	717	665
Pensioenlasten	571	510
Totaal van lonen, salarissen en sociale lasten	5.639	5.395

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 had G&O gemiddeld 73,54 werknemers in dienst. (2021: 72,21). Dit aantal is gebaseerd op het gemiddelde aantal fulltime equivalenten. De uitsplitsing naar organisatie-onderdelen is als volgt:

	2022	2021
Management & stafafdelingen	11,42	11,47
Wonen	19,99	19,69
Vastgoed	24,46	24,80
Projectontwikkeling	2,00	2,00
Bedrijfsvoering	15,67	14,25
Totaal van personeelslasten	73,54	72,21

Afschrijvingen roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Afschrijving kantoorgebouw en inventaris	214	224
Afschrijving automatisering en ICT	374	88
Afschrijving vervoermiddelen	68	53
Totaal van afschrijvingen roerende zaken ten dienste van exploitatie	655	365

Toerekening organisatiekosten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.627	4.496
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.008	1.824
Overige organisatiekosten	1.306	1.237
Leefbaarheid	913	604
Totaal van toe te rekenen organisatiekosten	9.854	8.161

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudsuitgaven vanuit onderhoudsmodule*	19.283	15.931
Groot onderhoud via Label B en Groot onderhoudsprojecten	390	1.504
Materiaal verbruik	159	133
Diversen	569	127
Toegerekende organisatiekosten	2.008	1.824
Doorberekend onderhoud	-12	-76
Totaal van lasten onderhoudsactiviteiten	22.397	19.442

*Onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2022
	x € 1.000
Klachtenonderhoud	3.081
Mutatieonderhoud	5.838
Planmatig onderhoud	10.012
Verbetering NPO	162
Veiligheid & gezondheid	189
Totaal van onderhoudsuitgaven	19.283

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	3.678	2.571
Verzekeringen	409	346
Contributie landelijke branchevereniging Aedes	81	59
Verhuurderheffing	6.400	9.642
Totaal van overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.568	12.618

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Verkoop huurwoningen	25.176	2.447
Voormalige koopwoningen	-	-81
Totaal van verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	25.176	2.366

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Totaal van boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	21.316	1.634

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	-7.340	-4.180
Terugneming afwaarderingen vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	1.220	3.640
Afwaardering na-investeringen	-167	-
Terugneming na-investeringen in voorziening ORT	1.005	11.140
Afwaarderingen na-investeringen in voorziening ORT	-	-855
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.282	9.745

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	100.504	169.442
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.679	10.152
Totaal	103.971	179.594

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkoop onder voorwaarden

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen woningen VoV	252	288
Waardeverandering terugkoopverplichtingen woningen VoV	-184	-184
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkoop onder voorwaarden	68	104

Netto resultaat overige activiteiten

22. Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Diverse complex gerelateerde opbrengsten	39	28
Cold Case zaken	28	30
Totaal van opbrengst overige activiteiten	67	58

23. Kosten overige activiteiten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Totaal van kosten overige activiteiten	48	22

Diverse bedrijfslasten betreffen acquisitiebudget en advieskosten nieuwbouw.

24. Overige organisatiekosten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende organisatiekosten	1.306	1.237
Bijdrage Aw en Obligo WSW	166	26
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	-	4.261
Totaal van overige organisatiekosten	1.472	5.524

Accountantsshonoraria

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Controle van de jaarrekening	108	94
Andere controlewerkzaamheden dVi	12	11
Andere controlewerkzaamheden (conversie)	-0	18
Controle Jaarrekening voorgaand boekjaar	6	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal van accountantsshonoraria	126	123

De presentatie van de kosten van de externe accountant zijn op basis van de geplande kosten voor het boekjaar 2022. De controlerende accountant, BDO verleent geen adviesdiensten diensten aan G&O en richt zich derhalve uitsluitend en alleen op de controle werkzaamheden van de Jaarrekening, en de dVi

25. Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	120	34
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	74	110
Toegerekenende organisatiekosten afdeling bewonerszaken	914	605
Totaal van kosten omtrent leefbaarheid	1.108	749

Financiële baten en lasten

26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Erfpacht appartementsrecht Oostpoort 19, Bunschoten	4	3
Rente diversen	2.545	7
Totaal van overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.549	10

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

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op leningen overheid	13	-2
Rente op leningen kredietinstellingen	5.912	5.925
Kosten WSW-borgstellingsvergoeding	85	58
Overige financieringskosten	34	146
Overige rentelasten	81	67
Totaal van rentelasten en soortgelijke kosten	6.125	6.194

28. Resultaat deelnemingen

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Dividend CV Heyendaal, Nijmegen	465	493
Resultaat deelneming CV Heyendaal	-310	457
Totaal van resultaat deelnemingen	155	950

29. Belastingen

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Acute Vennootschapsbelasting	-5.517	-2.714
Mutatie latente belastingen	-540	6.220
Voorgaande jaren	1.313	-2.764
Totaal van belastingen	-4.744	742

De acute vennootschapsbelasting is als volgt bepaald:

	x € 1.000
Jaarresultaat voor belastingen	121.602
Waardeveranderingenvastgoedportefeuille	-102.688
Bedrijfslasten	59
Deelnemingen	211
Niet aftrekbare rente	2.645
Overig	-47
Gedeeltelijk niet aftrekbare kosten	14
Verrekenbare verliezen	-263
Belastbare winst	21.533
Totaal te betalen vennootschapsbelasting	5.517

Schattingen

De acute en latente belastingen in de Jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen en de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de Jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

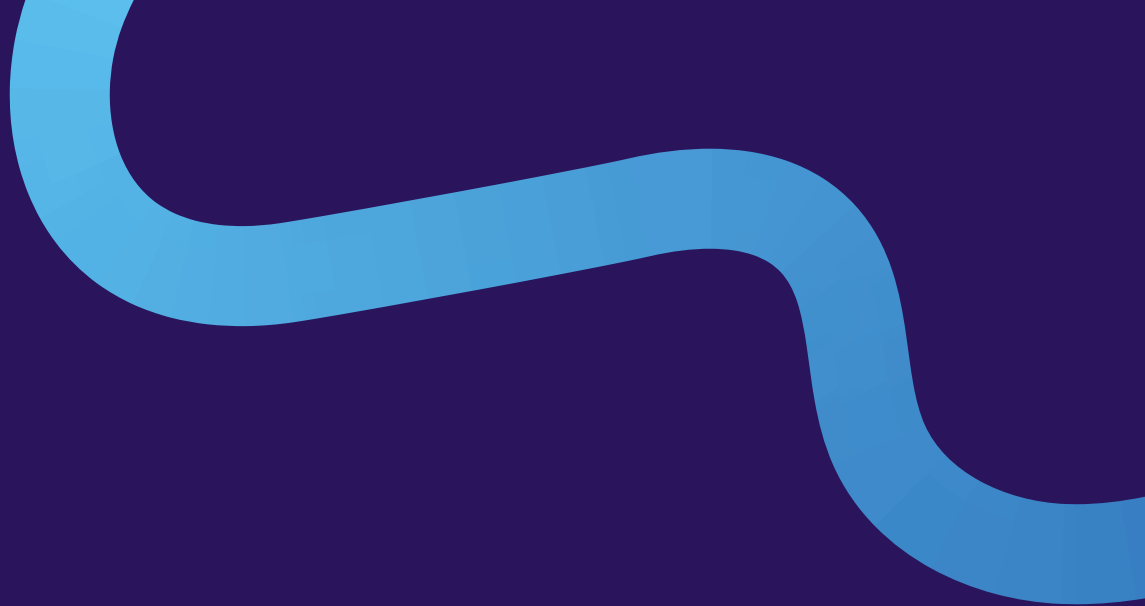
De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	x € 1.000
Berekende belasting 2022	5.517
Mutatie belastingen	540
Correctie voorgaande jaren	-1.313
Totaal van belastingdruk winst- en verliesrekening	4.744

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15% voor de eerste € 395.000 en daarna 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,5%. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Jaarresultaat vóór belastingen	25,8%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21,8%
Bedrijfslasten	0,0%
Deelnemingen	0,0%
Niet aftrekbare rente	0,6%
Overig	0,0%
Belastbare winst	4,5%



7.

Overige informatie

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum te vermelden.



8.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

(Voor resultaatbestemming)

Gescheiden balans

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	1.772.835	1.772.835	-	1.549.626	1.549.626	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	132.760	-	132.760	125.542	-	125.542
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.168	1.721	447	1.916	1.520	396
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.366	13.178	188	4.919	4.919	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.921.129	1.787.734	133.395	1.682.003	1.556.065	125.938
Materiële vaste activa						
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.096	5.096	-	4.819	4.819	-
Totaal van materiële vaste activa	5.096	5.096	-	4.819	4.819	-
Financiële vaste activa						
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	-	113.276	-	-	107.441	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	20.810	-	-	22.244	-
Andere deelnemingen	10.234	10.234	-	10.507	10.507	-
Latente belastingvorderingen	-	-	-	540	503	37
Overige vorderingen	32	-	32	32	-	32
Totaal van financiële vaste activa	10.266	144.320	32	11.079	140.695	69
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	1.936.491	1.937.150	133.427	1.697.901	1.701.579	126.007

Activa

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Vlottende activa						
Voorraden						
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	-	275	275	-
Overige voorraden	207	207	-	131	131	-
Totaal voorraden	207	207	-	406	406	-
Vorderingen						
Huurdebiteuren	531	499	32	280	261	19
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	410	-	-	341	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	7.730	7.258	472	8.928	8.330	598
Overige vorderingen	280	263	17	257	240	17
Overlopende activa	891	837	54	1.445	1.348	97
Totaal van vorderingen	9.432	9.267	575	10.910	10.520	731
Liquide middelen	3.657	2.069	1.588	7.816	3.411	4.406
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	13.296	11.543	2.163	19.132	14.337	5.137
Totaal van activa	1.949.787	1.948.693	135.590	1.717.033	1.715.915	131.144

Passiva

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Eigen vermogen						
Herwaarderingsreserves	1.215.663	1.215.663	74.460	1.121.336	1.121.336	72.014
Overige reserves	247.006	247.006	32.981	138.915	138.915	21.585
Resultaat na belastingen van het boekjaar	116.857	116.857	5.835	202.418	202.418	13.842
Totaal van eigen vermogen	1.579.526	1.579.526	113.276	1.462.669	1.462.669	107.441
Voorzieningen						
Voorziening voor onrendabele investerings en herstructurerings	5.426	5.426	-	1.284	1.284	-
Latente belastingverplichtingen	-	-	-	-	-	-
Overige voorzieningen	232	232	-	230	230	-
Totaal van voorzieningen	5.658	5.658	-	1.514	1.514	-
Langlopende schulden						
Schulden aan overheid	824	824	-	870	870	-
Schulden aan banken	350.801	350.801	-	239.139	239.139	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	20.810	-	-	22.244
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.901	1.480	421	1.717	1.341	376
Overige schulden	63	63	-	40	40	-
Totaal van langlopende schulden	353.589	353.168	21.231	241.766	241.390	22.620

Passiva

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Kortlopende schulden						
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.980	2.798	182	4.050	3.779	271
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	410	-	-	341
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	2.254	2.117	137	2.206	2.058	148
Overige schulden	1.162	1.091	71	1.020	952	68
Overlopende passiva	4.618	4.334	283	3.808	3.553	255
Totaal van kortlopende schulden	11.014	10.340	1.083	11.084	10.341	1.084
Totaal van passiva	1.949.787	1.948.693	135.590	1.717.033	1.715.915	131.144

Gescheiden winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Huuropbrengsten	64.147	59.349	4.798	60.073	55.481	4.592
Opbrengsten servicecontracten	1.690	1.589	101	1.784	1.555	229
Lasten servicecontracten	1.708	1.606	102	1.869	1.629	240
Lasten verhuur en beheeractiviteiten:	6.197	5.819	378	4.955	4.623	332
Lasten onderhoudsactiviteiten	22.397	21.355	1.042	19.442	18.891	550
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:	10.568	10.212	356	12.618	12.286	331
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	24.967	21.946	3.021	22.972	19.606	3.367
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	25.176	23.229	1.947	2.366	1.049	1.317
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	21.316	19.351	1.965	1.634	983	651
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.859	3.877	-18	732	66	666
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-5.282	-5.282	-	9.745	9.567	179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.971	100.292	3.679	179.594	169.442	10.152
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	68	62	6	104	97	6
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.757	95.071	3.685	189.443	179.106	10.336

Winst- en verliesrekening

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Opbrengst overige activiteiten	67	63	4	58	54	4
Kosten overige activiteiten	48	45	3	22	21	1
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	19	18	1	36	34	2
Overige organisatiekosten	1.472	1.381	90	5.524	5.439	85
Kosten omtrent leefbaarheid	1.108	1.040	68	749	699	50
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.549	2.956	-	10	454	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.125	6.125	407	6.194	6.194	447
Totaal van financiële baten en lasten	-3.575	-3.169	-407	-6.183	-5.740	-444
Totaal van resultaat voor belastingen	121.447	115.321	6.124	200.726	186.935	13.792
Belastingen	4.744	4.455	289	-742	-692	-50
Resultaat uit deelnemingen	155	5.990	-	950	14.792	-
Totaal van resultaat na belastingen	116.857	116.857	5.835	202.418	202.418	13.843

Gescheiden kasstroomoverzicht

Operationele activiteiten

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Ontvangsten:						
Huurontvangsten	64.404	59.587	4.817	59.691	55.128	4.563
Vergoedingen	1.932	1.818	115	2.377	2.072	305
Overige bedrijfsontvangsten	13	12	1	49	46	3
Ontvangen interest	2.449	2.856	-	4	450	1
Saldo ingaande kasstromen	68.798	64.273	4.933	62.121	57.696	4.872
Uitgaven:						
Betalingen aan werknemers	5.765	5.413	352	5.141	4.797	344
Onderhoudsuitgaven	20.505	19.552	954	16.434	15.969	465
Overige bedrijfsuitgaven	10.650	10.000	650	7.899	7.370	529
Betaalde interest	5.745	5.745	407	6.032	6.032	447
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	170	159	11	-	-	-
Verhuurderheffing	5.993	5.910	83	9.643	9.496	147
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	150	141	9	126	118	8
Vennootschapsbelasting	3.006	2.823	183	7.544	7.039	505
Saldo uitgaande kasstromen	51.984	49.742	2.650	52.819	50.819	2.447
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	16.814	14.531	2.283	9.302	6.876	2.426

(Des)investeringsactiviteiten

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur	24.838	22.891	1.947	2.445	1.128	1.317
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	427	427	-	-	-	-
Totaal van vervreemding van materiële vaste activa	25.265	23.318	1.947	2.445	1.128	1.317
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur	15.301	15.113	188	9.083	9.083	-
Verbeteruitgaven	878	878	-	10.109	9.578	531
Aankoop	141.250	135.824	5.426	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	295	295	-
Sloopuitgaven	96	96	-	-	-	-
Investerings overig	931	931	-	1.509	1.509	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	158.456	152.842	5.614	20.996	20.465	531
SALDO IN- EN UITGAANDE KASSTROOM MVA	-133.191	-129.524	-3.667	-18.551	-19.337	786
FVA						
Ontvangsten verbindingen	493	493	-	-	-	-
Ontvangsten overig	10	1.444	-	422	2.639	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	503	1.937	-	422	2.639	-
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN	-132.688	-127.587	-3.667	-18.129	-16.698	786

Financieringsactiviteiten

	Totaal verslag jaar	DAEB verslag jaar	niet-DAEB verslag jaar	Totaal vorig verslag jaar	DAEB vorig verslag jaar	niet-DAEB vorig verslag jaar
Bedragen x € 1.000						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	145.000	145.000	-	29.743	29.743	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	33.112	33.112	-	24.247	24.247	-
Aflossing ongeborgde leningen	173	173	1.434	171	171	2.217
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	111.715	111.715	-1.434	5.325	5.325	-2.217
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.159	-1.341	-2.818	-3.502	-4.497	995
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.816	3.410	4.406	11.318	7.907	3.411
GELDMIDDELEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE	3.657	2.069	1.588	7.816	3.410	4.406



9.

WNT- verantwoording 2022 Het Gooi en Omstreken

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 bezoldigings-maximum is in 2022 € 181.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2022		M.J.W. van Gessel
(bedragen x € 1)		
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		162.028
Beloningen betaalbaar op termijn		18.857
Subtotaal		180.885
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		181.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		-
Bezoldiging		180.885
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Gegevens 2021**M.J.W. van Gessel**

(bedragen x € 1)

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2021

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2021 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

155.549

Beloningen betaalbaar op termijn

18.230

Subtotaal**173.779**

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

175.000

Bezolding**173.779**

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022	P.J. van Hartskamp-De Jong	M.M.A. Rovers	C.P.J. Schuurmans	A. van Hal	F.H.J. Strijthagen
(bedragen x € 1)					
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	18.100	14.480	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021	P.J. van Hartskamp-De Jong	M.M.A. Rovers	C.P.J. Schuurmans	A. van Hal	F.H.J. Strijthagen
(bedragen x € 1)					
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	17.000	13.550	13.550	13.550	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500	17.500

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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



Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken te Hilversum gecontroleerd.

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 34,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,7 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 58.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 13 van het volkshuisvestelijk verslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het volkshuisvestelijk verslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 12 van het volkshuisvestelijk verslag, waarin het bestuur als onderdeel van risicomanagement tevens frauderisico's heeft geduid.

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

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

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of

beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf “Kernpunten in onze controle”. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

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

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

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij ter zake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen

uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

- transacties waarbij sprake is van complexgewijze verkopen. Deze vinden vrijwel volledig plaats tussen corporaties onderling. Doelstellingen van deze verkopen vinden plaats vanuit een volkshuisvestelijk kader, zonder beoogd financieel gewin voor koper en/of verkoper. Daarbij hebben wij vastgesteld dat de voor deze transacties benodigde toestemming van de sectorinstituten aanwezig is. Het risico op het betalen van kick backs en/of het weglekken maatschappelijke gelden tussen corporaties onderling achten wij bij deze transacties gering en derhalve zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang. Het frauderisico ter zake van inschakeling van tussenpersonen bij dergelijke transacties hebben wij geadresseerd in onze paragraaf die toeziet op geïdentificeerde risico's van oneigenlijke toewijding van activa, omkoping en corruptie.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1.905 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe als toegelicht in de grondslagen voor waardering activa en passiva (meer specifiek: vastgoedbeleggingen) van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2022. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de</p>

	waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 32-33 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

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

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken vanaf de controle van het boekjaar 2013 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed

kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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



Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

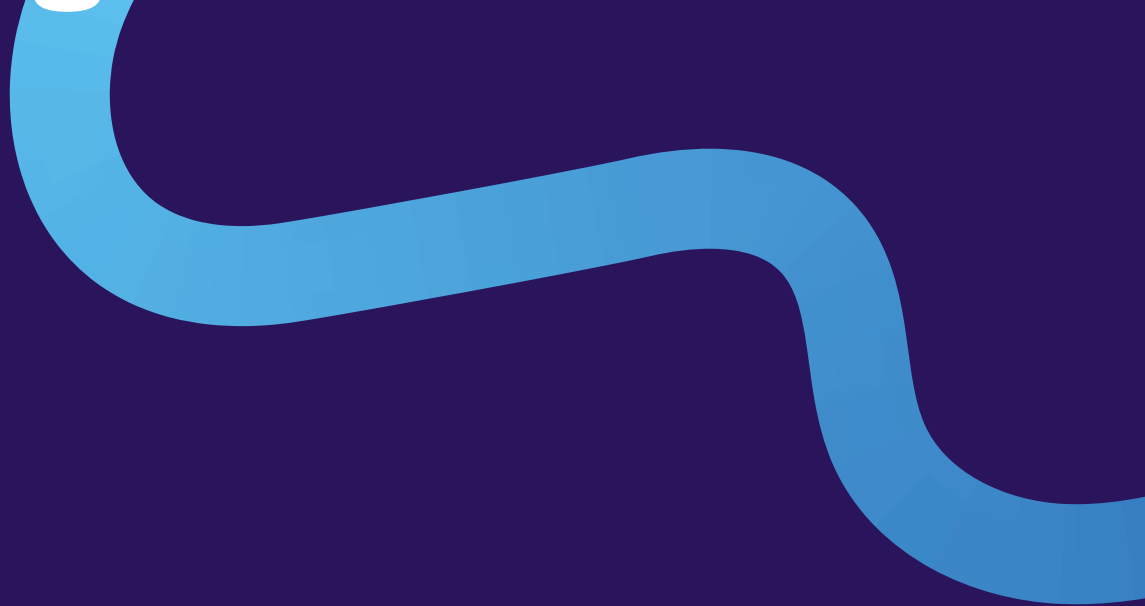
Den Haag, 23 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Digitaal ondertekend door:
Jan Hendrik Luijt
23 juni 2023 22:33 +02:00...



J.H. Luijt RA



Statutaire regeling winstbestemming

Statutaire regeling winstbestemming

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



Colofon

Deze jaarrekening is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 20 juni 2023.

Tekst en redactie: G&O, Marieke Kalkman
Fotoredactie: Yvonne Hoefman, Angeline Swinkels, Isabella van Horssen en Diana de Jong, G&O
Vormgeving: de Code
Uitgave: juni 2023

Deze Jaarrekening vormt samen met het Volkshuisvestelijk Verslag het Jaarverslag 2022.

Erratum Jaarrekening 2022

- Datum: 28 juni 2023
 - Onderwerp: Aanvulling Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
-

Inleiding

Op 23 juni 2023 zijn het Volkshuisvestelijk verslag en de Jaarrekening 2022 van G&O gewaarmerkt en is de goedkeurende controle verklaring door BDO Audit & Assurance B.V. afgegeven. Middels dit erratum wordt één aanvulling gedaan op de reeds vastgestelde Jaarrekening 2022.

Op blz. 77 staat het volgende:

7. Overige informatie

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum te vermelden.

Dit moet zijn:

7. Overige informatie

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Op 11 mei 2023 heeft G&O de rechten en plichten volgend uit de Samenwerkingsovereenkomst 2008 inzake Eiland 5 met instemming van de gemeente Bunschoten overgedragen aan enerzijds Rengerswetering Bunschoten BV en anderzijds Heinen & Hopman Beheer BV/Koelewijn Bouw BV. Het besluit hiervoor is in 2022 genomen en door de RvC goedgekeurd. G&O verkrijgt als tegenprestatie van Rengerswetering Bunschoten BV het recht van verwerving van het programma sociale woningbouw op Rengerswetering Eiland 6. G&O heeft als tegenprestatie van Heinen & Hopman Beheer BV en Koelewijn Bouw reeds het plan Eemlandia (25 woningen sociale huur) verworven. Daarnaast hebben deze partijen de intentie de gronden op Rengerswetering Eiland 7 te verwerven. Als zij daarin slagen verkrijgt G&O het recht van verwerving voor het programma sociale huur op Eiland 7. Als zij daar niet in slagen verkrijgt G&O het recht van verwerving om elders binnen het werkgebied van G&O 60 sociale huurwoningen af te nemen. Mocht dit niet binnen een termijn van 6 jaar dan verkrijgt G&O 10% van het door Koelewijn Bouw BV en Heinen & Hopman Beheer BV behaalde ontwikkelingsresultaat op de vrijstaande woningen en 2 onder 1 kapwoningen.