Jaarrekening 2023

We zitten op koers

(ge)Woon als een goede buurman

Thuis in de Wijk

Opgesteld directie op 16 april 2024

Vastgesteld Raad van Commissarissen op 15 mei 2024

JOOSt.
thuis in
de meierij

forvis mazars

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Inhoudsopgave

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING) ... 3

2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023 ... 4

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023 ... 5

4 ALGEMENE TOELICHTING ... 6

5 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA ... 8

6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT ... 19

7 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING ... 23

8 TOELICHTING KASSTROOMOVERZICHT ... 25

9 TOELICHTING OP BALANS PER 31 DECEMBER 2023 ... 26

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE INFORMATIE ... 40

10 TOELICHTING OP WINST- EN VERLIESREKENING 2023 ... 43

11 TOELICHTING DAEB EN NIET-DAEB BALANS PER 31 DECEMBER 2023 ... 50

12 TOELICHTING DAEB EN NIET-DAEB FUNCTIONELE W&V REKENING OVER 2023 ... 51

13 TOELICHTING DAEB EN NIET-DAEB KASSTROOMOVERZICHT 2023 ... 52

14 VASTSTELLING JAARREKENING ... 54

15 OVERIGE GEGEVENS ... 55

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT ... 55

STATUTAIRE BEPALINGEN ... 56

16 BIJLAGE I SPECIFICATIE LANGLOPENDE LENINGEN ... 57

17 BIJLAGE II KENGETALLEN JAARREKENING WOONSTICHTING JOOST ... 58

forvis mazars

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

1 Balans per 31 december 2023 (vóór resultaatbestemming)

Balans JOOST per 31-12-2023 (vóór resultaatbestemming)

(x € 1.000)

Activa	Ref.	2023	2022
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Automatisering	*9.1*	408	302
Vastgoedbeleggingen	*9.2*		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.213.100	1.266.642
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		41.879	43.961
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.292	7.729
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		8.792	7.882
		1.272.063	**1.326.214**
Materiële vaste activa	*9.3*		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		556	671
Financiële vaste activa	*9.4*		
Leningen u/g		51	50
Belastinglatentie		474	2.667
Totaal vaste activa		**1.273.552**	**1.329.904**
Vlottende activa			
Voorraden	*9.5*		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		266	0
Vorderingen	*9.6*		
Huurdebiteuren		601	410
Overige vorderingen		15	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.030	1.781
Overlopende activa		315	4
		2.961	**2.210**
Liquide middelen	*9.7*	11.026	4.098
Totaal vlottende activa		**14.253**	**6.308**
Totaal activa		**1.287.805**	**1.336.212**

Passiva	Ref.	2023	2022
Eigen Vermogen	*9.8*		
Herwaarderingsreserve		751.586	822.236
Overige reserves		298.620	161.684
Resultaat boekjaar		88.085-	66.286
Totaal eigen vermogen		**962.121**	**1.050.206**
Voorzieningen	*9.9*		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		14.219	8.202
Overige voorzieningen		23	518
		14.242	**8.720**
Langlopende schulden	*9.10*		
Leningen kredietinstellingen		277.357	247.032
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		8.259	7.952
Overige schulden		97	89
		285.713	**255.073**
Kortlopende schulden	*9.11*		
Schulden aan kredietinstellingen		12.615	16.341
Schulden aan leveranciers		4.739	1.842
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.743	1.710
Overige schulden en overlopende passiva		6.631	2.320
		25.728	**22.213**
Totaal passiva		**1.287.805**	**1.336.212**

forvis mazars

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

2 Winst- en verliesrekening over 2023

Functionele W&V rekening (x € 1.000)			
	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	*10.1.1*	54.766	53.834
Opbrengsten servicecontracten	*10.1.2*	2.525	1.583
Lasten servicecontracten	*10.1.3*	3.548-	1.988-
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	*10.1.4*	5.489-	4.716-
Lasten onderhoudsactiviteiten	*10.1.5*	19.572-	18.776-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*10.1.6*	2.618-	6.768-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	***10.1***	**26.064**	**23.169**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.545	2.457
Toegerekende organisatiekosten	*10.1.4*	62-	59-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		960-	1.617-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	***10.2***	**523**	**781**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		32.825-	16.606-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		67.080-	73.137
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden		256	56
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	***10.3***	**99.648-**	**56.587**
Opbrengsten overige activiteiten		69	0
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten		**69**	**0**
Overige organisatiekosten	*10.1.4*	**1.910-**	**1.717-**
Leefbaarheid		**844-**	**778-**
Waardeverandering financiële vaste activa, effecten en verplichtingen		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		5	6
Rentelasten en soortgelijke kosten		7.343-	6.897-
Saldo financiele baten en lasten	***10.4***	**7.338-**	**6.891-**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**83.084-**	**71.155**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	***10.5***	5.001-	4.868-
Resultaat na belastingen		**88.085-**	**66.286**

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

3 Kasstroomoverzicht 2023

Kasstroomoverzicht JOOST 2023 (directe methode) (x € 1.000)		
Kasstroom uit operationele activiteiten	**2023**	**2022**
Ontvangsten		
Huurontvangsten	54.748	53.886
Vergoedingen	2.192	1.664
Overige bedrijfsontvangsten	94	61
Renteontvangsten	5	6
Saldo ingaande kasstroom	*57.039*	*55.617*
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-5.530	-5.280
Onderhoudsuitgaven	-18.653	-16.880
Overige bedrijfsuitgaven	-10.924	-8.623
Renteuitgaven	-6.988	-6.759
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-413	-160
Verhuurderheffing	-	-4.409
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-613	-563
Vennootschapsbelasting	-3.057	-429
Saldo uitgaande kasstromen	*-46.178*	*-43.103*
Kasstroom uit operationele activiteiten	**10.860**	**12.514**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.544	4.497
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.029	514
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	*2.573*	*5.011*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-13.318	-8.949
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-17.256	-15.524
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-747	-997
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.295	-509
Investeringen overig	-184	-290
Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	*-32.799*	*-26.269*
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	0	72
Uitgaven overig	0	0
Tussentelling Financiële vaste activa	*0*	*72*
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-30.226**	**-21.186**
Kasstroom uit financieringssactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	47.000	14.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-20.683	-5.234
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-23	-331
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**26.294**	**8.435**
Totaal	**6.928**	**-237**
Liquide middelen per 1-1	4.098	4.335
Mutatie liquide middelen	6.928	-237
Overige mutaties	0	0
Liquide middelen per 31-12	11.026	4.098

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

4 Algemene toelichting

Algemeen
Woonstichting JOOST (KVK 16024825) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noordoost Brabant en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Boxtel. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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 het bestuur van Woonstichting JOOST zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen, inclusief de bijbehorende veronderstellingen, opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

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

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

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met de goedgekeurde scheidingsvoorstellen volledig aan de DAEB-, dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend.
Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	**Posten in gescheiden verantwoording**
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB, dan wel niet-DAEB.	<u>Balans</u> - Huurdebiteuren - Verkoop onder voorwaarden (VOV) <u>Winst- en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Onderhoudslasten (reparatie en mutatie) - Verkoopopbrengsten en –lasten <u>Kasstroomoverzicht</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Onderhoudsuitgaven (reparatie en mutatie) - (Des-)Investeringskasstromen - Verkoop onder voorwaarden (VOV)
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Balans:</u> - Vastgoedbeleggingen (excl. VOV) - Vastgoed bestemd voor verkoop - Voorziening onrendabele investeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Onderhoudslasten (planmatig) - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Onderhoudsuitgaven (planmatig) - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/niet-DAEB tak van Woonstichting JOOST op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/niet-DAEB is 97,9% resp. 2,1%.	<u>Balans:</u> - Overige voorraden - Overige vorderingen - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten (exclusief VOV) - Toegerekende organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven

Afrondingsverschillen

Als gevolg van het opstellen van de jaarrekening kunnen er afrondingsverschillen zijn ontstaan.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

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

Onroerende zaken in exploitatie
Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:
- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen en het door de Autoriteit woningcorporaties geaccordeerde scheidingsvoorstel. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens, als DAEB-vastgoed gelabelde woningen en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens, als Niet-DAEB vastgoed gelabelde woningen en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woonstichting JOOST hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woningen en parkeervoorzieningen. Woonstichting JOOST hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Woonstichting JOOST hanteert (voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Waardering bij eerste verwerking
Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking
Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde-uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie-uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Verwerking van groot onderhoud
Woonstichting Joost verwerkt uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. De kosten van groot onderhoud aan de vastgoedbeleggingen worden verwerkt als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Dit betekent dat uitgaven die als verbetering gekwalificeerd worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed worden verwerkt.

Complexindeling
Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. De door JOOST gehanteerde complexindeling is voor 2023 ten opzichte van de marktwaardering 2022 ongewijzigd gebleven.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Doorexploiteer- en uitpondscenario
De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist.

Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel en afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro-economische parameters
Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Noordoost-Noord-Brabant regio)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten - EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten - MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471
Beheerkosten - zorgeenheid (extramuraal)	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2022)	0,070%					
Gemeentelijke OZB	0,712% - 0,104%					
Huurindex gereguleerde woningen vóór harmonisatie	5,80%	5,60%	2,90%	2,50%	2,50%	2,50%
Grondslag gereguleerde woningen vóór harmonisatie	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie	4,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Grondslag geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%					
Minimale mutatiekans bij zowel doorexploiteren als uitponden	4,00%					
Maximale mutatiekans voor EGW, MGW en extramurale zorgeenheid	50,00%					
Maximale mutatiekans voor studenteneenheden	100,00%					
verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde	1,00%					
Disconteringsvoet referentiewoning	5,69%					
Disconteringsvoet opslag type woning	-0,12% - 0,00%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,27% - 0,19%					
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant regio	0,80%					
Disconteringsvoet opslag krimpgebied	0,00% - 0,86%					
Disconteringsvoet opslag doorexploiteren / uitponden	0,00% - 0,76%					
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant marktontwikkeling	0,20%					
Disconteringsvoet referentiewoning studenten en extramurale zorgeenheden	7,32%					
Disconteringsvoet opslag type woning	0,00% - 0,60%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,50% - 0,13%					

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

Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 1.254	€ 1.297	€ 1.318	€ 1.357	€ 1.460	€ 1.565
> = 40 < 60	€ 1.344	€ 1.376	€ 1.421	€ 1.457	€ 1.568	€ 1.687
> = 60 < 80	€ 1.475	€ 1.494	€ 1.558	€ 1.589	€ 1.705	€ 1.837
> = 80 < 100	€ 1.652	€ 1.655	€ 1.731	€ 1.754	€ 1.876	€ 2.020
> = 100 < 120	€ 1.813	€ 1.801	€ 1.892	€ 1.909	€ 2.035	€ 2.188
> = 120	€ 1.929	€ 1.905	€ 2.014	€ 2.026	€ 2.154	€ 2.315

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

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

Parameters Instandhoudingsonderhoud Extramurale zorgeenheden doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 1.199	€ 1.257	€ 1.266	€ 1.393	€ 1.615	€ 1.718
> = 40 < 60	€ 1.311	€ 1.355	€ 1.370	€ 1.494	€ 1.724	€ 1.846
> = 60 < 80	€ 1.449	€ 1.479	€ 1.500	€ 1.619	€ 1.857	€ 1.996
> = 80 < 100	€ 1.590	€ 1.603	€ 1.621	€ 1.734	€ 1.977	€ 2.129
> = 100 < 120	€ 1.734	€ 1.730	€ 1.747	€ 1.855	€ 2.097	€ 2.259
> = 120	€ 1.859	€ 1.841	€ 1.861	€ 1.964	€ 2.206	€ 2.374

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

Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW uitpondscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 726	€ 768	€ 772	€ 803	€ 867	€ 963
> = 40 < 60	€ 789	€ 820	€ 834	€ 860	€ 918	€ 1.024
> = 60 < 80	€ 876	€ 893	€ 914	€ 930	€ 980	€ 1.100
> = 80 < 100	€ 988	€ 989	€ 1.009	€ 1.010	€ 1.051	€ 1.190
> = 100 < 120	€ 1.090	€ 1.076	€ 1.098	€ 1.087	€ 1.119	€ 1.275
> = 120	€ 1.168	€ 1.141	€ 1.168	€ 1.149	€ 1.173	€ 1.342

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029 e.v.*
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,88 / € 8,36 / € 11,11					
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 11,53 / € 13,97 / € 13,97					
Marketing	14% van de marktjaarhuur					
Beheerkosten in % van de markthuur per jaar	3,0% / 2,0% / 2,5%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2022)	BOG/MOG 0,13% ZOG 0,35%					
Disconteringsvoet referentie object	9,07%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	- 0,25% - 0,59%					
Disconteringsvoet opslag type contract	0,00% / 0,07% / - 1,00%					
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,60% / 0,60% / 0,60%					

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

Parameters parkeergelegenheid	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029 e.v.*
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	€ 63,48 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	€ 213,72 per jaar					
Beheerkosten - Parkeerplaats	€ 31,74 per jaar					
Beheerkosten - Garagebox	€ 43,38 per jaar					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2022)	0,23%					
Disconteringsvoet referentie object	7,34%					
Disconteringsvoet opslag type (parkeerplaats/ garagebox)	0,00% / 0,09%					
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,35%					

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 604 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur
Het bedrijfsonroerend goed en onder voorwaarden ook het maatschappelijk- en zorgvastgoed wordt getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wort waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht.
In de tussenliggende jaren vindt jaarlijks een update plaats. Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd voor BOG-MOG-ZOG, waarbij jaarlijks een deel van de objecten wordt gewaardeerd op basis van een zogenaamde Markttechnische Update. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Gehanteerde vrijheidsgraden
Bij deze full-versie taxatie zijn door de taxateurs de volgende vrijheidsgraden gebruikt:

Schematische vrijheid
Deze vrijheidsgraad is toegepast waarbij per BOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening en mutatiekans.

Markthuur(stijging)
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database.

Exit yield
Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leiden. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 + 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.

Disconteringsvoet
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie, onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans
Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.

Vrijheidsgraad	*Laagste*	*Hoogste*
Markthuur(stijging) prijs per m2 vvo	€ 55	€ 160
Exit yield	6,00%	11,50%
Disconteringsvoet	5,50%	10,00%
Onderhoud	basis handboek	basis handboek

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering
Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen). Er wordt, bij het bepalen van de herwaarderingsreserve, geen rekening gehouden met latente belastingverplichtingen.

Beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting JOOST en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit 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:

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden
FM | 10-06-2024

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van 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 meerjaren onderhoudsprogramma 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 het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Woonstichting JOOST heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden
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 onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Het vastgoed blijft gewaardeerd op basis van het marktwaardemodel, echter de reële waardebasis wijzigt in de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting. Het nadelig verschil tussen de boekwaarde van het (oorspronkelijk) vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting, wordt op dat moment in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde per balansdatum na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De marktwaarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie 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 terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.
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 aan de creditzijde van 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 van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en van de terugkoopverplichtingen worden in

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden".

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken, waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd. Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder te rekening te houden met waardeverminderingen.

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

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering.

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)
Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De opgenomen latentie in de jaarrekening van 2023 heeft betrekking op het afschrijvingspotentieel in het vastgoed in exploitatie. Hierbij is een inschatting gemaakt van de te verwachten afschrijvingen die fiscaal nog kunnen worden gedaan. Dit gedeelte van het waarderingsverschil in de activa in exploitatie wordt naar verwachting op korte termijn gerealiseerd en is daarom tot waardering gebracht.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Tot en met 2022 werd er een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd. Het verrekenbaar verlies van JOOST bedroeg ultimo 2022 € 5,7 mln., die volledig bestond uit voorfusieverliezen van fusievoorganger Kleine Meierij. Door verrekening van dit verlies met het fiscale resultaat over 2023 valt de latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen in 2023 vrij.

De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Leningen u/g
De verstrekte leningen u/g worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Vlottende activa

Voorraden
De voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen, onder aftrek van eventuele verliesvoorzieningen.

Vorderingen
Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Debiteuren
Een voorziening voor oninbaarheid wordt, voor zover noodzakelijk, in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen
Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en 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.

Voorzieningen

Algemeen
Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele top nieuwbouw
Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de marktwaarde in verhuurde staat minus de stichtingskosten van deze investering.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Lang- en kortlopende schulden
Lang- en kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

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. 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.

Bedrijfsopbrengsten

Huren
De betaalbaarheid van onze woningen is één van onze speerpunten in het koersplan. Bij de jaarlijkse huurverhoging ontziet JOOST de (primaire) doelgroep daarom zoveel als mogelijk. Hier staat tegenover dat de hoge (midden)inkomens een grotere huurverhoging hebben gekregen. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum, zijnde de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procent (2,6 % voor een individuele woning in 2022). Voor het verslagjaar 2022 kreeg het merendeel van de huurders van JOOST een huurverhoging van 2,6%. Daarnaast heeft JOOST aan ca. 1.600 huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum in 2023 een huurverlaging toegekend tot een kale huur van € 575,03. Dit was in het kader van de Nationale Prestatieafspraken voor de Volkshuisvesting.

Vergoedingen
Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van lasten uit hoofde van servicecontracten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

Verkoop onroerende zaken
De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst, minus de boekwaarde van het bestaand bezit. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
De post gerealiseerde opbrengst verkopen betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst, minus de vervaardigingsprijs uit nieuwbouwprojecten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV-woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Bedrijfslasten

Bedrijfslasten - algemeen
Bedrijfslasten worden verantwoord op basis van het historische kostprijs beginsel.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en ten dienste van de exploitatie
De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Boekwinsten en -verliezen van de materiële vaste activa ten dienste van exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen
De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking, dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Hieronder worden de positieve en negatieve veranderingen in de reële waarde verantwoord inzake onroerende zaken in exploitatie.

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

Inhuurkrachten
Onder deze posten worden alle kosten geboekt die ontstaan door het tijdelijk inhuren van personeel. De inhuur die gerelateerd kan worden aan een vastgoedproject wordt op het vastgoedproject geboekt.

Pensioenlasten
Woonstichting JOOST heeft de pensioenregeling voor medewerkers ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties SPW. De hoofdregeling betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Woonstichting JOOST op verplichte basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Woonstichting JOOST geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Woonstichting JOOST heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Arbeidsongeschiktheid
Woonstichting JOOST is eigenrisicodrager als het gaat om arbeidsongeschiktheidsrisico’s.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Onder deze post worden de personeelskosten en kosten van door derden verrichte werkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden en zijn gericht op de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie.

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten
De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Onder deze post zijn de niet onder bovenstaande posten opgenomen bedrijfslasten verantwoord.

Operational lease
Woonstichting JOOST heeft leasecontracten waarbij het eigendom verbonden niet bij de corporatie ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Leasebetalingen worden op lineaire basis verwerkt in de winst en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Belastingen
Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering, dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil, dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.
Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa, of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen, die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren rentelasten

Activeren van rentelasten
Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. De opbrengst komt ten gunste van de lasten verhuur, beheeractiviteiten en organisatiekosten.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Woonstichting JOOST is het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico’s niet toegestaan.

Valutarisico
Woonstichting JOOST is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico
Woonstichting JOOST loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonstichting JOOST risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de Woonstichting JOOST risico’s over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico
Woonstichting JOOST heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

7 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig de van toepassing zijnde regelgeving opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie
Per 31 december 2023 is in totaal € 752 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2022: € 822 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 ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De totale omvang van de woningportefeuille is met circa € 56 miljoen gedaald naar een waarde van € 1.255 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 4,2%.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

Timing en verwerking onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
In de jaarrekening worden, naast juridisch afdwingbare verplichtingen, tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.
Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.
De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Belastinglatentie
De belastinglatentie wordt bepaald door het jaarlijkse fiscale resultaat, dat gecompenseerd wordt door de fiscale verliesvoorziening, contant te maken tegen een netto rente. De toekomstige fiscale resultaten zijn ingeschat op basis van de tax-planning die in 2023 opgesteld is voor de jaren 2024 en verder.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

8 Toelichting kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar rechtstreeks vanuit het bank- of kasboek gesplitst naar operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

9 Toelichting op balans per 31 december 2023

9.1 Immateriële vaste activa

Toelichting Immateriële vaste activa (x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	**Automatisering**
Boekwaarde	929
Afschrijvingen	-626
Boekwaarde per 01-01-2023	**302**
Mutaties 2023	
Investeringen	185
Desinvesteringen	-387
Afschrijvingen	-79
Saldo per 31-12-2023	
Boekwaarde	727
Afschrijvingen	-318
Boekwaarde per 31-12-2023	**408**

In 2015 implementeerde de rechtsvoorganger van Woonstichting JOOST een nieuw primair systeem. De implementatiekosten van € 387.000 zijn nu volledig afgeschreven. De overige investeringen hebben betrekking op implementatiekosten van andere applicaties. De looptijd van de investeringen bedraagt 7 jaar.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

9.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in het verslagjaar in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie (x € 1.000)	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Totaal per 01-01-2023			
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie	1.266.642	43.961	1.310.603
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie	620.861	33.534	654.395
Mutaties boekjaar:			
Investeringen	1.837	747	2.584
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	9.745	0	9.745
Herclassificatie van en naar onroerende zaken VOV en voorraden	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-874	0	-874
Winsten en verliezen als gevolg van aanpassing van de marktwaarde	-65.053	-2.027	-67.080
Mutaties tussen DAEB en Niet-DAEB	803	-803	0
Overige mutaties	0	0	0
Totaal per 31-12-2023			
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie	1.213.100	41.879	1.254.979
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie	605.187	33.079	638.266

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 752 mln. (in 2022 € 822 mln.)

JOOST heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen voor woonruimtes. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening voor dit deel bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.
Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.
De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor JOOST bedraagt het validatie-effect in COROP gebied Noord-Oost-Noord Brabant conform de Fakton effectenrapportage d.d. 04 april 2024 circa € 90 miljoen negatief.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Beleidswaarde

Specificatie beleidswaarde (x € 1.000)	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaarde	1.213.100	41.879	1.254.979
Beschikbaarheid	12.144	-498	11.646
Betaalbaarheid	-418.408	-5.554	-423.961
Kwaliteit	-112.898	-1.391	-114.289
Beheer	-88.751	-1.357	-90.109
Beleidswaarde per 31-12-2023	**605.187**	**33.079**	**638.266**

Specificatie beleidswaarde (x € 1.000)	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaarde	1.266.639	43.965	1.310.604
Beschikbaarheid	195.600	4.752	200.352
Betaalbaarheid	-515.168	-9.612	-524.780
Kwaliteit	-203.347	-3.483	-206.830
Beheer	-122.863	-2.088	-124.951
Beleidswaarde per 31-12-2022	**620.861**	**33.534**	**654.395**

De beleidswaarde is ten opzichte van voorgaand jaar met € 16 mln. afgenomen. Er is, net als vorig jaar, een opslag op "beschikbaarheid". Dit komt door de overdrachtskosten die in het handboek voor de marktwaarde 11,4% zijn. In de beleidswaarde vervallen deze. Een stijging van de disconteringsvoet zorgt met name voor een daling van de marktwaarde en daarmee ook voor een daling van de beleidswaarde.

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

Uitgangspunt voor:		2023		2022
Streefhuur per maand	€	669	€	648
Lasten onderhoud per jaar	€	2.328	€	2.515
Lasten beheer per jaar	€	1.256	€	1.272

De disconteringsvoet is gelijk aan de disconteringsvoet in de marktwaarde. Voor de bepaling van de onderhouds- en beheernorm is aangesloten bij het handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,63 % (COROP gebied Noord-Oost-Noord Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Het potentiële effect van een stijging van de disconteringsvoet met 0,5% is circa € 56 miljoen op de beleidswaarde.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

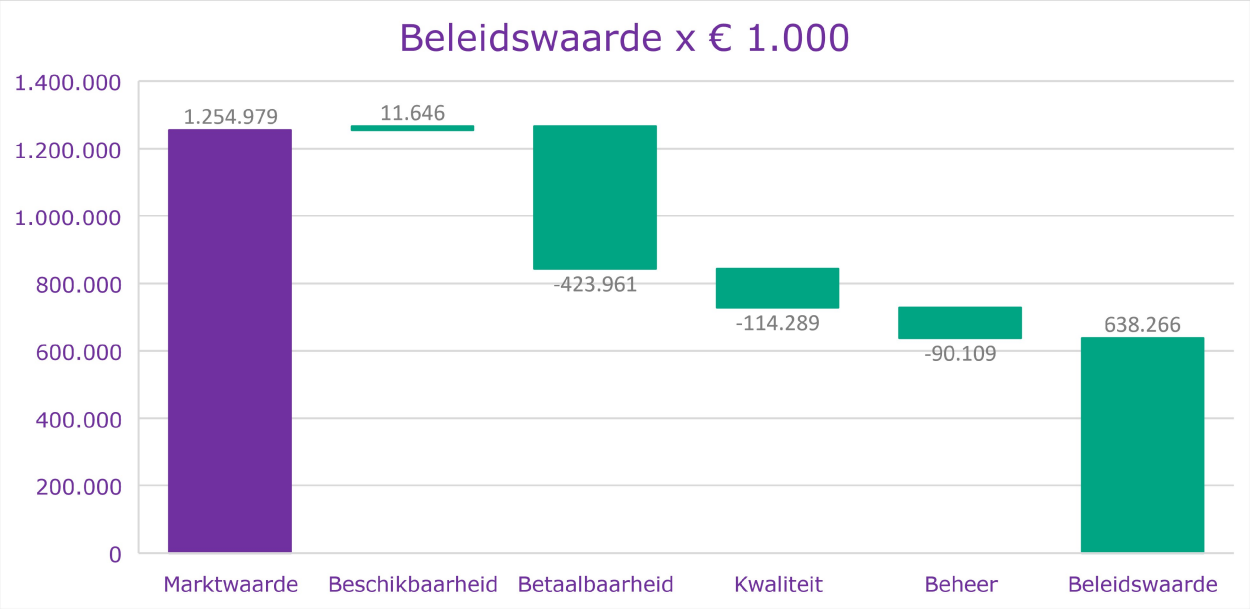
Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,6% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,4% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde x € 1.000	Effect op beleidswaarde x € 1.000 (2022)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	27.913	34.502
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 per norm hoger	-43.875	-65.925

Grafische weergave van marktwaarde naar beleidswaarde



forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Schattingen
Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het bedrijfsonroerend goed, het zorg-onroerend goed en het maatschappelijk onroerend goed is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen.
Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

BOG/ MOG/ ZOG

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde in € 1.000	Effect op marktwaarde in %
Disconteringsvoet		0,5%	-3.500	-4,7%
Disconteringsvoet		-0,5%	3.735	5,0%

Woningen

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde in € 1.000	Effect op marktwaarde in %
Huurverhoging	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Mutatiegraad	N.v.t.	2%	€ 75.773	6,4%
Mutatiegraad	N.v.t.	-2%	€ -37.601	-3,2%
Onderhoud	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet		0,5%	€ -54.795	-4,7%
Disconteringsvoet		-0,5%	€ 69.422	5,9%

Indien alle disconteringsvoeten worden opgehoogd met 0,5%, daalt de marktwaarde met 4,7%. Indien de mutatiegraad met 2% wordt verhoogd, stijgt de marktwaarde met 5,9%.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen die door het CBS wordt berekend. Het onroerend goed is in belangrijke mate gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-borging.

De WOZ-waarde van het bezit is € 1.838 mln. (peildatum 01-01-2022).

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Verloopoverzicht onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verloopoverzicht onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (x € 1.000)	
Totaal per 1 januari 2023	
Boekwaarde waarde	6.297
Cumulatieve afschrijvingen	-281
Cumulatieve waardeverandering bdw/mw	1.713
Boekwaarde per 1 januari 2023	**7.729**
Mutaties 2023	
Investeringen	0
Desinvesteringen	-733
Afschrijvingen	0
Waardeveranderingen marktwaarde	1.296
Saldo per 31-12	
Boekwaarde waarde	5.565
Cumulatieve afschrijvingen	-281
Cumulatieve waardeverandering bdw/mw	3.009
Boekwaarde per 31 december 2023	**8.292**

Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling voor exploitatie (x € 1.000)	2023
Totaal per 01-01-2023	
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling voor exploitatie	7.882
Mutaties boekjaar:	
Investeringen	38.988
Overboeking van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-15.407
Afwaardering naar lagere waarde	-
Investeringen ten laste van voorziening onrendabele top	-22.671
Totaal per 31-12-2023	**8.792**

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

9.3 Materiële vaste activa

Verloopoverzicht onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x € 1.000)	
Saldo per 1 januari 2023	
Boekwaarde waarde	8.148
Cumulatieve afschrijvingen	-7.477
Boekwaarde per 1 januari 2023	**671**
Mutaties 2023	
Investeringen	30
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-145
Saldo per 31-12	
Boekwaarde waarde	8.178
Cumulatieve afschrijvingen	-7.622
Boekwaarde per 31 december 2023	**556**

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek voor bovenstaande posten luiden als volgt:
– Materiële vaste activa ten dienste van lineair 5-10 jaar

9.4 Financiële vaste activa

Leningen u/g

Verloopoverzicht startersrentelening (x € 1.000)	2023
Startersrentelening	*50*
Mutatie startersrentelening	1
Startersrentelening per 31 december	**51**

Als verkoopstimulans is in 2011 de Starters Renteregeling aangeboden aan kopers. In totaal hebben 23 kopers hier gebruik van gemaakt. Met deze regeling wordt 10 jaar lang 20% van de maandelijks te betalen hypotheekrente voorgeschoten (via Social Finance).
Ter nadere zekerheid verstrekken kopers hiervoor een tweede hypotheek. Wanneer de woning wederom wordt verkocht, of na 30 jaar, dient de lening terugbetaald te worden. Ultimo boekjaar 2023 zijn er 3 actieve dossiers.

Latente belastingvordering

Verloopoverzicht latente belastingvordering (x € 1.000)	2023
Latente belastingvordering	*2.667*
Toename belastingvordering	0
Afname belasting vordering	2.193
Latente belastingvordering per 31 december	**474**

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden hierna toegelicht:

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

1. Afschrijvingspotentieel: voor de te verwachten afschrijvingen die fiscaal nog kunnen worden gedaan. Dit gedeelte van het waarderingsverschil in de activa in exploitatie wordt naar verwachting op korte termijn gerealiseerd en daarom tot waardering gebracht. Het totale afschrijvingspotentieel van eenheden waarvan de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde bedraagt € 2,0 mln. De nominale waardering van de latentie bedraagt € 0,6 mln. en de contante waarde van de latentie voor het afschrijvingspotentieel bedraagt € 0,5 mln;
2. Fiscale verliesverrekening: tot en met 2022 werd er een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen waren dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. Dit verrekenbare verlies bedroeg ultimo 2022 € 5,7 mln. en bestond volledig uit voorfusieverliezen van fusievoorganger Kleine Meierij.
   Door verrekening met het fiscale resultaat over 2023 is de latente vordering vrij gevallen en is er geen fiscaal verrekenbaar verlies meer.

Gezien de naar verwachting realisatie op overwegend lange termijn, heeft waardering overeenkomstig de waarderingsgrondslagen voor latente belastingen plaatsgevonden tegen contante waarde.

Voor het vastgoed in exploitatie dat beleidsmatig is aangewezen voor verkoop worden de tijdelijke verschillen deels gerealiseerd binnen een overzienbare periode. Uitgangspunt is dat alle woningen de komende 5 jaar worden verkocht waarbij de verwachte verkoopopbrengst van deze woningen hoger is dan de fiscale boekwaarde. Aangezien JOOST gebruik maakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve, vindt bij verkoop geen afwikkeling van het verschil plaats. Afwikkeling van het waarderingsverschil op dit vastgoed ligt (oneindig) ver in de toekomst waardoor de contante waarde van de latentie naar nihil tendeert.

De latenties zijn contant gemaakt met een disconteringsvoet van 2,38%.

9.5 Voorraden

Toelichting Voorraden (x € 1.000)		
	2023	**2022**
Hoogakkerweg 8	266	0
Totaal	**266**	**0**

9.6 Vorderingen

Toelichting Debiteuren (x € 1.000)		
	2023	**2022**
Huurdebiteuren	956	750
Voorziening wegens oninbaarheid	-355	-340
Totaal	**601**	**410**

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Toelichting Voorziening oninbaarheid debiteuren (x € 1.000)	
Stand per 01-01-2023	**340**
Mutaties 2023	
Dotatie	15
Afboeking	0
Stand per 31-12-2023	**355**

Toelichting Vorderingen (x € 1.000)	2023	2022
Huurdebiteuren	601	410
Overige vorderingen	15	15
Te vorderen vennootschapsbelasting	2.030	1.781
Overlopende activa	315	4
Totaal	**2.961**	**2.210**

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

9.7 Liquide middelen

Het eigen middelen beleid van WSW staat een liquide middelen positie toe van 10% van de jaarhuur. In 2023 is het saldo liquide middelen hoger, waardoor het borgingsplafond met het overschot aan liquide middelen zal worden gecorrigeerd.

Toelichting Liquide middelen (x € 1.000)	2023	2022
Direct opvraagbaar	11.026	4.098
Totaal	**11.026**	**4.098**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. € 9.000 van dit saldo betreft de rekening van het Personeelsfonds van Woonstichting JOOST.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

9.8 Algemene reserve

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve 2023 (x € 1.000)	Onroerende zaken in exploitatie
Herwaarderingsreserve per 1 januari	**822.236**
Realisatie herwaardering	-882
Mutatie door herwaardering	-69.768
Herwaarderingsreserve per 31 december	**751.586**

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag. Voorgesteld wordt het resultaat over het boekjaar 2023 ad. -/- € 88,1 mln. ten laste te brengen van de overige reserves. Dit is nog niet verwerkt in de balans op 31-12-2023.

Verloopoverzicht overige reserves

Verloopoverzicht overige reserves (x € 1.000)	2023	2022
Overige reserves per 1 januari	**161.684**	**111.119**
Resultaatbestemming vorig boekjaar	66.286	127.242
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	69.768	-77.640
Realisatie herwaardering	882	963
Overige reserves per 31 december	**298.620**	**161.684**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad -/- € 88,1 mln. toe te voegen aan de overige reserves.

Het gerealiseerde resultaat is nog niet verwerkt in de balans op 31 december 2023.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

9.9 Voorzieningen

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen:

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen (x € 1.000)	***2023***	***2022***
Voorziening onrendabele investeringen	20.429	20.397
Herrubricering	12.227	16.986
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari	***8.202***	***3.411***
Dotaties	32.143	18.021
Vrijval	-	-1.718
Onttrekking	-3.455	-1.002
Investeringen ten laste van voorziening	-22.671	-10.509
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december	**14.219**	**8.202**

Van de projecten die opgenomen zijn in de voorziening onrendabele investeringen is voor ca. € 6,7 mln. aan juridische verplichtingen aangegaan.

Voorziening pensioenen
Ultimo 2023 zijn er evenals ultimo 2022 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2023 € 526.000 (2022: € 520.000).

De pensioenregeling van Woonstichting JOOST wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Woonstichting JOOST valt.
De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het betreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon, minus een franchise (ad € 18.798, peildatum 01-01-2024). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 137.800). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2023 volgens opgave van het fonds 131,5%. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Woonstichting JOOST bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan door hogere toekomstige premies.

Verloopoverzicht overige voorzieningen (x € 1.000)	***2023***	***2022***
Overige voorzieningen per 1 januari	***518***	***543***
Dotaties	0	3
Onttrekkingen	495	28
Vrijval	0	0
Overige voorzieningen per 31 december	**23**	**518**

Betreft een voorziening uit hoofde van vaststellingsovereenkomsten.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

9.10 Langlopende schulden

Toelichting Langlopende schulden (x € 1.000)	2023				2022	
	Looptijd korter dan vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal	Gewogen rentevoet	Totaal	Gewogen rentevoet
Lening kredietinstellingen	25.678	260.748	286.426	3,21%	260.225	3,25%
Terugkoopverplichting woningen VOV*	0	8.259	8.259	n.v.t.	7.952	n.v.t.
Totaal	**25.678**	**269.007**	**294.685**		**268.177**	

Schuldpositie 2023 (x € 1.000)	Looptijd korter dan vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal	Gewogen rentevoet
Lening kredietinstellingen	25.678	260.748	286.426	3,21%
Terugkoopverplichting VOV*	0	8.259	8.259	n.v.t.
Waarborgsommen	0	97	97	n.v.t.
Totaal	**25.678**	**269.105**	**294.783**	

** Verkocht onder voorwaarden, looptijd niet betrouwbaar vast te stellen derhalve gehele saldo opgenomen als looptijd > 5 jaar.*

De aflossingsverplichting binnen 12 maanden na afloop van het kalenderjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting 2023 bedraagt € 9,0 mln. (2022: € 13,1 mln.).

Van het saldo leningen overheid en kredietinstellingen ad € 286,4 mln. (inclusief € 3,7 mln. agio uit hoofde van de Vestia-lening), is voor een bedrag van € 283,9 mln. borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het geborgde bedrag is lager dan het actuele leningensaldo, omdat er sprake is van ongeborgde leningen voor een bedrag van € 2,5 mln. De gemeentes Bernheze, Boxtel, ’s-Hertogenbosch en St. Michielsgestel hebben een generieke achtervang. De gemeente Vught heeft een limiet op naam.

De marktwaarde van de leningen (excl. renteopslag) bedraagt € 308,4 mln. De marktwaarde is berekend tegen de 6-maands Euribor-curve.

Leningen kredietinstellingen
De mutaties in 2023 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

Toelichting Leningen kredietinstellingen (x € 1.000)	2023	2022
Stand per 1 januari	260.225	252.178
Aangetrokken leningen	47.000	14.000
Aflossingen boekjaar	-20.711	-5.867
Mutatie Agio Vestia lening	-87	-86
Aflossingsverplichting korte termijn	-9.069	-13.193
Stand per 31 december	**277.357**	**247.032**

Een kortlopend deel van de langlopende leningen is opgenomen onder de vlottende passiva.

Leningruil Vestia
Het borgstelsel in de woningcorporatiesector is gebaseerd op een grote mate van solidariteit. Door deze solidariteit komt het voor dat toegelaten instellingen elkaar steunen in de vorm van een bijdrage. Een dergelijke bijdrage heeft in 2021 plaatsgevonden in de vorm van een lening ruil, waarbij JOOST een lening met een relatief lage contractuele rente heeft geruild voor een

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

lening met een relatief hoge contractuele rente van Vestia. Deze lening is bij eerste verwerking tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen.

Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente van 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Het verlies is in 2021, conform RJ 645, als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Na eerste verwerking is de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De Vestia lening is opgenomen tegen een hoofdsom van € 2,5 mln. met een looptijd van 40 jaar en een effectieve rente (marktrente op moment van verkrijgen) van 0,535%. De rentelening Vestia is 4,86%. Het agio kent ultimo 2023 een hoogte van € 3,6 mln., waarvan € 87.224 is verantwoord als zijnde kortlopend.

Terugkoopverplichting VOV
Ultimo 2023 zijn 40 woningen verkocht onder voorwaarden. Hiervan zijn 10 woningen verkocht met 15% korting en een waardedeling voor de koper van 77,5%. Daarnaast is er één woning met 15% korting verkocht en een waardedeling voor de koper van 15% en zijn er 20 woningen verkocht met een korting van 10% en een waardedeling voor de koper van 85%. 2 woningen zijn verkocht met een korting van 20% en een waardedeling voor de koper van 20%.
De overige 7 woningen zijn verkocht met een korting van 50% waarbij de waarde mutatie voor de koper varieert van 15%-33%.

Gedurende 2023 zijn er 8 koopgarantwoningen teruggekocht waarvan er 3 inmiddels in exploitatie zijn genomen. Er zijn 4 koopgarantwoningen verkocht en er staat nog 1 koopgarantwoning op voorraad per 31-12-2023.

Waarborgsommen
Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

Toelichting Waarborgsommen (x € 1.000)	**2023**	**2022**
Stand per 1 januari	89	90
Mutatie waarborgsommen	8	-1
Stand per 31 december	**97**	**89**

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders (met name studenten) ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur- en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

In 2018 is er een waarborgsom gestort door Kentalis uit hoofde van de verhuurovereenkomst van complex Nieuw Beekvliet.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

9.11 Kortlopende schulden

Toelichting Kortlopende schulden (x € 1.000)		
	2023	**2022**
Transistorische rente	3.546	3.149
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	8.982	13.106
Kortlopend deel agio Vestia lening	87	86
Schulden aan kredietinstellingen	*12.615*	*16.341*
Schulden aan leveranciers	4.739	1.842
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.743	1.710
Overlopende passiva	6.631	2.320
Totaal	**25.729**	**22.213**

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De te betalen belastingen betreft de aan Woonstichting JOOST verlegde btw die ieder kwartaal aan de belastingdienst betaald wordt en de vennootschapsbelasting.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Niet uit de balans blijkende informatie

Investeringsverplichtingen
Een aantal projecten zijn in voorbereiding en in uitvoering. Voor de projecten die in uitvoering zijn, of begin 2024 in uitvoering gaan, zijn verplichtingen aangegaan met aannemers. De openstaande verplichting per balansdatum die niet op de balans is opgenomen, bedraagt € 17,4 mln. Deze verplichting heeft betrekking op de projecten Heem van Selis fase 2 (€ 0,5 mln.), Heem van Selis fase 4b (€ 3,8 miljoen), nieuwbouw Albinonistraat (€ 4,0 miljoen), herstructurering Dorpsstraat 58 (€ 3,6 miljoen) en Flex woningen Stek fase 2 (€ 2,1 miljoen) en enkele groot onderhoudsprojecten (€ 3,4 miljoen).

Onderhoudsverplichtingen
Op balansdatum zijn er overeenkomsten afgesloten met uitvoerders voor dagelijks- en mutatieonderhoud aan woningen. De contracten hebben een looptijd van 1 januari 2020 t/m 31 december 2024. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 1,8 mln. exclusief BTW op jaarbasis.

Garantieverplichtingen
Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd, zodat WSW de inning van het obligo meer zeker kan stellen en meer mogelijkheden heeft om te herstellen. Er is sprake van een jaarlijks obligo en een gecommitteerd obligo. Het obligo geldt als een heffing die jaarlijks wordt geïnd en kent een hoogte van maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te kunnen vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen van het WSW aan te vullen. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom van € 6.095.000 waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. Het WSW doet alleen beroep op het gecommitteerd obligo wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben, voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen.

Verplichtingen/rechten grondposities
- Berlicumseweg: Woonstichting JOOST bezit over een grondpositie het economische eigendom voor 50% en een derde partij bezit het volledige juridische eigendom;
- Kapelstraat: betreft een grondpositie met een agrarische bestemming. Op deze grond rust bij ontwikkeling een nabetalingsverplichting van circa € 1,1 mln.
- Rondom een verkochte grondpositie loopt een procedure waarbij JOOST financieel aansprakelijk gesteld is. Met de eiser is een VSO vastgesteld waaraan de AW op 22 februari 2024 haar goedkeuring heeft verleend.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Overige verplichtingen
Op balansdatum bestaan de volgende verplichtingen:

- Leaseverplichting:
  - € 13.000 per jaar voor een auto tot en met juni 2024;
  - € 15.000 per jaar voor drie auto's tot en met september 2024;
  - € 17.000 per jaar voor een auto tot en met december 2024;
  - € 12.000 per jaar voor een auto tot en met december 2025;
  - € 14.000 per jaar voor twee auto's tot en met oktober 2027;
  - € 7.000 per jaar voor een auto tot en met april 2028;
  - € 57.000 per jaar voor vier bedrijfsbussen tot en met januari 2030;
  - € 32.000 per jaar voor vier auto's tot en met maart 2029
- Jaarlijkse bijdrage van € 8.200 per jaar tot 2041 als aanvulling op een bestaand contract met Hydreco voor het doen van vervangingsinvesteringen om de bedrijfszekerheid van de KWO-installaties te garanderen;
- Een beheerovereenkomst van € 225.000 per jaar voor het beheer en onderhoud van de ICT omgeving. De overeenkomst is afgesloten voor een periode van 5 jaar, beginnend op 1 juni 2019 en eindigend op 31 december 2023. Dit contract is verlengd met een jaar en loopt t/m 31 december 2024.
- Een mantelovereenkomst en bijbehorende deelopdracht van circa € 300.000 per jaar met betrekking tot levering, implementatie, support en onderhoud van het ERP-systeem. De mantelovereenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, namelijk tot en met 31 december 2027. Na afloop van deze initiële looptijd eindigt de mantelovereenkomst (en de daarbij behorende deelopdrachten) van rechtswege. Opdrachtgever heeft de mogelijkheid de mantelovereenkomst en de daarbij behorende deelopdrachten tussentijds te beëindigen en wel per 31-12-2025, indien leverancier niet heeft voldaan aan de gezamenlijk bepaalde prestatie afspraken;
- Jaarlijkse licentiekosten voor het klantvolgsysteem/klantportaal van circa € 55.000 excl. BTW;
- Huurovereenkomst kantoorpand en parkeerplaatsen Boxtel circa € 142.000 per jaar, met een looptijd van 3 jaar met de mogelijkheid tot verlenging van nog eens 5 jaar. De huurovereenkomst is ingegaan in april 2015. Woonstichting JOOST heeft in 2019 niet opgezegd waardoor het contract automatisch verlengd is met 5 jaar;
- Per 31-12-2023 hebben de medewerkers van Woonstichting JOOST ca. € 151.000 aan rechten voor loopbaanbudget opgebouwd, waarvan in de toekomst gebruik gemaakt kan worden.

Verbonden partijen
Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon, of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders, de RvC-leden en de functionarissen in sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Alle transacties met verbonden partijen in het boekjaar zijn zakelijk geweest en is een toelichting op deze transacties niet noodzakelijk.

Volmacht WSW
Om de risico's in het borgstelsel te kunnen beheersen, heeft WSW een notariële 'overeenkomst tot lastgeving met privatieve werking/onherroepelijke volmacht' gevraagd. Op grond van artikel 23 van het Reglement van Deelneming verplichten deelnemende corporaties zich op eerste verzoek van WSW een dergelijke volmacht te verstrekken.
Deze volmacht maakt het mogelijk voor het WSW om bij een slechte financiële situatie de zekerheden te vestigen op het onderpand. Wanneer wetgeving wijzigt of een eerder verstrekte volmacht niet meer toereikend is, kan WSW haar deelnemers vragen een nieuwe volmacht te

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

verstrekken. Op 3 mei 2021 ontving JOOST als deelnemende corporatie een brief waarin het WSW heeft aangegeven dat de volmacht moet worden vernieuwd. Het WSW heeft daartoe een DAEB-volmacht gevraagd van Woonstichting JOOST. Deze is afgegeven voor een bedrag van € 750 mln. Deze hoofdsom wordt verhoogd met een opslag van 20%. Deze opslag wordt door het WSW gehanteerd als marge voor achterstallige rente, boete en kosten in geval van uitwinning. Dit biedt enkel extra zekerheid voor het WSW dat zij ingeval van uitwinning de gehele schuld, zijnde de € 750 mln., plus eventuele gemaakte kosten, achterstallige rente en dergelijke kunnen verhalen op de deelnemer.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

10 Toelichting op winst- en verliesrekening 2023

10.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

Toelichting Huren (x € 1.000)	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	51.708	50.883
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	1.651	1.613
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.339	1.329
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	414	415
Af: Huurderving wegens leegstand	-346	-406
Totaal	**54.766**	**53.834**

De te ontvangen huur is gemuteerd als gevolg van:
- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en huurverlaging;
- Verhoging van de huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging;
- Huurverhoging wegens huurharmonisatie;
- Huurverhoging wegens woningverbetering;
- In exploitatie nemen van projecten en aankoop van bestaand vastgoed.

De geografische verdeling van de netto huurontvangsten kan als volgt worden weergegeven:

Toelichting Huren (x € 1.000)	2023	2022
Gemeente Boxtel	29.083	28.518
Gemeente Oisterwijk	148	149
Gemeente St. Michielsgestel	4.536	4.515
Gemeente 's-Hertogenbosch	18.052	17.750
Gemeente Bernheze	2.758	2.715
Gemeente Vught	189	187
Totaal	**54.766**	**53.834**

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Toelichting Vergoedingen (x € 1.000)	2023	2022
Levering en diensten	2.582	1.653
Derving levering en diensten	-57	-70
Totaal	**2.525**	**1.583**

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

10.1.3 Lasten servicecontracten

Toelichting Lasten servicecontracten (x € 1.000)	2023	2022
Stookkosten	30	28
Elektra	2.302	964
Schoonmaakkosten	460	399
Overig	756	597
Totaal	**3.548**	**1.988**

10.1.4 Lasten verhuur, beheeractiviteiten en organisatiekosten

Toelichting Accountantskosten (x € 1.000)	2023	2022
Controle jaarrekening Mazars	130	136
Overloopkosten controle vorige boekjaar BDO	0	-4
Andere controlewerkzaamheden	6	6
Fiscale advisering	0	0
Andere niet controle diensten	0	0
Totaal	**136**	**138**

Op grond van artikel 2:382a lid 1 BW vermeldt de rechtspersoon de in het boekjaar ten laste van de rechtspersoon gebrachte totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, totale honoraria voor andere controleopdrachten, totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein en totale honoraria voor andere niet-controlediensten, uitgevoerd door de externe accountant en de accountantsorganisatie, zoals genoemd in artikel 1, eerste lid , onder a van de Wet toezicht accountantsorganisaties.

Personeelskosten; lonen en salarissen

Toelichting lonen en salarissen (x € 1.000)	2023	2022
Lonen en salarissen	4.098	3.846
Inhuurkrachten	407	393
Sociale lasten	784	768
Pensioenlasten	526	521
Overige personeelskosten	574	569
Totaal	**6.389**	**6.097**

Per 31 december 2023 had Woonstichting JOOST 69,68 fte in dienst. Per 31 december 2022 was dit 70,0 fte. Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland. Voor een specificatie van de fte's verwijzen we naar ons jaarverslag.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

WNT-verantwoording 2023 Woonstichting JOOST

De WNT is van toepassing op Woonstichting JOOST. Het voor Woonstichting JOOST toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F).

Bezoldiging topfunctionarissen
Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling, alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2023 bedragen x € 1	**M. Vossen**
Functie	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2023	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	142.235
Beloningen betaalbaar op termijn	21.649
Subtotaal	***163.884***
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	**163.884**
Gegevens 2022 bedragen x € 1	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/09 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2022	
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	46.509
Beloningen betaalbaar op termijn	6.472
Totaal bezoldiging 2022	**52.981**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	60.499

Toezichthoudende topfunctionarissen

Woonstichting JOOST 2023 bedragen x € 1	***L.J. Bode***	***D. van Opstal***	***H. Wouters***	***M.L.F. Frijns***	***E.C. Davids***
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2023					
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijkbezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	**22.440**	**14.960**	**14.960**	**14.960**	**14.960**
Woonstichting JOOST 2022 bedragen x € 1					
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	n.v.t	15/5 - 31/12	1/6 - 31/12	1/10 - 31/12
Bezoldiging 2022					
Bezoldiging	14.480	-	9.164	8.490	3.650
Individueel toepasselijkbezoldigingsmaximum	18.100	-	11.455	10.612	4.562

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

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

10.1.5 Onderhoudslasten

Toelichting Onderhoudslasten (x € 1.000)		
	2023	**2022**
Reparatie onderhoud	7.798	6.928
Mutatie onderhoud	2.394	3.387
Planmatig onderhoud	7.444	6.497
Toegerekende kosten	1.936	1.963
Totaal	**19.572**	**18.776**

De lasten voor planmatig onderhoud zijn cyclisch, de overige onderhoudslasten zijn niet cyclisch. De in de onderhoudslasten inbegrepen personeelskosten (inclusief overige personeelskosten) bedragen € 1,5 mln.

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Toelichting Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (x € 1.000)		
	2023	**2022**
Sectorspecifieke heffingen	16	4.409
Zakelijke lasten	2.602	2.359
Totaal	**2.618**	**6.768**

10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

10.2.1 Verkoop onroerende zaken

Toelichting Verkoop onroerende zaken (x € 1.000)		
	2023	**2022**
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.544	2.457
Af: Boekwaarde en bijkomende kosten	-960	-1.617
Verkoopresultaat bestaand bezit	**585**	**840**
Af: Toegerekende organisatiekosten	-62	-59
Af: Directe toerekenbare verkoopkosten	0	0
Totaal	**522**	**781**

In 2023 zijn uit het bezit 6 woningen verkocht (2022: 5) en 1 parkeerplaats (2022: 0).

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

10.3 Gerealiseerde en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Gerealiseerde en niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	*2023*	*2022*
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie Daeb	-65.053	73.209
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie Niet-Daeb	-2.027	-72
Waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling	-32.825	-16.606
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen onroerende zaken VOV	-307	-508
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV	563	564
Totaal overige waardeveranderingen	**-99.648**	**56.587**

10.4 Saldo financiële baten en lasten

Toelichting Rentelasten (x € 1.000)	2023	2022
Rente langlopende schulden		
- Leningen kredietinstellingen	7.343	6.897
Rente kortlopende schulden		
- Overige schulden	0	0
- Rekening-courant	0	0
- Overige	0	0
Totaal	**7.343**	**6.897**

De gemiddelde rentevoet is 3,21%.

Toelichting Rentebaten (x € 1.000)	2023	2022
Rente liquide middelen	0	0
Rente leningen u/g	0	0
Overige rentebaten	5	6
Totaal	**5**	**6**

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

10.5 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belasting op de winst kan als volgt worden gespecificeerd:

Fiscale positie

Toelichting Belastingen (x € 1.000)		
Mutatie latente belastingen		
Latente belastingvordering	**2023**	**2022**
Latente belastingen per 1 januari	2.667	4.796
Mutatie latente belastingen gedurende het jaar	-2.193	-2.129
Totaal latente belastingvordering per 31 december	**474**	**2.667**

Belastbaar bedrag 2023			
	Commercieel	**Mutatie**	**Fiscaal**
Bedrijfsopbrengsten:			
- Huren	54.766	0	54.766
- Vergoedingen	2.525	0	2.525
- Verkoop onroerende zaken	585	276	861
- Overige bedrijfsopbrengsten	1.107	0	1.107
Som der bedrijfsopbrengsten	**58.983**		**59.259**
Bedrijfslasten:			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	225	708	933
- Mutatie a.g.v. afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	-1.681	-1.681
- Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	118.591	-118.591	0
- Lonen en salarissen	4.505	0	4.505
- Sociale lasten	784	0	784
- Pensioenlasten	526	0	526
- Dotatie (onderhouds-)voorziening	0	8	8
- Lasten onderhoud	17.636	3.721	21.357
- Leefbaarheid	844	0	844
- Aanwending HIR	0	807	807
- Overige bedrijfslasten	10.585	0	10.585
Som der bedrijfslasten	**153.696**		**38.668**
Bedrijfsresultaat:	**-94.713**		**20.591**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**18.943**	**-18.943**	**0**
Financiële resultaten:			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	302	0	302
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.616	11	7.627
Som der financiële resultaten	**-7.314**		**-7.325**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	**-83.084**		**13.266**
Belastingen	5.001	-2.193	2.808
Resultaat na belastingen	**-88.085**		**10.458**
Extracomptabele correcties:			
Generieke renteaftrekbeperking			3.355
Beperkt aftrekbare kosten			14
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek			-10
Dotatie HIR			-807
Onttrekking HIR			807
Acute VPB			2.808
			6.167
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening			**16.625**
Verliesverrekening			-5.925
Belastbaar bedrag na verliesverrekening			**10.701**
Verschuldigde vennootschapsbelasting			**2.747**

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Vennootschapsbelasting last W&V rekening (x € 1.000)		2023
VPB voorgaande jaren	€	61
VPB boekjaar	€	2.747
Mutatie latente belastingvordering	€	2.193
Totaal	**€**	**5.001**

De acute vpb-last voor het jaar 2023 bedraagt € 2,7 mln. De compensabele verliezen van Woningstichting Kleine Meierij vanuit het verleden zijn door de verrekening met het fiscaal resultaat volledig verrekend.

De vorming van een latente belastingvordering vindt plaats voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijk verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere balansdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De vorming van een latente belastingvoorziening vindt plaats voor zover de marktwaarde in verhuurde staat van een complex hoger is dan de fiscale waarde van het complex.

De jaarlijkse waarderingsverschillen van de latenties worden ten laste of te gunste van de W&V rekening verwerkt.

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief
In 2023 bedraagt het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief 25,8% (vanaf een fiscaal resultaat van € 200.000). Bij een fiscaal resultaat van minder dan € 200.000 bedraagt het wettelijk belastingtarief 19%.

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als een percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt in 2023: -6,0% (in 2022: 6,8%).

	2023	2022
Toepasselijk belastingtarief 1e schijf	19,0%	15,0%
Toepasselijk belastingtarief 2e schijf	25,8%	25,8%
Effectief belastingtarief:	-/- 6,0%	6,8%

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

11 Toelichting Daeb en Niet-Daeb balans per 31 december 2023

Enkelvoudige balans 31-12-2023 gesplitst

(x € 1.000)

Activa		Daeb		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
	Ref.	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Vaste activa									
Immateriële vaste activa									
Automatisering	*9.1*	403	297	5	5			408	302
Vastgoedbeleggingen	*9.2*								
DAEB vastgoed in exploitatie		1.213.100	1.266.642	0	0			1.213.100	1.266.643
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		0	0	41.879	43.961			41.879	43.961
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		6.715	5.919	1.577	1.809			8.292	7.729
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		8.726	7.871	66	11			8.792	7.882
		1.228.541	**1.280.433**	**43.522**	**45.781**	**0**	**0**	**1.272.063**	**1.326.215**
Materiële vaste activa	*9.3*								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		550	665	6	6			556	670
Financiële vaste activa	*9.4*								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		32.607	33.729	0	0	32.607-	33.729-	0	0
Leningen u/g		51	50	0	0			51	50
Vorderingen op groepsmaatschappijen		11.100	11.880	0	0	11.100-	11.880-	0	0
Belastinglatentie		474	2.667	0	0			474	2.667
Totaal vaste activa		**1.273.726**	**1.329.720**	**43.533**	**45.792**	**43.707-**	**45.609-**	**1.273.552**	**1.329.904**
Vlottende activa									
Voorraden	*9.5*								
Voorraden		266	0	0	0			266	0
		266	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**266**	**0**
Vorderingen	*9.6*								
Huurdebiteuren		604	327	3-	84			601	411
Overige vorderingen		15	15	0	0			15	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.030	1.781	0	0			2.030	1.781
Overlopende activa		277	4	38	0			315	4
		2.926	**2.127**	**35**	**84**	**0**	**0**	**2.961**	**2.210**
Liquide middelen									
Liquide middelen	*9.7*	9.435	2.792	1.591	1.306	0	0	11.026	4.098
		9.435	**2.792**	**1.591**	**1.306**	**0**	**0**	**11.026**	**4.098**
Totaal vlottende activa		***12.627***	***4.918***	***1.626***	***1.390***	***0***	***0***	***14.253***	***6.308***
Totaal activa		**1.286.353**	**1.334.639**	**45.159**	**47.182**	**43.707-**	**45.609-**	**1.287.805**	**1.336.212**

Enkelvoudige balans 31-12-2023 gesplitst

(x € 1.000)

Passiva		Daeb		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
	Ref.	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Eigen Vermogen	*9.8*								
Herwaarderingsreserve		751.586	822.236	14.192	16.651	14.192-	16.651-	751.586	822.235
Overige reserves		298.620	161.685	19.537	16.016	19.537-	16.016-	298.620	161.685
Resultaat boekjaar		88.085-	66.286	1.122-	1.062	1.122	1.062-	88.085-	66.286
Totaal eigen vermogen		**962.121**	**1.050.206**	**32.607**	**33.729**	**32.607-**	**33.729-**	**962.121**	**1.050.206**
Voorzieningen	*9.9*								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		14.219	8.202	0	0			14.219	8.202
Overige voorzieningen		15	510	8	8			23	518
		14.234	**8.712**	**8**	**8**	**0**	**0**	**14.242**	**8.720**
Langlopende schulden	*9.10*								
Leningen kredietinstellingen		277.357	247.032	0	0			277.357	247.032
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	0	11.100	11.880	11.100-	11.880-	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		7.247	6.548	1.012	1.403			8.259	7.952
Overige schulden		97	89	0	0			97	89
		284.701	**253.670**	**12.112**	**13.284**	**11.100-**	**11.880-**	**285.713**	**255.073**
Kortlopende schulden	*9.11*								
Schulden aan kredietinstellingen		12.615	16.341	0	0			12.615	16.341
Schulden aan leveranciers		4.423	1.811	316	31			4.739	1.842
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.677	1.701	67	9			1.743	1.710
Overige schulden en overlopende passiva		6.582	2.198	49	122			6.631	2.320
		25.297	**22.051**	**432**	**162**	**0**	**0**	**25.729**	**22.213**
Totaal passiva		**1.286.353**	**1.334.639**	**45.159**	**47.182**	**43.707-**	**45.609-**	**1.287.805**	**1.336.212**

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

12 Toelichting Daeb en Niet-Daeb functionele W&V rekening over 2023

Functionele W&V rekening (x € 1.000)	2023			2022		
	Daeb	Niet -Daeb	Totaal	Daeb	Niet -Daeb	Totaal
Huuropbrengsten	52.718	2.048	54.766	51.831	2.003	53.834
Opbrengsten servicecontracten	2.338	187	2.525	1.481	102	1.583
Lasten servicecontracten	3.172-	376-	3.548-	1.795-	193-	1.987-
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.386-	103-	5.489-	4.617-	99-	4.716-
Lasten onderhoudsactiviteiten	19.058-	514-	19.572-	18.307-	469-	18.776-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.564-	54-	2.618-	6.718-	49-	6.767-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**24.876**	**1.188**	**26.064**	**21.876**	**1.295**	**23.169**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.545	0	1.545	1.607	850	2.457
Toegerekende organisatiekosten	61-	1-	62-	58-	1-	59-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	950-	10-	960-	1.010-	607-	1.617-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**534**	**11-**	**523**	**539**	**242**	**781**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.825-	0	32.825-	16.606-	0	16.606-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65.031-	2.049-	67.080-	73.209	72-	73.137
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	97	159	256	8	48	56
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**97.758-**	**1.890-**	**99.648-**	**56.611**	**24-**	**56.587**
Opbrengsten overige activiteiten	69	0	69	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	**69**	**0**	**69**	**0**	**0**	**0**
Overige organisatiekosten	**1.879-**	**31-**	**1.910-**	**1.687-**	**30-**	**1.717-**
Leefbaarheid	**822-**	**22-**	**844-**	**763-**	**15-**	**778-**
Waardeverandering financiële vaste activa, effecten en verplichtingen	0	0	0	0	0	- 0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	0	5	6	0	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.046-	297-	7.343-	6.581-	316-	6.896-
Saldo financiele baten en lasten	**7.041-**	**297-**	**7.338-**	**6.574-**	**316-**	**6.890-**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	**82.020-**	**1.064-**	**83.084-**	**70.004**	**1.152**	**71.156**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.943-	58-	5.001-	4.776-	92-	4.868-
Resultaat deelneming	1.122-	0	0	1.062	0	-
Resultaat na belastingen	**88.085-**	**1.122-**	**88.085-**	**66.286**	**1.062**	**66.286**

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

13 Toelichting Daeb en Niet-Daeb kasstroomoverzicht 2023

Kasstroomoverzicht DAEB 2023 (directe methode) (x € 1.000)		
Kasstroom uit operationele activiteiten	**2023**	**2022**
Ontvangsten		
Huurontvangsten	52.684	51.875
Vergoedingen	2.051	1.511
Overige bedrijfsontvangsten	89	56
Renteontvangsten	302	323
Saldo ingaande kasstroom	*55.126*	*53.765*
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-5.414	-5.173
Onderhoudsuitgaven	-18.247	-16.573
Overige bedrijfsuitgaven	-10.443	-8.299
Renteuitgaven	-6.988	-6.759
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-414	-160
Verhuurderheffing	0	-4.409
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-596	-552
Vennootschapsbelasting	-3.572	-260
Saldo uitgaande kasstromen	*-45.674*	*-42.185*
Kasstroom uit operationele activiteiten	**9.452**	**11.580**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.544	3.647
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.029	514
Verkoopontvangsten verschuiving woningen tussen DAEB en Niet-DAEB	867	997
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	*3.440*	*5.158*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-13.318	-8.949
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-17.218	-15.455
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-222	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.295	-509
Investeringen overig	-184	-290
Externe kosten bij verkoop	0	0
Aankoop woningen tussen DAEB en Niet-DAEB	-1.670	-411
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	*-33.906*	*-25.614*
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	780	852
Uitgaven overig	0	0
Tussentelling Financiële vaste activa	780	852
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-30.466**	**-20.384**
Kasstroom uit financieringssactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	47.000	14.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-20.683	-5.234
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-23	-331
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Aflossing Niet-Daeb lening	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**27.074**	**9.215**
Totaal	**6.059**	**409**
Liquide middelen per 1-1	2.209	1.800
Mutatie liquide middelen	6.059	409
Overige mutaties	0	0
Liquide middelen per 31-12	8.268	2.209

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB 2023 (directe methode)
(x € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten	2023	2022
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.064	2.011
Vergoedingen	141	153
Overige bedrijfsontvangsten	5	5
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstroom	*2.210*	*2.169*
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-116	-106
Onderhoudsuitgaven	-406	-307
Overige bedrijfsuitgaven	-481	-338
Renteuitgaven	-297	-317
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-17	-11
Vennootschapsbelasting	515	-155
Saldo uitgaande kasstromen	*-801*	*-1.234*
Kasstroom uit operationele activiteiten	**1.409**	**935**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	850
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	222	0
Verkoopontvangsten verschuiving woningen tussen DAEB en Niet-DAEB	1.670	411
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	*1.891*	*1.261*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-38	-69
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-747	-997
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Investeringen overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
Aankoop woningen tussen DAEB en Niet-DAEB	-867	-997
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	*-1.652*	*-2.063*
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Tussentelling Financiële vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**239**	**-802**
Kasstroom uit financieringssactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Aflossing Niet-Daeb lening	-780	-780
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-780**	**-780**
Totaal	**869**	**-646**
Liquide middelen per 1-1	1.889	2.535
Mutatie liquide middelen	869	-646
Overige mutaties	0	0
Liquide middelen per 31-12	2.758	1.889

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

14 Vaststelling jaarrekening

Opgesteld door:

Origineel getekend door:

M. Vossen
Directeur-bestuurder
…… 2024

Vastgesteld door:

Origineel getekend door:

L.J. Bode
Voorzitter Raad van Commissarissen
15 mei 2024

Origineel getekend door:

D. van Opstal
Lid Raad van Commissarissen
15 mei 2024

Origineel getekend door:

H. Wouters
Lid Raad van Commissarissen
15 mei 2024

Origineel getekend door:

E.C. Davids
Lid Raad van Commissarissen
15 mei 2024

Origineel getekend door:

M. Frijns
Lid Raad van Commissarissen
15 mei 2024

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

15 Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina’s.

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Christiaan Geurtsweg 8
Postbus 1180
7301 BK Apeldoorn
T: 088 277 22 00
forvismazars.com/nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting JOOST

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woonstichting JOOST te Boxtel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting JOOST op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting JOOST 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, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden bezien 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 € 25,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (opbrengsten exclusief incidentele verkooptransacties).

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 0,77 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico’s en niet naleving van wet- en regelgeving

Onze frauderisico-analyse

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 corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting JOOST en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Woonstichting JOOST inspeelt op frauderisico’s. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Woonstichting JOOST heeft hierover verslag gedaan in paragraaf 4.2.8 Risicobeheersing op pagina 54 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woonstichting JOOST;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties en bezit van onroerend goed van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering & vastgoed en concerncontroller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
    - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf) ; en
    - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden (zie ook de paragraaf kernpunten in onze controle).
- Wij hebben aandacht gehad voor risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Woonstichting JOOST verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie ook het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Onze controleaanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

Risico	**Werkzaamheden**
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten en andere aanpassingen.
	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze journaalboekingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonstichting JOOST en van de door Woonstichting JOOST gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers en andere partijen.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.

	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Woonstichting JOOST mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, niet in een kernpunt van onze controle.

Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Woonstichting JOOST. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met de controller en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat er geen sprake is van aangelegenheden inzake het niet naleven van wet- en regelgeving.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Woonstichting JOOST om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woonstichting JOOST voldoende in staat zal zijn om aan al haar verplichtingen per balansdatum te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de conclusie van het bestuur van Woonstichting JOOST dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

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 bezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.272 miljoen hetgeen neerkomt op 99% van het balanstotaal van Woonstichting JOOST.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting JOOST past hierbij voor een deel van het bezit ad € 1.189 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe zoals toegelicht op pagina 8 van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebepaling 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. 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 daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. 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.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorgonroerendgoed (ZOG) ad € 83 miljoen past Woonstichting JOOST de full-versie van het Handboek toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Woonstichting JOOST een externe taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Woonstichting JOOST en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuur belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte parameters zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

De waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie is mede gebaseerd op belangrijke schattingen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door Woonstichting JOOST gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Woonstichting JOOST heeft in haar jaarrekening de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

In onze controle van het volgens de full-versie van het Handboek gewaardeerde bezit, hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingsmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige waardebepaling van de marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting JOOST heeft in paragraaf 9.2 van de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2023 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek. Wij hebben deze toelichting gecontroleerd en vastgesteld dat deze in overeenstemming is met de berekening in de achterliggende software.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingsmethodiek en de waarderingsuitkomsten aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting JOOST gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven, die significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

Daarnaast is voor de bepaling van de beleidswaarde overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,63%-punt (COROP regio Noord-Oost-Noord Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde afgenomen. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat volgens de basisversie te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals bijvoorbeeld de leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. De voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Voor het potentiële effect van de aanpassing van de disconteringsvoet op de uitkomst van de beleidswaarde verwijzen wij naar de door de cliënt in de jaarrekening opgenomen toelichting bij de beleidswaarde in paragraaf 9.2 op pagina 27 tot en met 29, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 56 miljoen.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten voor de onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Woonstichting JOOST gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties. Woonstichting JOOST heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Woonstichting JOOST vanaf de controle van het boekjaar 2022 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en 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 tevens 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 genoemd 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, 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 Woonstichting JOOST;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een 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 de auditcommissie 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 van commissarissen 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.

Apeldoorn, 10 juni 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA

Statutaire bepalingen

Vaststelling van deze jaarrekening vindt plaats conform artikel 25 van de statuten van JOOST.

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

16 Bijlage I Specificatie langlopende leningen

Toelichting Langlopende schulden (x € 1.000)								
Geldgever	Afl. wijze	Startdatum	Einddatum	Stand per 1-1-2023	Aflossing 2023	Aangetrokken 2023	Stand per 31-12-2023	Rente %
BNG BANK	Annuïtair	01-02-2004	01-02-2024	729	356		373	4,620%
BNG BANK	Annuïtair	01-02-2004	01-02-2024	133	65		68	4,620%
NWB BANK	Annuïtair	01-03-2007	01-03-2023	138	138		0	4,320%
NWB BANK	Annuïtair	01-04-2008	01-04-2024	269	132		138	4,505%
NWB BANK	Annuïtair	16-06-2002	16-06-2032	1.078	83		995	5,630%
NWB BANK	Annuïtair	01-08-2002	01-08-2032	273	21		252	5,705%
NWB BANK	Annuïtair	01-08-2002	01-08-2032	696	54		643	5,705%
NWB BANK	Annuïtair	01-12-2003	01-12-2033	701	49		652	4,970%
BNG BANK	Annuïtair	01-12-2001	01-12-2031	1.748	154		1.593	5,530%
BNG BANK	Annuïtair	30-12-2001	30-12-2031	1.748	154		1.593	5,530%
BNG BANK	Annuïtair	02-06-2003	02-06-2033	2.643	189		2.454	4,650%
BNG BANK	Annuïtair	01-10-2004	01-10-2034	3.394	217		3.177	4,675%
BNG BANK	Annuïtair	03-09-2007	03-09-2047	6.527	140		6.387	4,850%
BNG BANK	Annuïtair	03-09-2007	03-09-2047	1.387	30		1.357	4,850%
BNG BANK	Annuïtair	03-09-2007	03-09-2047	11.423	245		11.178	4,850%
BNG BANK	Annuïtair	01-10-2007	01-10-2047	1.308	28		1.280	4,860%
BNG BANK	Annuïtair	02-07-2008	02-07-2048	20.761	419		20.342	4,870%
BNG BANK	Annuïtair	02-06-2008	02-06-2038	14.959	679		14.279	4,570%
NWB BANK	Annuïtair	07-01-2004	07-01-2034	860	54		805	4,895%
NWB BANK	Annuïtair	10-05-2004	10-05-2034	1.328	84		1.244	4,870%
BNG BANK	Annuïtair	01-07-2003	01-07-2033	634	45		588	4,670%
BNG BANK	Annuïtair	01-07-2003	01-07-2033	329	24		305	4,670%
GEM_MICHIE	Annuïtair	01-10-2002	01-10-2032	413	33		380	5,190%
GEM_MICHIE	Annuïtair	01-07-2003	01-07-2023	18	18		0	4,390%
GEM_MICHIE	Annuïtair	01-07-2003	01-07-2033	347	25		322	4,680%
GEM_BOXTEL	Annuïtair	01-06-2012	01-06-2022	2.646	254		2.391	0,880%
STADROT	Annuïtair	02-02-1998	02-02-2023	446	446		0	6,280%
BNG BANK	Annuïtair	01-11-2002	01-11-2032	1.905	151		1.754	5,019%
BNG BANK	Annuïtair	01-09-2013	01-09-2035	2.790	2.790		0	2,490%
GEM_BOXTEL	Annuïtair	01-05-2013	01-05-2033	346	27		318	2,750%
GEM_BOXTEL	Annuïtair	01-05-2013	01-05-2023	9	9		0	1,790%
DEPFA	Fixe	01-04-2005	02-04-2035	4.000	0		4.000	4,345%
BNG BANK	Fixe	21-01-2005	22-01-2035	6.000	0		6.000	4,354%
DEPFA	Fixe	30-06-2006	30-06-2036	7.500	0		7.500	3,955%
BNG BANK	Fixe	16-09-2013	15-09-2033	6.000	0		6.000	2,695%
NWB BANK	Fixe	16-09-2013	15-09-2043	12.200	0		12.200	3,640%
BNG BANK	Fixe	04-01-2016	04-01-2024	4.000	0		4.000	1,150%
BNG BANK	Fixe	26-01-2017	01-04-2026	6.000	0		6.000	0,966%
BNG BANK	Fixe	02-08-2017	02-08-2050	7.000	0		7.000	3,450%
BNG BANK	Fixe	01-08-2017	02-08-2027	5.000	0		5.000	1,040%
BNG BANK	Fixe	03-01-2018	03-01-2061	6.000	0		6.000	2,970%
BNG BANK	Fixe	01-08-2018	01-08-2033	5.000	0		5.000	1,517%
NWB BANK	Fixe	14-12-2018	14-12-2023	7.500	7.500		0	0,399%
BNG BANK	Fixe	10-10-2019	10-10-2028	10.000	0		10.000	0,030%
BNG BANK	Fixe	15-11-2019	15-11-2056	7.000	0		7.000	3,099%
NWB BANK	roll over	20-07-2020	20-06-2025	1.000	1.000		0	-
NWB BANK	Fixe	02-09-2020	02-09-2030	8.000	0		8.000	-0,010%
BNG BANK	Fixe	04-01-2021	03-05-2032	10.000	0		10.000	-0,070%
NWB BANK	Fixe	08-02-2021	08-02-2034	8.000	0		8.000	0,030%
BNG BANK	Fixe	15-04-2021	01-03-2039	10.000	0		10.000	0,444%
NWB BANK	Fixe	10-06-2021	02-05-2031	10.000	0		10.000	-0,017%
BNG BANK	roll over	12-04-2021	10-04-2029	5.000	0		5.000	3,905%
BNG BANK	Fixe	15-09-2021	01-10-2041	7.000	0		7.000	0,558%
NWB BANK	Lineair	02-07-2001	02-07-2031	1.089	121		968	5,720%
NWB BANK	Lineair	31-05-1999	01-05-2029	635	91		545	4,800%
NWB BANK	Lineair	02-04-2002	01-04-2032	333	33		300	5,410%
BNG BANK	Lineair	27-12-2002	27-12-2032	1.333	133		1.200	4,840%
NN	Lineair	01-07-2001	01-07-2031	456	51		405	5,640%
RVS_(ING)	Lineair	01-07-2001	01-07-2031	237	26		211	5,640%
GEM_DEN_BO	Lineair	01-06-2001	01-06-2031	2.519	296		2.223	5,760%
GEM_MICHIE	Lineair	01-03-2001	01-03-2031	164	18		146	5,700%
GEM_MICHIE	Lineair	02-12-2001	02-12-2031	112	12		100	5,120%
GEM_BERNHE	Lineair	01-02-2001	01-02-2031	162	18		144	5,820%
GEM_BERNHE	Lineair	02-12-2001	02-12-2031	215	24		191	5,040%
GEM_BERNHE	Lineair	01-04-2002	01-04-2032	231	23		208	5,390%
GEM_BERNHE	Lineair	02-01-2003	02-01-2033	773	70		703	5,540%
BNG BANK	Lineair	01-10-1999	01-10-2024	200	100		100	5,600%
BNG BANK	Lineair	02-06-2014	01-06-2039	1.360	80		1.280	2,184%
NWB BANK	Fixe	21-12-2021	21-12-2061	2.470	0		2.470	4,860%
BNG BANK	Lineair	31-03-2022	03-03-2042	10.000	0		10.000	1,145%
BNG BANK	Fixe	15-02-2023	15-02-2073			10.000	10.000	2,469%
BNG BANK	Fixe	15-06-2023	15-06-2063			10.000	10.000	3,155%
BNG BANK	roll over	20-07-2023	21-07-2033			10.000	10.000	4,012%
BNG BANK	Fixe	01-09-2023	04-05-2054			10.000	10.000	3,162%
BNG BANK	Fixe	22-12-2023	01-10-2052			10.000	10.000	3,224%
				256.474	**16.711**	**50.000**	**289.762**	
Niet opgenomen deel variabele hoofdsommen							-7.000	
Aflossingsverplichting 2023 opgenomen als kortlopende schuld							-9.069	
Totaal langlopende schuld per 31-12-2022							**273.693**	
Gewogen gemiddelde rentepercentage langlopende leningen							**273.693**	**3,21%**

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

17 Bijlage II Kengetallen jaarrekening Woonstichting JOOST

Algemene kengetallen jaarrekening Woonstichting JOOST					
	2023	2022		2023	2022
Aantal verhuureenheden			**Financiële kengetallen**		
- Woningen in exploitatie	7.582	7.527	Liquiditeit (current ratio)	0,55	0,28
- Garages en parkeerplaatsen	571	579	Rentabiliteit eigen vermogen	-9,16%	6,31%
- Overige objecten (BOG en MOG)	46	38	Rentabiliteit totaal vermogen	-6,84%	4,96%
Totaal verhuureenheden	**8.199**	**8.144**	Interest Coverage Ratio (ICR)	2,6	2,9
			Loan to Value (LTV)	45%	39%
Aantal Daeb bezit	7.724	7.663	Externe financiering per woning in €	37.777	34.572
Aantal niet-Daeb bezit	475	481	Gemiddelde boekwaarde sociaal vastgoed in €	157.056	165.293
			Gemiddelde boekwaarde commercieel vastgoed in €	88.166	91.395
% Daeb bezit van totale omzet	96,3%	96,3%	Gemiddelde beleidswaarde per vhe in €	77.847	80.353
% niet-Daeb bezit van totale omzet	3,7%	3,7%	Gemiddelde marktwaarde per vhe in €	153.065	160.929
			Balans en winst- en verliesrekening		
			Eigen vermogen (x € 1.000)	962.121	1.050.206
Aantal woningen verkocht met Koopgarant	40	44	Totaal vermogen (x € 1.000)	1.287.805	1.336.212
			Jaarresultaat (x € 1.000)	-88.085	66.286
Veranderingen in bezit			Eigen vermogen per vhe	117.346	128.955
Aantal verkocht	-7	-5			
Aantal gekocht	3	4	**Personeel**		
Aantal nieuwbouw	55	42	Aantal formatieplaatsen (fte's)	69,7	70,0
Overige mutaties	4	-41	Aantal formatieplaatsen (fte's) per 100 vhe's	0,85	0,83
Kwaliteit per woning					
Reparatie onderhoud per woning	1.141	1.028			
Mutatie onderhoud per woning	350	503			
Planmatig onderhoud per woning	1.090	964			

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024