

9. JAARREKENING 2023

Balans per 31 december 2023 (na verwerking voorstel resultaatbestemming)

Ref	Activa (bedragen X € 1.000)	2023	2022
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
1	Kosten van verwerving van intellectuele eigendom	858	-
		858	-
Vastgoedbeleggingen			
2	DAEB vastgoed in exploitatie	1.018.900	1.108.603
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	23.112	15.689
3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.582	3.841
4	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14	14
		1.051.608	1.128.147
Materiele vaste activa			
5	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.439	2.426
		2.439	2.426
Financiële vaste activa			
6	Deelneming	10	10
7	Latente belastingvorderingen	-	-
		10	10
	Totaal vaste activa	1.054.915	1.130.583
Vlottende activa			
Voorraden			
8	Vastgoed bestemd voor verkoop	337	337
9	Overige voorraden	2.011	2.653
		2.348	2.990
Vorderingen			
10	Huurdebiteuren	381	386
11	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.496	938
12	Overige vorderingen	309	298
13	Overlopende activa	2.786	1.756
		5.972	3.378
14	Liquide middelen	4.205	1.679
	Totaal vlottende activa	12.525	8.047
	Totaal activa	1.067.440	1.138.630

Ref	Passiva	2023	2022
	Eigen vermogen		
15	Overige reserves	269.110	279.562
15	Herwaarderingsreserve	492.885	598.070
		<u>761.995</u>	<u>877.632</u>
	Voorzieningen		
16	Voorziening onrendabele investeringen	7.125	4.301
17	Overige voorzieningen	3.059	2.817
7	Latente belastingverplichtingen	1.422	1.011
		<u>11.606</u>	<u>8.129</u>
	Langlopende schulden		
18	Leningen overheid	5.000	-
18	Leningen kredietinstellingen	263.197	230.441
19	Overige schulden	1.614	1.937
		<u>269.811</u>	<u>232.378</u>
	Kortlopende schulden		
20	Schulden aan kredietinstellingen	8.695	12.144
21	Schulden aan leveranciers	7.192	3.814
22	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.192	491
	Schulden ter zake van pensioenen	102	81
23	Overlopende passiva en overige schulden	6.847	3.961
		<u>24.028</u>	<u>20.491</u>
	Totaal passiva	<u><u>1.067.440</u></u>	<u><u>1.138.630</u></u>

Winst- en verliesrekening over 2023

Ref	(bedragen X € 1.000)	2023	2022
24	Huuropbrengsten	59.476	57.315
25	Opbrengsten servicecontracten	3.221	5.019
26	Lasten servicecontracten	-4.546	-4.872
27	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.206	-5.557
28	Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.007	-25.349
29	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.686	-5.712
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.252	20.844
30	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	160	614
30	Directe lasten verkoop	-1	-884
30	Toegerekende organisatiekosten	-26	-33
30	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-220	-371
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-87	-674
31	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.699	-13.345
31	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-99.616	-48.323
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-122.315	-61.668
32	Opbrengst overige activiteiten	541	687
32	Kosten overige activiteiten	-510	-566
	Nettoresultaat overige activiteiten	31	121
33	Overige organisatiekosten	-4.218	-3.218
34	Kosten omtrent leefbaarheid	-1.046	-776
	Bedrijfsresultaat	-107.383	-45.371
35	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
36	Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.346	-5.982
	Saldo financiële baten en lasten	-6.346	-5.982
	Resultaat voor belastingen	-113.729	-51.353
37	Belastingen	-1.908	-2.512
	Resultaat na belastingen	-115.637	-53.865

Kasstroomoverzicht over 2023

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	59.476	57.261
Vergoedingen	5.705	4.566
Overige ontvangsten	1.514	54
Rente ontvangsten	20	8
Totaal ingaande operationele kasstromen	66.715	61.889
Erfpacht	-	-530
Personeel	-7.084	-6.553
Onderhoudsuitgaven	-24.298	-18.775
Overige bedrijfsuitgaven	-15.910	-13.331
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-426	-114
Verhuurderheffing	-	-2.006
Leefbaarheid externe uitgaven	-671	-358
Vennootschapsbelasting	-2.289	-1.544
Rente uitgaven	-6.118	-5.932
Totaal uitgaande operationele kasstromen	-56.796	-49.143
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.919	12.746
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	163	774
Verkoopontvangsten grond	-	-
Desinvesteringen overig	-	-
Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	163	774
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-17.923	-5.642
Uitgaven woningverbeteringen	-11.987	-13.335
Uitgaven aankopen	-10.825	-
Investerings overig	-1.085	-517
Externe kosten verkoop	-1	-2
Uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	-41.821	-19.496
Saldo kasstroom uit (des)investeringen	-41.658	-18.722
Nieuwe borgbare leningen door het wsw	40.000	15.824
Nieuwe niet borgbare leningen	6.500	-
Aflossingen geborgde leningen	-12.183	-11.410
Aflossing ongeborgde leningen	-49	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	34.268	4.414
Toename / afname geldmiddelen	2.526	-1.562
Aansluiting geldmiddelen		
1 januari	1.679	3.241
31 december	4.205	1.679
Mutatie geldmiddelen	2.526	-1.562

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Toegelaten instelling

Woningstichting Vechtdal Wonen, gevestigd aan de Eskampweg 1 te Ommen, is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Vechtdal Wonen is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 05040996. De jaarrekening is opgemaakt d.d. 16 mei 2024.

Wet- en regelgeving

Vechtdal Wonen heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering topinkomens ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2021) in het bijzonder.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie

Vechtdal Wonen waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed. Deze schattingen bevatten meer onzekerheid door algemene marktontwikkelingen tevens zijn er minder vastgoed transacties geweest dus minder referentie transacties. Vechtdal Wonen heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Lijst van kapitaalbelangen

Ultimo 2023 is er een kapitaalbelang aanwezig in De Veste Participaties B.V. en Bundle VOF. In de deelneming De Veste Participaties B.V. vinden geen activiteiten plaats. De VOF Bundle is opgericht in 2023 heeft ten doel om volkshuisvestelijke activiteiten te verrichten zoals omschreven in de woningwet samen met Woningstichting Domijn. Gericht op het aantrekken en binden van talentvolle inwoners aan de gemeente Enschede. Het aandeel van Vechtdal wonen in beide kapitaalbelangen is van verwaarloosbare betekenis. Vechtdal Wonen stelt vanaf het boekjaar 2017 daarom geen geconsolideerde jaarrekening meer op.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Vechtdal Wonen de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover er een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Continuïteit

De jaarrekening van Vechtdal Wonen is samengesteld op basis van het continuïteitsbeginsel. De financiële positie is robuust en de ontwikkeling van de financiële kengetallen bevinden zich ruim binnen de vereiste normen van het WsW & Aw. In beginsel zien wij onze organisatie niet als een verhoogd risicogebied met betrekking tot de vele actuele ontwikkelingen. De actuele ontwikkelingen (bijvoorbeeld inflatie, stijgende financieringsrente, impact van de oorlog in Oekraïne en stijgende energieprijzen) raken ook onze bedrijfsvoering maar wij verwachten dat de impact op Vechtdal Wonen beheersbaar blijft. Dit gezien de aard van onze activiteiten, verwachte doorlopende inkomensstroom en beheersbaarheid van onze uitgaven. De ontwikkelingen blijven onzeker en zijn onderhevig aan veranderingen.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

1. Immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen

2. Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

DAEB-vastgoed heeft betrekking op woningen met een gereguleerd huurcontract, maatschappelijk vastgoed en een (gering) deel van de parkeerplaatsen in exploitatie. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed (BOG - MOG - ZOG) dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet (conform bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen). Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van Vechtdal Wonen maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en Niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

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. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarden marktwaarde”).

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

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

Vechtdal Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarden. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploteer- en een uitpondscenario. Bij het doorexploteerscenario is de veronderstelling dat

het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar.

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, 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 woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en Niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Overige waardeveranderingen".

Onderhoud

In de kostprijs van het onderhoud worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan (verwerkingswijze tot en met de jaarrekening 2019). De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Alle overige onderhoudskosten werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Vechtdal Wonen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt.

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven. De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. Een investeringsvoorstel wordt samengesteld, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management). Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient onderbouwd te worden waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing. Indien niet wordt voldaan aan bovenstaande criteria, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn voor 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum een onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Vechtdal Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Stap 1: Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Stap 2: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Vechtdal Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% voor het grootste gedeelte van haar bezit (van de maximaal redelijke huur).
- Stap 3: 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. Vechtdal Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Een meerjaren onderhoudsbegroting op basis van “eeuwigdurende” exploitatie is gehanteerd als basis voor het bepalen van de toekomstige onderhoudslasten;
 - Voor de splitsing tussen onderhoudsbestedingen en investeringen voor combinatie projecten is aansluiting gezocht bij de vastgestelde meerjaren begroting van Vechtdal Wonen welke overeenkomen met de uitgangspunten van de ingediende prospectieve informatie (dPi).
 - De financiële vertaling van de toekomstige onderhoudslasten hebben plaatsgevonden op basis van een onderhoudsnorm per waarderingscomplex.
 - Bij het bepalen van de toekomstige onderhoudslasten is rekening gehouden met de herziene definities voor onderhoud en beheer vanaf verslagjaar 2020.

- Stap 4: Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 en overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening. Vechtdal Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - De directe en indirecte kosten welke direct zijn te relateren aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn opgenomen in de beleidswaarde.
 - De directe en indirecte beheerkosten zijn gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting 2024 van Vechtdal Wonen. Dit kostenniveau is representatief voor de langjarige toekomstige beheernorm.
 - In het functionele model van de winst-en-verliesrekening van Vechtdal Wonen zijn de indirecte en directe beheerkosten nog niet gesplitst naar verhuur- & beheeractiviteiten en onderhoudslasten. In de beleidswaarde is deze splitsing wel opgenomen en zijn de niet-vastgoed gerelateerde kosten niet opgenomen.
 - De financiële vertaling van de toekomstige beheerlasten naar de beleidswaarde heeft plaatsgevonden op basis van een beheernorm per waarderingscomplex.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG / Parkeervoorziening is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering.

Vechtdal Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt vastgoedportefeuille in exploitatie	2023	2022
Gemiddelde verhouding streefhuur versus maximaal redelijke huur	67%	67%
Gemiddelde onderhoudsnorm woningen	€ 2.299	€ 2.256
Gemiddelde norm voor beheerlasten woningen	€ 881	€ 662

Voor zover afwijkend 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. Vechtdal Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Belangrijkste wijzigingen in de uitgangspunten voor 2023 zijn:

- De meerjaren-onderhoudsbegroting is geactualiseerd als onderdeel van het reguliere begrotingsproces. Hierbij is rekening gehouden met de gewijzigde uitgangspunten voor classificatie van investeringen en onderhoud voor de beleidswaarde.
- De kostenverdeelstaat voor het toerekenen van indirecte kosten naar de diverse bedrijfsfuncties van de winst-en-verliesrekening is geactualiseerd, voor 2023 betreft dit de toerekening van de personeelskosten, inhuurkosten, huisvestingskosten, automatiseringskosten en de algemene kosten.
- De gemiddelde norm voor beheerlasten is gestegen met €219 ten opzichte van 2022. De stijging wordt veroorzaakt doordat er in de meerjarenbegroting 2024 hogere organisatiekosten zijn opgenomen dan in 2023. De toerekeningpercentages van de kosten naar de beheerlasten zijn hoger ten opzichte van 2022 waardoor de gemiddelde norm voor de beheerlasten is gestegen.

Voor omvang en impact van deze wijzigingen op de beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting van de post DAEB en NIET DAEB vastgoed in exploitatie (paragraaf: beleidswaarde).

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van een investeringsverplichtingen (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) inzake DAEB en Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Het nadelig (onrendabele top) verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2023 heeft betrekking op de lopende projecten welke nog niet zijn opgeleverd. De opgeleverde projecten in 2023 zijn

overgeboekt naar DAEB- en of Niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Waardering van de opgeleverde projecten heeft plaatsgevonden op basis van de toegekende marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2023. Op basis van deze waarde is de definitieve onrendabele top verantwoord. Zie voor nadere uitsplitsing van deze onrendabele top de rubriek overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening. In de waardering van de activa in ontwikkeling worden geen interne ontwikkelingskosten, overige indirecte en rentekosten toegerekend.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die 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 gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden.

Materiele vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over veertig jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voor grond en gebouwen geldt dat over de grond niet wordt afgeschreven en dat voor het gebouw een afschrijvingstermijn geldt van 40 jaar. Indien de actuele waarde van grond en gebouwen lager is dan de boekwaarde vindt afwaardering naar lagere actuele waarde plaats. De overige activa wordt lineair afgeschreven met een maximale termijn van 5 jaar. De grond en gebouwen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen en er rust geen pandrecht op ten behoeve van de bank.

Financiële activa

6. Deelnemingen

Ultimo 2023 is er een kapitaalbelang aanwezig in De Veste Participaties B.V. en Bundle VOF. In de deelneming De Veste Participaties B.V. vinden geen activiteiten plaats. De VOF Bundle is opgericht in 2023 heeft ten doel om volkshuisvestelijke activiteiten te verrichten zoals omschreven in de woningwet samen met Woningstichting Domijn. Gericht op het aantrekken en binden van talentvolle inwoners aan de gemeente Enschede. Waardering van de deelnemingen geschiedt op basis van de nettovermogenswaarde. Indien de waardering volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd tenzij Vechtdal Wonen het stellig voornemen heeft om tot betaling van haar schulden over te gaan. Dan wordt hiervoor een voorziening gevormd. Het aandeel van Vechtdal wonen in beide kapitaalbelangen is niet geconsolideerd vanwege het te verwaarlozen belang.

7. Belastingen

Acute belastingen

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse

verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vechtdal Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Vechtdal Wonen een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Vorraden

8. Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

9. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

10-13 Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid. Gezien het ontbreken van transactiekosten en of verdiscontering betreft dit de nominale waarde.

14. Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite, zij het eventueel met opoffering van rentebaten, ter onmiddellijke beschikking staan.

15. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het positieve verschil tussen boekwaarde op basis van actuele waarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Een voorziening wordt gevormd indien Vechtdal Wonen op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde aangezien het effect van "tijds waarde" gering is.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

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

17. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen voorzieningen voor V- en E-meters en het loopbaanontwikkelingsbudget. De overige voorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde aangezien het effect van "tijdswaarde" gering is.

18-19 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Gezien het ontbreken van transactiekosten en of verdiscontering betreft dit de nominale waarde.

20-23. Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Gezien het ontbreken van transactiekosten en of verdiscontering betreft dit de nominale waarde.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

24. Huuropbrengsten

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

25. Opbrengsten servicecontracten

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

26. Lasten service contracten

De lasten service contracten betreffen de kosten voor leveringen en diensten zoals (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten).

27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

28. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud worden onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering, economische voordelen en instandhoudingsonderhoud van het actief.

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 in de balans opgenomen verplichtingen.

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

30. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden

doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

31. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie betreffen winsten of mogelijke verliezen uit aangehouden vastgoed, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

32. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden, VvE-beheer, erfpachtopbrengsten en serviceopbrengsten en servicekosten inzake glas-, riool en servicefondsen.

33. Overige organisatiekosten

Dit betreft de saneringsheffing en bijdrage heffing AW en de toegerekende indirecte kosten. De gepresenteerde Agio vestia lening heeft betrekking op de negatieve marktwaarde van de afgesloten lening in 2021. Het verschil tussen de marktwaarde van de lening en de nominale waarde wordt ineens ten laste van het resultaat van boekjaar 2021 gebracht bij overige organisatiekosten.

34. Kosten omtrent leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen en de toegerekende indirecte kosten. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe

bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten en buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

35-36. Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

37. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Personeel

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

Pensioenlasten

Vechtdal Wonen heeft een pensioenregeling bij het SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Vechtdal Wonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van de rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Vechtdal Wonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2023 en 2022 waren er voor Vechtdal Wonen geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De kostenverdeelstaat dient een zo betrouwbaar mogelijke weergave te zijn van de werkelijkheid maar geen exactheid. Hierbij is de afweging belangrijk tussen enerzijds nauwkeurigheid en anderzijds de administratieve lasten die hiermee gepaard gaan. Middels deze kostenverdeelstaat worden de kosten van personeel, organisatie en afschrijving toegerekend naar de activiteiten zoals opgenomen in de functionele winst-en-verliesrekening.

KSV 2023: rubrieken (in %)	Personeel	Inhuur	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	38,6	63,7	40,5	40,5
Lasten onderhoudsactiviteiten	27,1	16,4	28,5	28,5
Verkoop vastgoedportefeuille	0,2	0,0	0,2	0,2
Overige organisatiekosten	29,3	19,9	30,8	30,8
Kosten omtrent leefbaarheid	4,8	0,0	0,0	0,0
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0

KSV 2022 (in %)	Personeel	Inhuur	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	31,5	33,4	32,8	32,8
Lasten onderhoudsactiviteiten	41,3	59,2	44,1	44,1
Verkoop vastgoedportefeuille	0,3	0,0	0,2	0,2
Overige organisatiekosten	21,0	7,4	22,9	22,9
Kosten omtrent leefbaarheid	5,9	0,0	0,0	0,0
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2023

1. Immateriële vaste activa	2023	2022
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	-	-
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	858	-
Desinvesterings	-	-
Afschrijvingen	-	-
Waardeverminderingen	-	-
Saldo mutaties	858	-
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	858	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	858	-

Immaterieel vast actief (kosten van verwerving van intellectueel eigendom) heeft betrekking op de geactiveerde organisatiekosten inzake implementatie nieuw ERP-systeem. Het nieuwe systeem wordt in 2024 in gebruik genomen en wordt gestart van afschrijven. Het actief wordt afgeschreven in vijf jaar.

2. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2023	2022	2023	2022
	DAEB	DAEB	NIET-DAEB	NIET-DAEB
Marktwaaarde per 1 januari	1.108.603	1.138.496	15.689	13.257
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investeringsen	12.289	13.414	-	-
Subsidie	-	-50	-	-
Desinvestering en buitengebruikstelling	-220	-371	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	8.008	14.261	9.146	3.056
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-884	-604	-	-46
Herclassificatie bezit	-	156	-	-156
Overige waardeveranderingen	-2.778	-433	-	-
Onttrekking voorziening onrendabel	-8.225	-8.365	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-97.893	-47.901	-1.723	-422
Saldo mutaties	-89.703	-29.893	7.423	2.432
Marktwaaarde per 31 december	1.018.900	1.108.603	23.112	15.689

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	DAEB	DAEB	NIET-DAEB	NIET-DAEB
	2023	2022	2023	2022
Woongelegenheden	902.785	981.823	15.437	7.670
Zorgeenheden	108.292	117.981	-	-
MOG & BOG	7.795	8.770	5.300	5.451
Parkeerplaatsen	28	29	2.375	2.568
Marktwaaarde per 31 december	1.018.900	1.108.603	23.112	15.689

Marktwaaarde

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters welke afkomstig zijn vanuit het "handboek modelmatig waardering 2023 en zijn voorgeschreven.

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028..
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%
Bouwkostenstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%
Leegwaardestijging Noord Overijssel	2,%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.911	1.911	1.911	1.911	1.911
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.633	1.633	1.633	1.633	1.633
Instandhoudingsonderhoud per vhe – student vhe	679	679	679	679	679
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgseenheid (extr.muraal)	1.826	1.826	1.826	1.826	1.826
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgseenheid (extr.muraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	508,9	508,9	508,9	508,9	508,9
Beheerkosten per vhe – MGW	499,3	499,3	499,3	499,3	499,3
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	470,8	470,8	470,8	470,8	470,8
Beheerkosten per vhe – Zorgseenheid (extr.muraal)	460,2	460,2	460,2	460,2	460,2

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028..
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerde eenheden	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde eenheden	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexplotten	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%
Mutatiekans bij uitpanden	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de lw)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet doorexplotten:	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%
Disconteringsvoet uitpanden:	8,85%	8,85%	8,85%	8,85%	8,85%

De mutatiekans bij uitpanden is relatief hoog wat wordt veroorzaakt door de studentenhuysvesting in Enschede met een hoge mutatiegraad. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 (2022: € 571,00) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten (bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten) bedragen 11,4% (2022: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters BOG en MOG	2024	2025	2026	2027	2028..
Instandhoudingsonderhoud BOG per m ² bvo	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88
Instandhoudingsonderhoud MOG per m ² bvo	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36
Mutatieonderhoud BOG per m ² bvo	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53
Mutatieonderhoud MOG per m ² bvo	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%

Parameters parkeerplaatsen	2024	2025	2026	2027	2028..
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72
Beheerkosten – parkeerplaats	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74
Beheerkosten – garagebox	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%
Disconteringsvoet uitponden:	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028..
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11
Mutatieonderhoud per m ² bvo	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	5,81%	5,81%	5,81%	5,81%	5,81%

Inschakeling taxateur

Het volledige vastgoed in exploitatie is in 2021 getaxeerd, in 2023 is de portefeuille voorzien van een markttechnische update en is de nieuwbouw volledig getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Vechtdal Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Vechtdal Wonen heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de

gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document “Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”, dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Een inschatting van de exit yield op basis het model van de taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) past beter en resulteert tot meer marktconforme waarderingsuitkomst.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast voor zowel het doorexploiteer scenario als het verkoop scenario. Deze is gebaseerd op het basis uitgangspunt van een vijfjaars gemiddelde van de betreffende waarderingscomplexen. Per waarderingscomplex is deze inschatting beoordeeld door de onafhankelijk taxateur en indien nodig bijgesteld.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij uitponden naar 70% van doorexploiteren.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingselementen bepaling marktwaarde

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het (commercieel) vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Hypothecaire zekerheden

Het sociaal vastgoed in exploitatie is gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW kan op eerste verzoek hypotheek vestigen op het ingezette onderpand. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 1.504 miljoen (2022: € 1.323 miljoen).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Vechtdal Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Vechtdal Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het door-exploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 575,0 miljoen (2022 € 663,0 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 22,4 miljoen (2022 € 17,0 miljoen).

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

Beleidswaarde (bedragen x € 1.000.)	2023	2023	2023	2022	2022	2022
	DAEB	NIET DAEB	Totaal	DAEB	NIET DAEB	Totaal
Marktwaarde per 31-12	1.018.900	23.112	1.042.012	1.108.603	15.689	1.124.292
Afslag beschikbaarheid	23.472	-1.691	21.781	88.767	467	89.234
Afslag betaalbaarheid	-267.212	277	-266.935	-362.754	704	-362.050
Afslag Kwaliteit	-160.147	1.028	-159.119	-180.142	-30	-180.172
Afslag beheer	-39.921	-305	-40.226	8.543	189	8.732
Beleidswaarde per 31-12	575.092	22.421	597.513	663.017	17.019	680.036

De totale beleidswaarde is in 2023 afgenomen met een bedrag van € 82,5 miljoen. Deze afname heeft met name betrekking op de waarde mutatie van de woongelegenheden (€ 71,5 miljoen) welke in de onderstaande verschillen analyse nader wordt toegelicht.

Verschillen analyse beleidswaarde woningen (bedragen x € 1.000.)	2023	2023	2023	2022	2022	2022
	DAEB	ND	Totaal	DAEB	ND	Totaal
Beleidswaarde 01-01	536.237	9.000	545.237	559.044	10.520	569.564
Mutatie: niet woningen	126.780	8.018	134.798	-123.412	-8.196	-131.608
Beleidswaarde 01-01	663.017	17.018	680.035	435.632	2.324	437.956
Effect voorraadmutaties	7.749	8.485	16.234	12.332	5.279	17.611
Effect object gegevens	-874	92	-782	-474	-61	-535
Effect parameters	-83.784	-3.207	-86.991	63.622	-106	63.516
Effect bijgesteld beleid	-350	375	25	25.125	1.564	26.689
Totaal toe-afname	-77.259	5.745	-71.514	100.605	6.676	107.281
Beleidswaarde 31-12	458.977	14.745	473.722	536.237	9.000	545.237
Bij: niet woningen	116.115	7.676	123.791	126.780	8.018	134.798
Beleidswaarde 31-12	575.092	22.421	597.513	663.017	17.018	680.035

Toelichting verschillenanalyse beleidswaarde woningen

- De voorraadmutaties (sloop, verkoop en opgeleverde nieuwbouw) zorgen voor een toename van de beleidswaarde van € 14,5 miljoen (2022: € 17,6 miljoen). Dit komt met name door de opgeleverde nieuwbouw in 2023.
- Het negatieve waarde effect van de object gegevens heeft met name betrekking op de contracthuur. De contracturen hebben een negatief effect van € 0,6 miljoen.
- In 2023 zijn de voorgeschreven parameters bijgesteld wat een negatief effect heeft op de beleidswaarde van € 17,6 miljoen. De disconteringsvoet is in 2023 naar boven bijgesteld voor 1.7% (van 6,8% naar 8,5%) wat een negatief effect heeft op de beleidswaarde van € 69 miljoen.
- Het effect van gewijzigd beleid heeft betrekking op een stijging van de gemiddelde streefhuur en huurstijging (effect + € 65 miljoen). De stijging (is een waardedaling) van de gemiddelde onderhoudsnorm en beheernorm heeft een negatief effect van € 65 miljoen.

De gehanteerde uitgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde en de gepresenteerde afslagen zijn opgenomen in de grondslagen van deze jaarrekening. Zie voor nadere toelichting hiervan paragraaf "1. Vastgoed in exploitatie" (beleidswaarde) zoals opgenomen in de grondslagen van balanswaardering van de post vastgoedbeleggingen.

Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woongelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, een sensitiviteitsanalyse opgenomen. In de onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Uitgangspunt - parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	
		2023	2022
Disconteringsvoet	0.50 % hoger	-44.980	-59.426
Streefhuur per maand	€ 25,00 hoger per vhe	35.988	42.406
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,00 hoger per vhe	-44.281	-48.762

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2023	2022
--	------	------

Boekwaarde per 1 januari	3.841	15.298
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	30.207	5.845
Externe bijdrage & Subsidie & E-meters	-	-60
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-17.154	-17.317
Overboeking van vastgoed in exploitatie	884	650
Overboeking van voorraden	676	636
Overige waardeveranderingen	-1.106	-
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-7.766	-1.211
Saldo	5.741	-11.457
Boekwaarde per 31 december	9.582	3.841

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2023	2022
--	------	------

Boekwaarde per 1 januari	14	14
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	14	14

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft in totaal 1 (2022: 1) woning.

5. Activa ten dienste van exploitatie	2023	2022
---------------------------------------	------	------

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	5.979	5.452
Cumulatieve afschrijvingen	-3.553	-1.974
Boekwaarde per 1 januari	2.426	3.478

Mutaties in het boekjaar

Investerings	227	638
Des-investerings	-	-123
Duurzame waardevermindering	-	-1.138
Afschrijvingen	-214	-429
Saldo	13	-1.052

Stand per 31 december

Aanschafprijs	6.206	5.979
Cumulatieve afschrijvingen & afwaardering	-3.767	-3.553
Boekwaarde per 31 december	2.439	2.426

Uitsplitsing boekwaardes

	2023	2022
Grond en gebouwen	1.740	1.635
Werkplaats	218	232
Inventaris	420	402
Vervoermiddelen	1	1
Overig	60	156
Boekwaarde per 31 december	2.439	2.426

De gepresenteerde duurzame vermindering in 2022 heeft betrekking op de rubriek "grond en gebouwen en betreft een afwaardering naar lagere (indirecte) opbrengstwaarde.

6-7. Financiële vaste activa

Financiële vaste activa	2023			2022		
	01-01	Mutatie	31-12	01-01	Mutatie	31-12
<i>Latente belasting</i>						
Voorziening onderhoud	-2.621	-49	-2.670	-2.553	-68	-2.621
Vestia deal	-	-	-	573	-573	-
ATAD	-	-	-	164	-164	-
Afschrijvingspotentieel	1.289	-373	916	1.266	23	1.289
Kantoorpand	321	11	332	-	321	321
Totaal latenties	-1.011	-411	-1.422	-550	-461	-1.011
Deelneming	10	-	10	10	-	10
Totaal deelneming	10	-	10	10	-	10
Naar latente belasting verplichting	-1.011	-411	-1.422	-550	-461	-1.011
Totaal FVA	10	-	10	10	-	10

De latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening. Ultimo 2023 is het saldo van de latente belastingen negatief (passief). De netto latente belastingverplichting € 1.422.000 (2022: € 1.011.000) is gepresenteerd in de rubriek voorzieningen bij "Latente belastingverplichting". De grondslag van de belastinglatenties van Vechtdal Wonen is de netto contante waarde.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen	Toelichting
Lening portefeuille	Het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningenportefeuille zal feitelijk niet in aftrek gebracht worden op grond van de ATAD-regeling. Als gevolg hiervan is de latentie per ultimo 2023 en 2022 berekend op nihil.
Voorziening groot onderhoud	Fiscaal is er een onderhoudsvoorziening gevormd. Commercieel is geen onderhoudsvoorziening op de balans opgenomen. Ultimo 2023 bedraagt de onderhoudsvoorziening € 10,7 miljoen (2022: € 10,7 miljoen). Het commercieel-fiscaal verschil t.a.v. de onderhoudsvoorziening wordt gedurende de looptijd van de voorziening gerealiseerd. Binnen de horizon van 10 jaar die Vechtdal Wonen toepast, is bij de contantmaking uitgegaan van een vrijval in 2025 conform de afgesloten VSO. De passieve belastinglatentie bedraagt per ultimo 2023 € 2,7 miljoen (2022 € 2,6

	<p>miljoen). De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,81% (2022: 1,84 %). De nominale waarde van de latentie bedraagt € 2,8 miljoen (2022: € 2,8 miljoen). In 2022 is een VSO afgesloten waarbij is afgesproken dat we de voorziening tot en met 2024 in ieder geval in stand houden.</p>
Afschrijvingspotentieel	<p>Het woningbezit van Vechtdal Wonen bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan de fiscale bodemwaarde. Over deze woningen kan mogelijk de komende 10 jaar fiscaal worden afgeschreven. De totale geschatte fiscale waarde van de woningen bedraagt per ultimo 2023 € 985,9 miljoen (2022 € 965,9 miljoen). De actieve belastinglatentie voor deze toekomstige afschrijvingen bedraagt € 0,9 miljoen (2022: € 1,3 miljoen). Het is op voorhand moeilijk in te schatten wat de jaarlijkse vrijval gaat zijn, omdat dit onder andere afhankelijk is van de voortdurend wijzigende marktwaardes en WOZ-waardes. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 1,0 miljoen (2022: € 1,4 miljoen). De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,81% (2022: 1,84%).</p>
Voort te wentelen renteaftrek o.b.v. ATAD	<p>In 2023 bedraagt de niet-afrekbare rente op grond van de ATAD-renteaftrekbepanking € 3,5 miljoen (2022: € 3,2 miljoen). Het saldo van de niet in aftrek gebrachte rente uit eerdere jaren bedraagt per ultimo 2023 € 7,3 miljoen (2022: € 3,0 miljoen). In de huidige tax planning is er zal naar verwachting geen ruimte voor extra renteaftrek en daarom is er geen latentie opgenomen.</p>
Te slopen woningen	<p>Realisatie van commerciële en fiscale verschillen in waardering van vastgoed kan plaatsvinden in geval van het slopen van woningen. Fiscaal wordt in het geval van sloop en nieuwbouw de boekwaarde van de te slopen woning aangemerkt als stichtingskosten van de nieuwe woning. Dit heeft tot gevolg dat er geen afwikkeling van het commerciële -fiscale verschil plaatsvindt, aangezien de fiscale boekwaarde doorschuift naar de volgende exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijk afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. De latentie tendeert naar nihil en is niet opgenomen in de jaarrekening.</p>
Vastgoed in exploitatie	<p>Voor het vastgoed in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per ultimo 2023 € 51 miljoen (2022: € 137 miljoen). Het is zeer waarschijnlijk dat de contante waarde naar nihil tendeert, omdat het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt en per ultimo 2023 uitgegaan wordt van het doorexploiteren van de portefeuille en geen beperkingen daarin voorzien worden. Het waarderingsverschil is daarom niet tot waardering gebracht</p>

Vestia Deal	Vechtdal Wonen heeft in 2021 deelgenomen aan de Vestia leningruil. Bij deze leningruil heeft Vestia een deel van haar leningen geruild tegen een nieuwe lening. Aangezien de reële waarde van de Vestia-lening hoger is dan die van de nieuwe lening, vloeit hieruit een last voort voor Woningstichting Vechtdal Wonen in de vorm van vrijval van het 'agio' op de geldlening. Er is een verschil in de commerciële en fiscale verwerking van de aftrek van het agio. Commercieel is het agio ineens in aftrek gebracht ten laste van het resultaat over 2021. Fiscaal is het agio in twee jaar in aftrek gebracht, te weten: 50% in 2021 en 50% in 2022. Per ultimo 2023 is de actieve latentie nihil (2022: nihil).
Kantoorpand	In de jaarrekening is een latentie opgenomen van € 0,3 miljoen (2022: € 0,3 miljoen) voor het kantoorpand van Vechtdal Wonen in Ommen. Commercieel gezien heeft een afwaardering plaatsgevonden van € 1,1 miljoen in 2022. Fiscaal is deze afwaardering voorsnog niet gevolgd vanwege specifieke wetgeving. De verwachting is dat binnen afzienbare tijd verkoop plaatsvindt, waardoor alsnog de negatieve stille reserve wordt gerealiseerd. Hiervoor is de latentie opgenomen.

VLOTTENDE ACTIVA

8-9. Voorraden	2023	2022
Voorraad bestemd voor verkoop	337	337
Grond- en ontwikkelposities	1.861	2.536
Voorraad onderhoudsdienst	150	117
Totaal voorraden	2.348	2.990

De voorraad bestemd voor verkoop betreft opgeleverde kavels die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverde kavels worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor deze kavels zijn getaxeerd. De grond- en ontwikkelposities betreft grondlocaties ten behoeve van ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

De voorraad onderhoudsdienst voor een bedrag van € 150.000 (2022: € 117.000) heeft betrekking op de aanwezige materialen in het magazijn en in de onderhoudsbussen ultimo boekjaar.

Vorderingen	2023	2022
Huurdebiteuren	381	386
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.496	938
Overige vorderingen	309	298
Overlopende activa	2.786	1.756
Totaal vorderingen	5.972	3.378

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

10. Specificatie huurdebiteuren	2023	2022
Huurvorderingen	481	486
Voorziening dubieuze huurvorderingen	-100	-100
Totaal huurdebiteuren	381	386

De huurdebiteuren hebben betrekking op de nog niet betaalde huurvorderingen ultimo boekjaar. De vordering met een looptijd langer dan zes maanden bedraagt € 155.000 (2022: € 183.000). Dit betreft met name bijzondere betalingsafspraken.

11. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen	2023	2022
Vennootschapsbelasting	2.496	938
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.496	938

De vordering vennootschapsbelasting ultimo 2023 heeft betrekking op boekjaar 2022 € 1.840.000 en 2023 € 660.000. Voor inzicht in de fiscale positie en fiscale last wordt verwezen naar de toelichting op de winstbelasting in de winst-en-verliesrekening.

12. Specificatie overige vorderingen	2023	2022
Overige debiteuren	309	298
Totaal overige vorderingen	309	298

De overige vorderingen hebben betrekking op doorbelaste kosten aan huurders, overige vorderingen op niet huurder en zorgcentra en nog af te wikkelen gerealiseerde verkopen.

13. Specificatie overlopende activa	2023	2022
Vooruitbetaalde kosten	811	841
Afrekening service & stookkosten	-	520
Nog te ontvangen tegemoetkoming blokverwarming	1.304	
Nog af te rekenen contracten & complexen	671	395
Totaal overlopende activa	2.786	1.756

De vooruitbetaalde kosten en overlopende activa zal naar verwachting binnen één jaar worden afgewikkeld. De afrekening servicekosten is ultimo 2022 een vordering als gevolg van de gestegen energieprijzen. De nog te ontvangen tegemoetkoming blokverwarming heeft betrekking op de regeling tegemoetkoming voor huishoudens met een blokaansluiting welke in 2023 is ingediend maar ultimo 2023 nog niet is ontvangen.

14. Liquide middelen	2023	2022
Rekening courant banken	4.205	1.679
Totaal liquide middelen	4.205	1.679

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking en zijn direct opvraagbaar. Vechtdal Wonen heeft een kredietfaciliteit bij de BNG van € 5 miljoen (2022 € 5 miljoen). Hiervoor zijn geen zekerheden in de vorm van onderpand verstrekt.

PASSIVA

15. Eigen vermogen			2023	2022
Stand per 1 januari			877.632	931.497
Resultaat boekjaar			-115.637	-53.865
Stand per 31 december			761.995	877.632

Eigen Vermogen	Herwaarderings	Overige reserves	Totaal	Herwaarderings	Overige reserves	Totaal
1 januari	598.070	279.562	877.632	656.471	275.026	931.497
Resultaat boekjaar		-115.637	-115.637		-53.865	-53.865
Realisatie herwaarderings	-3.068	3.068	-	-1.084	1.084	-
Mutatie herwaarderings	-102.117	102.117	-	-57.317	57.317	-
31 december	492.885	269.110	761.995	598.070	279.562	877.632

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Vechtdal Wonen is geen bepaling opgenomen m.b.t. de bestemming van het resultaat.

Voorstel bestemming resultaat boekjaar 2023

Het bestuur stelt de raad van commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 115.637.000 (2022: € 53.865.000 negatief) geheel ten laste van het eigen vermogen te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op het besluit van de RvC in de jaarrekening 2023 verwerkt. De gerealiseerde herwaarderingsreserve van € 3.068.000 (2022: € 1.084.000) is toegevoegd aan de overige reserves en een bedrag van € 102.0 miljoen (2022: € 57.3 miljoen toegevoegd) is onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 492.9 miljoen (2022: € 598,0 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs bepaald per waarderingscomplex. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 444,5 miljoen (2022: € 444,3 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vechtdal Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

16. voorziening onrendabele investering en herstructurering	2023	2022
Stand per 1 januari	4.301	825
Toevoeging	18.815	13.214
Onttrekking DAEB / NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	-8.225	-8.365
Onttrekking vastgoed in ontwikkeling	-7.766	-1.211
Vrijval	-	-162
Stand per 31 december	7.125	4.301

De voorziening onrendabele investering en herstructurering heeft betrekking op de negatieve boekwaarde van lopende investeringsprojecten in nieuwbouw en bestaande complexen. Deze heeft naar verwachting een looptijd van korter dan één jaar.

17. Overige voorzieningen	2023	2022
<i>Verloop voorziening E-meter</i>		
Stand per 1 januari	233	233
Toevoeging	-	-
Onttrekking	-	-
Vrijval	-	-
Stand per 31 december	233	233
	2023	2022
<i>Verloop voorziening V-meter</i>		
Stand per 1 januari	2.330	2.012
Toevoeging	549	538
Onttrekking	-340	-220
Vrijval	-	-
Stand per 31 december	2.539	2.330
<i>Verloop overige voorziening</i>		
Stand per 1 januari	254	235
Toevoeging	57	19
Onttrekking	-24	-
Vrijval	-	-
Stand per 31 december	287	254
Totaal overige voorziening	3.059	2.817

Jaarlijks krijgen huurders voor € 100 V-meters toegekend voor verbetering van de huurwoning. Voor de nog niet bestede V-meters is een voorziening opgenomen. Bewoners hebben eenmalig E-meters gekregen afhankelijk van de leeftijd van de huurwoning te besteden aan energiebesparende maatregelen. Er is een voorziening opgenomen voor de nog niet bestede E-meters. De overige voorziening heeft betrekking op de toekomstige uitgaven inzake loopbaanontwikkelingsbudget. De voorzieningen hebben een langlopend karakter en zullen grotendeels na één jaar worden afgewikkeld.

7. Latente belastingverplichting	2023	2022
Stand per 1 januari	1.011	550
Mutatie boekjaar	411	461
Stand per 31 december	1.422	1.011

De latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening. Ultimo 2023 is het saldo van de latente belastingen negatief (passief). De netto latente belastingverplichting € 1.422.000 (2022: € 1.011.000) is nader toegelicht in de rubriek 5-6: Financiële vaste activa”.

18. Leningen overheid en kredietinstellingen	2023	2022
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	-	-
Bij: nieuwe leningen	5.000	-
Af: aflossingen	-	-
Stand per 31 december	5.000	-
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-	-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	5.000	-
Schulden aan kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	242.585	238.273
Bij: nieuwe leningen	41.500	15.824
Bij: Agio vestia lening	-103	-102
Af: aflossingen	-12.090	-11.410
Stand per 31 december	271.892	242.585
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-8.592	-12.041
Af: kortlopende deel agio vestia lening	-103	-103
Totaal schulden aan kredietinstellingen	263.197	230.441

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. De gepresenteerde onderstaande drie overzichten (vervalkalender, samenstelling, opbouw lening portefeuille) hebben betrekking op de lening portefeuille exclusief het agio deel van de Vestia lening voor een bedrag van € 4.332.000 ultimo 2023 (2022: € 4.435.000).

Vervalkalender overheid en kredietinstellingen	2023	2022
Aflossing < 1 jaar	8.592	12.041
Aflossing 2 - 5 jaar	51.353	47.840
Aflossing > =5 jaar	212.615	178.269
Totaal lening portefeuille	<u>272.560</u>	<u>238.150</u>

Samenstelling overheid en kredietinstellingen	2023	2022
Basisrente leningen	57.000	57.000
Vastrentende leningen	214.560	180.150
Overig	1.000	1.000
Totaal lening portefeuille	<u>272.560</u>	<u>238.150</u>

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 1 jaar bedraagt. Na de overeengekomen periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,08% en 0,375% (2022: 0,1% en 0,375%).

Opbouw lening portefeuille	2023	2022
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	213.640	184.231
Nationale waterschapsbank N.V.	53.920	53.919
Provincie Overijssel	5.000	-
Totaal lening portefeuille	<u>272.560</u>	<u>238.150</u>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat de leningenportefeuille is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nationale Waterschapsbank N.V. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden.

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het herzieningsmoment. In de onderstaande tabel is voor ultimo 2023 het moment van aflossing, eindaflossing en renteconversie weergegeven voor de komende vijf jaar.

Jaar	Eind		Rente
	Aflossing	aflossing	conversie
2024	8.592	6.400	35.000
2025	10.494	9.000	-
2026	8.649	7.000	5.684
2027	6.516	5.000	22.000
2028	14.069	12.500	-

Leningruil Vestia

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage 4.86 %. Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2.919.428 met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

Zekerheden

De leningen overheid en kredietinstellingen is € 270,1 miljoen (2022: € 242,6 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de geborgde leningen heeft Vechtdal Wonen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ waarde van € 1.504 miljoen (2022: € 1.323 miljoen), niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Gemiddeld rentepercentage & looptijd

Het gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille bedraagt 2,45 (2022: 2,48%). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 22,4 jaar (2022 19,3 jaar).

Reële waarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2023 € 281,0 miljoen (2022 € 226,3 miljoen). De marktwaarde betreft de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen op basis van de "standaard opslag curve" (inclusief risico opslag). Voor de basis rente leningen

geldt dat de marktwaarde wordt berekend tot moment van renteherziening van de liquiditeitsopslag.

19. Overige schulden	2023	2022
Stand per 1 januari	1.937	1.901
Mutatie	-323	36
Stand per 31 december	<u>1.614</u>	<u>1.937</u>
	2023	2022
<i>Verloop waarborgsommen</i>		
Stand per 1 januari	1.008	939
Mutatie	-291	69
Stand per 31 december	<u>717</u>	<u>1.008</u>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsom wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst terugbetaald of verrekend.

	2023	2022
<i>Verloop vooruitontvangen huren</i>		
Stand per 1 januari	929	962
Af: kortlopende deel	-32	-33
Stand per 31 december	<u>897</u>	<u>929</u>

De vooruit ontvangen huur heeft betrekking op een eenmalige huurbetaling inzake de verhuur van maatschappelijk onroerend goed. Het kortlopende deel wordt gepresenteerd bij vlottende passiva. Afloop geschiedt middels de jaarlijkse toerekening naar huuropbrengsten. De oorspronkelijke waarde van de vooruitbetaling betrof € 1.302.000 miljoen uit 2012 met een looptijd van 40 jaar. Ten behoeve van het inzicht wordt met ingang van 2021 deze vooruitbetaling afzonderlijk gepresenteerd als overige schuld.

Kortlopende schulden

20. Schulden aan kredietinstellingen	2023	2022
Schulden aan kredietinstellingen	<u>8.695</u>	<u>12.144</u>
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>8.695</u>	<u>12.144</u>
21. Schulden aan leveranciers	2023	2022
Schulden aan leveranciers	<u>7.192</u>	<u>3.814</u>
Totaal schulden aan leveranciers	<u>7.192</u>	<u>3.814</u>

22. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen	2023	2022
Omzetbelasting	793	150
Loonheffing	399	341
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.192</u>	<u>491</u>

Schulden ter zake van pensioenen	2023	2022
Pensioenen	102	81
Totaal pensioenen	<u>102</u>	<u>81</u>

23. Specificatie overlopende passiva en overige schulden	2023	2022
Nog te betalen rentekosten leningen	2.188	2.107
Nog te verrekenen servicekosten	1.988	-
Vooruit ontvangen huren	496	548
Nog te betalen vakantiedagen	250	224
Overig	1.925	1.082
Totaal overige schulden	<u>6.847</u>	<u>3.961</u>

De nog te verrekenen servicekosten hebben betrekking op de afrekening met de huurders over het boekjaar 2023. Dit betreft het verschil tussen de gefactureerde vergoedingen en ontvangen servicekosten en wordt afgerekend met de huurders in 2024. In de verwachte eindafrekening over 2023 € 1.988.000 is rekening gehouden met de tegemoetkoming blokverwarming voor gas en elektra. Voor 2022 zie overlopende activa voor nog te verrekenen servicekosten.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van Vechtdal Wonen, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Vechtdal Wonen heeft geen afgeleide financiële producten (derivaten) afgesloten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Vechtdal Wonen zijn, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat reële waarde van een financieel instrument zal fluctueren als gevolg van veranderingen van de marktrente. Het door Vechtdal Wonen gelopen risico wegens fluctuaties in de markttrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabelrentende langlopende verplichtingen van Vechtdal Wonen. Vechtdal Wonen beheerst haar renterisico door een evenwichtige portfolio van vast- en variabelrentende opgenomen leningen aan te houden. Het kasstroomrisico betreft het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een instrument zullen fluctueren in omvang.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 26,4 miljoen (2022: € 22,8 miljoen).

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. In 2023 bedroeg de canonverplichtingen € 565.000 (2022: € 530.000). Het jaarlijks bedrag aan canonverplichtingen kan licht fluctueren in verband met indexaties en/of mutaties in het bezit. De canonverplichtingen lopen van 2005 tot 2055.

WSW-Volmacht

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2022 € 1,4 miljard (2022: € 1,3 miljard) aan WOZ-waarde als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf formele bevestiging benodigd is van het bestuur en commissarissen.

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2023 bedroeg dit percentage 0.1383% (2022: 0.0487%) resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 341.000 (2022: € 114.000) voor Vechtdal Wonen. Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom 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 geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2023 heeft Vechtdal Wonen een aangegane obligolening van € 6,4 miljoen (2022: € 6,1 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Leasecontracten

Het totale verplichtingsbedrag met derden aangegane leaseverplichtingen van leaseauto's en leasefietsen is € 523.000 (2022: € 573.000). Het verplichtingsbedrag met derden aangegane leaseverplichtingen van kopieermachines is € 79.000 (2022: € 103.000). Van de totale leaseverplichting heeft € 267.000 betrekking op 2024 en € 256.000 op de periode 2025-2029.

Saneringsheffing

Deze heffing is vervangen door de obligoheffing (zie WSW obligoverplichting).

Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2023

24. Huuropbrengsten	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	57.576	56.034
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	623	288
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.161	1.141
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	662	627
Derving wegens leegstand	-460	-592
Derving wegens overige redenen	-86	-183
Totaal huuropbrengsten	59.476	57.315

De bruto huuropbrengst is ten opzichte van voorgaand jaar toegenomen met € 1,9 miljoen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging, opgeleverde nieuwbouw en gerealiseerde huurharmonisatie bij mutatie. De toename wordt deels “gecompenseerd” door toegekende huurverlagingen vanaf 1 juli voor een bedrag van circa € 540.000. De toename van de NIET-DAEB huuropbrengsten (woningen) wordt veroorzaakt door de aankoop van een woningcomplex. De gemiddelde huurprijs van de woongelegenheden als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2023 56,83% (31 december 2022 62,3%).

25. Opbrengst servicecontracten	2023	2022
Vergoedingen	5.344	4.520
Derving als gevolg van leegstand en oninbaarheid	-135	-21
Afrekening huurders	-1.988	520
Totaal opbrengst service contracten	3.221	5.019

De afrekening huurders heeft betrekking op de verwachte eindafrekening servicekosten welke in 2024 wordt samengesteld en verstuurd naar de huurders. Dit betreft het verschil tussen de afrekenbare serviceopbrengsten en afrekenbare service lasten. Als gevolg van de tegemoetkoming blokverwarming (zie 26. Lasten service contracten en 23. Overlopende schulden) is een verwachte eindafrekening van € 1.988.000 opgenomen.

26. Lasten service contracten	2023	2022
Lasten service contracten	-7.320	-4.872
Tegemoetkoming blokverwarming elektra & gas	2.774	-
Totaal lasten service contracten	-4.546	-4.872

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde cq werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien nodig aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurder met betrekking tot de

levering en diensten over het voorgaande jaar. De tegemoetkoming blokverwarming heeft betrekking op huishoudens met een blokaansluiting welke op basis van de voorwaarden in aanmerking komen voor een vergoeding. Deze totale vergoeding is in mindering gebracht op de lasten servicecontracten op de betreffende afzonderlijke complexen. De toename van het verschil tussen de serviceopbrengsten en lasten wordt veroorzaakt door kosten welke voor rekening komen van Vechtdal Wonen.

27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2023	2022
Toegerekende afschrijvingen	-81	-510
Toegerekende personeelskosten	-4.011	-2.715
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.091	-1.501
Huur vastgoed niet in eigendom	-1.023	-831
	-7.206	-5.557

De toegerekende kosten voor personeel, overige organisatie en afschrijving heeft betrekking op de activiteiten welke gericht zijn op de verhuur van woningen en overige verhuureenheden.

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling en verkoop. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van FTE verdeling.

Toegerekende organisatiekosten	2023	2022
Salarissen	-6.292	-5.025
Sociale lasten	-1.094	-839
Pensioenen	-770	-642
Dekking loonkosten	1.675	105
Subtotaal lonen & salarissen	-6.481	-6.401
Afschrijvingen	-214	-1.568
Overige personeelskosten	-2.231	-2.129
Huisvestingskosten	-253	-268
Bestuurskosten	-351	-226
Automatiseringskosten	-1.864	-1.610
Accountantskosten	-164	-146
Advies	-1.362	-1.075
Overige bedrijfslasten	-1.497	-1.354
Subtotaal overige bedrijfslasten	-7.936	-8.376
Totaal organisatiekosten	-14.417	-14.777
Direct toegerekend naar rentelasten	63	56
Totaal toegerekende organisatiekosten via KSV	-14.354	-14.721

De organisatiekosten zijn toegerekend aan de onderstaande activiteiten:

	2023	2022
Lasten verhuur en beheer (exclusief huur vastgoed niet in eigendom)	6.183	4.726
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.875	6.379
Lasten behorende tot verkoop vastgoedportefeuille	26	33
Overige organisatiekosten	3.895	3.165
Leefbaarheid	375	418
Totaal toegerekende organisatiekosten via KSV	14.354	14.721

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Vechtdal Wonen, omgerekend naar het aantal vaste fte's, 98,4 (2022: 85,3).

Ten behoeven van het inzicht is met ingang van 2023 ervoor gekozen om de direct toerekende formatie inzake servicekosten en leefbaarheid op te nemen als directe kosten. Gezien de toename van de investeringsprojecten en het effect hiervan op de organisatiekosten is er tevens voor gekozen om interne uren & organisatiekosten te activeren met ingang van 2023. De gepresenteerde dekking loonkosten heeft betrekking op onderstaande activiteiten welke worden geactiveerd en of doorbelast naar vermelde activiteiten.:

	2023	2022
Directe inzet personeel t.b.v. leefbaarheidsactiviteiten	183	105
Directe inzet personeel t.b.v servicekosten	238	-
Directe inzet personeel t.b.v. implementatie ERP-systeem	589	-
Toegerekende organisatiekosten investeringsactiviteiten	665	-
Totaal	1.675	105

Pensioenlasten

Vechtdal Wonen heeft een pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW). De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2023 128,8,0% (2022: 129,0 %). De geschatte beleidsdekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens de DNB is 125%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Om die reden heeft het SPW een herstelplan ingediend bij de DNB welke in 2016 is goedgekeurd. SPW verwacht hierbij binnen 7 jaar weer een afdoende dekkingsgraad te hebben.

Aan het personeel is een pensioen toegezegd op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. Voor de pensioenregeling betaalt Vechtdal Wonen verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappij. Behalve de betaling van premies heeft Vechtdal Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Vechtdal Wonen 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. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het

pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen (inclusief BTW) aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht. Onderstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht.

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Controle van de jaarrekening 2023	150	-
Andere controle opdrachten 2023	7	-
Controle van de jaarrekening 2022	7	139
Andere controle opdrachten 2022	-	7
Totaal accountantshonoraria	164	146

28. Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
Planmatig onderhoudskosten	-14.437	-9.088
Contractonderhoud	-1.865	-1.797
Reparatie onderhoud	-2.580	-3.030
Mutatie onderhoud	-3.904	-4.569
Dekking onderhoudsdienst	217	240
Inzet V en E meters	-329	-426
Overige onderhoudskosten	-234	-300
Toegerekende afschrijvingen	-71	-699
Toegerekende personeelskosten	-2.374	-3.780
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.430	-1.900
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-27.007</u>	<u>-25.349</u>

De kosten van planmatig onderhoud hebben betrekking op regulier gepland onderhoud en onderhoudskosten inzake duurzaamheidsprojecten. Bij de uitvoering van duurzaamheidsprojecten is rekening gehouden met gepland onderhoud op de korte termijn. De dekking onderhoudsdienst heeft betrekking op de interne directe uren van de vaklieden welke onderdeel uitmaken van met name de reparatiekosten.

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	2022
Verhuurderheffing	-	-2.006
Gemeentelijke belastingen	-2.191	-2.200
Erfpacht	-565	-530
Verzekeringen	-291	-264
Overige directe exploitatielasten	-639	-712
	<u>-3.686</u>	<u>-5.712</u>

Met ingang van 2019 dient de toegekende RVV gelden (regeling vermindering verhuurderheffing) in mindering te worden gebracht op de verschuldigde verhuurderheffing. In 2022 is een bedrag van € 1.704.500 in mindering gebracht.

30. Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2023	2022
Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie	160	612
Opbrengst verkopen vastgoed niet in exploitatie	-	2
Af: verkoopkosten	-1	-884
Totaal verkoopopbrengst	<u>159</u>	<u>-270</u>
Boekwaarde verkopen bestaand bezit in exploitatie	-220	-371
Boekwaarde verkopen vastgoed niet in exploitatie	-	-
Toegerekende afschrijvingen	-	-3
Toegerekende personeelskosten	-16	-21
Toegerekende overige organisatiekosten	-10	-9
Totaal	<u>-246</u>	<u>-404</u>
Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	<u>-87</u>	<u>-674</u>

De gepresenteerde verkoopkosten in 2022 hebben betrekking op de verkoop en afwikkeling van verkocht bezit in exploitatie in 2020.

Aantal verkochte verhuureenheden	2023	2022
Aantal verkopen vastgoed in exploitatie	1	2
Aantal verkopen overig vastgoed (activa t.d.v. exploitatie)	-	-
Total aantal verkochte eenheden	<u>1</u>	<u>2</u>

31. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
Nieuwbouw & Renovatie	-9.967	-4.802
Duurzaamheid & combinatieprojecten	-5.802	-7.817
Zonnepanelen	-3.046	-432
Afwaardering sloop & nieuwbouw (marktwaarde)	-2.778	-
Afboeking grondexploitatie	-1.106	-
Overige	-	-294
Totaal overige waardeveranderingen	<u>-22.699</u>	<u>-13.345</u>

De overige waarde veranderingen van investeringen betreft het verschil tussen de verwachte netto investering (stichtingskosten) en de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van investering. Verantwoording van de overige waarde verandering geschiedt op moment van interne formalisatie en externe communicatie. Bij oplevering van nieuwbouwprojecten wordt de definitieve waarde verandering bepaald op basis van de netto stichtingskosten en getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat.

Ten aanzien van de duurzaamheidsinvesteringen en combinatieprojecten vastgoedbeleggingen wordt op basis van het verwachte effect op de marktwaarde de eventuele onrendabele top bepaald.

31. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2023	2022
DAEB vastgoedbeleggingen	-97.893	-47.901
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	-1.723	-422
	<u>-99.616</u>	<u>-48.323</u>

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de DAEB en Niet-DAEB vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de toename van de marktwaarde in verhuurde staat welke ten gunste komt van het resultaat. De negatieve waarde ontwikkeling zoals ingezet in 2022 wordt in 2023 verder doorgezet. Voor een nadere toelichting hieromtrent wordt verwezen naar de opgenomen toelichting bij activa in exploitatie.

32. Netto resultaat overige activiteiten	2023	2022
Opbrengsten		
Glas-, Riool en servicefonds	495	587
Overig	46	100
Totaal	<u>541</u>	<u>687</u>
Kosten		
Glas-, Riool en servicefonds	-510	-566
Totaal	<u>-510</u>	<u>-566</u>
Totaal netto resultaat overige activiteiten	<u>31</u>	<u>121</u>

33. Overige organisatiekosten	2023	2022
Agio Vestia lening	103	102
Geactiveerde organisatiekosten investeringsprojecten	665	-
Obligohelling	-342	-114
Bijdrage AW	-84	-41
Toegerekende afschrijvingen	-62	-356
Toegerekende personeelskosten	-2.601	-1.596
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.897	-1.213
	<u>-4.218</u>	<u>-3.218</u>

De gepresenteerde Agio vestia lening heeft betrekking op de negatieve marktwaarde van de afgesloten lening in 2021. Het verschil tussen de marktwaarde van de lening en de nominale waarde wordt ineens ten laste van het resultaat in 2021 gebracht bij overige organisatiekosten.

Sinds 1 juli 2021 is de obligoheffing gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting wordt anders ingericht. Dat gebeurt met ingang van 2021 met een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing. Voor 2023 is deze voor Vechtdal Wonen vastgesteld op € 342.000 (2022: € 114.000).

34. Kosten omtrent leefbaarheid	2023	2022
Directe kosten leefbaarheid	-671	-358
Toegerekende personeelskosten	-375	-418
Kosten omtrent leefbaarheid	<u>-1.046</u>	<u>-776</u>

35. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2023	2022
Overige rentebaten	-	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>-</u>	<u>-</u>

6. Rentelasten en soortgelijke kosten	2023	2022
Rentelasten leningenportefeuille	-6.283	-5.926
Overige rentelasten	-	-
Direct toegerekende organisatiekosten	-63	-56
Totaal rentelasten	<u>-6.346</u>	<u>-5.982</u>

37. Belastingen	2023	2022
Mutatie latentie belastingen	-411	-461
Acute vennootschapsbelasting 2023 Vechtdal Wonen	-2.345	-
Acute vennootschapsbelasting 2022 Vechtdal Wonen	799	-2.453
Acute vennootschapsbelasting 2021 Vechtdal Wonen	-	106
Acute vennootschapsbelasting 2020 Vechtdal Wonen	49	209
Acute vennootschapsbelasting 2018 Vechtdal Wonen	-	87
Totaal belastingen	<u>-1.908</u>	<u>-2.512</u>

Het verschil tussen commerciële en fiscale resultaat en de effectieve belastingdruk wordt in de onderstaande tabellen gespecificeerd. De effectieve belastingdruk is 2,45 in 2023 (2022 5,1%).

(bedragen x € 1.000)	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2022</u>
Commercieel resultaat voor belastingen		-113.729		-51.353
Fiscaal hogere afschrijvingen	-1.302		-1.068	
Fiscaal geen waarde veranderingen	122.315		61.668	
Fiscaal geen afschrijving MVA tdv exploitatie	-		1.138	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.986		-	
Vrijval disagio leningen	-12		-12	
Herinvesteringsreserve	-14		-248	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-		-	
Fiscaal hogere boekwinst	75		5	
Fiscaal lagere dotatie voorziening	242		337	
Fiscaal hogere bedrijfslasten (Rvv)	-		-1.705	
Fiscale correctie bedrijfslasten (agio)	-		-2.268	
Beperkt aftrekbare kosten	24		20	
Generieke renteaftrekbeperking	3.527		3.159	
		<u>122.869</u>		<u>61.026</u>
Totaal fiscaal resultaat		9.140		9.673
Mutatie compensabele verliezen		-		-
Totaal belastbaar bedrag		<u>9.140</u>		<u>9.673</u>
Acute belastingen		2.345		2.453

In de onderstaande tabel is het verloop in effectieve belastingdruk van commercieel naar fiscaal weergegeven.

Effectieve belastingdruk	2023			2022		
	Eff %	VpB	Grondslag	Eff %	VpB	Grondslag
Commercieel resultaat	-25,8	-29.342	-113.729	-25,4	-13.044	-51.353
Vershil commercieel & fiscaal	27,9	31.687	120.182	30,2	15.497	61.026
Inzet faciliteit compensabel verlies						
Resultaat boekjaar	2,1	2.345	6.453	5,0	2.453	9.673
Belasting voorgaande jaren	-0,7	-848		-0,8	-402	
Dotatie belastinglatenties	0,4	411		0,9	461	
Effectieve belastingdruk	1,8	1.908		5,1	2.512	

Het verschil tussen commerciële & fiscale waardering in de bovenstaande tabel van € 31.6 miljoen (2022: € 15,5 miljoen) vennootschapsbelasting heeft betrekking op gepresenteerde verschillen in hiervoor gepresenteerde tabel “aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat”.

In de jaarrekening wordt een inschatting van de vennootschapsbelasting opgenomen. Nadien wordt de concept aangifte en definitieve aangifte ingediend en verwerkt. De gepresenteerde “belasting voorgaande jaren” heeft betrekking op de nagekomen verschillen.

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomsten (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Vechtdal Wonen. Het voor Vechtdal Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 (klasse F) (2022 € 181.000 klasse F).

Bezoldiging leidinggevende topfunctionaris

Gegevens	2023	2022
bedragen x € 1	M. Rink	M. Rink
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 157.956	€ 154.612
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.073	€ 18.780
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 179.029</i>	<i>€ 173.392</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 187.000	€ 181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 179.029	€ 173.392
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De totale bezoldiging aan de Raad van Commissarissen bedroeg € 67.790 (2022: € 72.155). Er zijn geen functionarissen die in 2023 en 2022 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WPOT (Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens) of WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Ook zijn er in 2023 en 2022 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Gegevens 2023				
bedragen x € 1	K.M. Cornelissen	R.W. Knoll	A.G. van Kalsbeek	W.J. Rakers
Funcțiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/10 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 21.505	€ 14.399	€ 14.399	€ 3.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.050	€ 18.700	€ 18.700	€ 4.713
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 21.505	€ 14.399	€ 14.399	€ 3.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	J. den Bakker	H.W. Sturris
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 15/06	01/01 - 05/07
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 6.549	€ 7.338
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 8.505	€ 9.529
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 6.549	€ 7.338
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	J. Back-Wakker	K.M. Cornelissen	R.W. Knoll	H.W. Sturris
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 01/07	15/09 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 10.400	€ 6.155	€ 13.900	€ 13.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 13.538	€ 8.033	€ 18.100	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 10.400	€ 6.155	€ 13.900	€ 13.900
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022		
bedragen x € 1	J. den Bakker	A. G. van Kalsbeek
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 13.900	€ 13.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.100	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 13.900	€ 13.900
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 en 2022 een bezoldiging boven het toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 heeft woningcorporatie Vechtdal Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Grondslagen voor splitsing DAEB & niet-DAEB activiteiten

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: balans DAEB en NIET-DAEB, winst-en-verliesrekening DAEB en NIET-DAEB en kasstroomoverzicht DAEB en NIET-DAEB. Bij het opstellen van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht is samengesteld op basis van de uitgangspunten zoals toegepast bij het goedgekeurde scheidingsvoorstel en zoals opgenomen in het goedkeuringsbesluit voor de fusie tussen Woningstichting de Veste en Beter Wonen Vechtdal.
- De activa en passiva posten welke betrekking hebben op de NIET-DAEB tak zijn toegerekend naar de NIET-DAEB balans.
- Opbrengsten en kosten worden daar waar mogelijk direct toegerekend naar de NIET-DAEB tak. Dit heeft betrekking op de huuropbrengsten en onderhoudslasten.
- Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel (huuropbrengst NIET DAEB versus totaal).
- De opbrengsten en kosten van de NIET-DAEB tak worden jaarlijks als betaald verondersteld (boekhoudkundig) met uitzondering van de componenten afschrijvingen, waarde mutatie vastgoedportefeuille en boekwaarde verkocht bezit in exploitatie. Het resultaat in de winst-en-verliesrekening (m.u.v. benoemde componenten) is derhalve gelijk aan de exploitatiekasstroom van de NIET-DAEB tak.
- De herwaarderingsreserve van de NIET-DAEB portefeuille wordt bepaald per waarderingscomplex van de NIET-DAEB vastgoedportefeuille. De herwaarderingsreserve van de DAEB-portefeuille betreft het verschil tussen de herwaarderingsreserve van de toegelaten instelling en de NIET-DAEB portefeuille.
- De administratie van de NIET-DAB tak wordt beheerd door de DAEB-tak waarbij de transacties lopen via de DAEB-tak en vervolgens extracomptabel worden verwerkt in de verantwoording.

DAEB-Balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)

Activa (bedragen X € 1.000)	2023	2022
Immateriële vaste activa		
Immateriële vaste activa	858	-
	858	-
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.018.900	1.108.603
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.582	3.841
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14	14
	1.028.496	1.112.458
Materiele vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.439	2.426
	2.439	2.426
Financiële vaste activa		
Deelneming	10	10
Latente belastingvorderingen	-	-
Interne lening	-	-
Netto vermogenswaarde NIET DAEB	16.216	19.138
	16.226	19.148
Totaal vaste activa	1.048.019	1.134.032
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	337	337
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	1.981	2.623
	2.318	2.960
Vorderingen		
Huurdebiteuren	381	386
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.496	938
Overige vorderingen	309	298
Overlopende activa	2.786	1.756
	5.972	3.378
Liquide middelen	3.461	-
Totaal vlottende activa	11.751	6.338
Totaal activa	1.059.770	1.140.370

Passiva

2023

2022

Eigen vermogen

Overige reserves	272.670	284.022
Herwaarderingsreserve	489.325	593.610
	<u>761.995</u>	<u>877.632</u>

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	7.125	4.301
Overige voorzieningen	3.059	2.817
Latente belastingverplichting	1.422	1.011
	<u>11.606</u>	<u>8.129</u>

Langlopende schulden

Leningen overheid	5.000	-
Leningen kredietinstellingen	256.770	230.441
Overige schulden	1.614	1.937
	<u>263.384</u>	<u>232.378</u>

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	8.671	15.103
Schulden aan leveranciers	7.192	3.814
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.192	491
Schulden ter zake van pensioenen	102	81
Overlopende passiva en overige schulden	5.628	2.742
	<u>22.785</u>	<u>22.231</u>

Totaal passiva1.059.7701.140.370

DAEB-Winst- en verliesrekening over 2023

(bedragen X € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	58.204	56.409
Opbrengsten servicecontracten	3.153	4.940
Lasten servicecontracten	-4.449	-4.795
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.073	-5.482
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.776	-24.937
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.607	-5.654
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.452	20.481
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	159	614
Directe lasten verkoop	-	-884
Toegerekende organisatiekosten	-26	-33
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-220	-371
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-87	-674
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.020	-13.345
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-97.893	-47.901
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-118.913	-61.246
Opbrengst overige activiteiten	522	659
Kosten overige activiteiten	-499	-557
Nettoresultaat overige activiteiten	23	102
Overige organisatiekosten	-4.141	-3.168
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.024	-763
Bedrijfsresultaat	-104.690	-45.268
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.202	-5.982
Saldo financiële baten en lasten	-6.202	-5.982
Resultaat voor belastingen	-110.892	-51.250
Belastingen	-1.823	-2.464
Resultaat NIET-DAEB	-2.922	-151
Resultaat na belastingen	-115.637	-53.865

DAEB-Kasstroomoverzicht over 2023

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2023	2022
Huurinkomsten	58.204	56.355
Vergoedingen	5.637	4.487
Overige ontvangsten	1.495	26
Rente ontvangsten	20	8
Totaal ingaande operationele kasstromen	65.356	60.876
Erfpacht	-	-522
Personeel	-6.900	-6.418
Onderhoudsuitgaven	-24.151	-18.464
Overige bedrijfsuitgaven	-15.770	-13.097
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-426	-114
Verhuurderheffing	-	-2.006
Leefbaarheid externe uitgaven	-657	-352
Vennootschapsbelasting	-2.204	-1.493
Rente uitgaven	-5.809	-5.932
Totaal uitgaande operationele kasstromen	-55.917	-48.401
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.439	12.475
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	160	774
Verkoopontvangsten Overig	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	160	774
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-17.923	-5.301
Uitgaven woningverbeteringen	-11.987	-13.335
Aankoop van NIET-DAEB	-	-155
Investerings overig	-1.085	-517
Externe kosten verkoop	-1	-2
Uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	-30.996	-19.310
Aflossing interne lening NIET DAEB	-	-
Tussentelling kasstroom financiële vaste activa	-	-
Saldo kasstroom uit (des)investeringen	-30.836	-18.536
Nieuwe borgbare leningen door het wsw	40.000	15.824
Aflossingen geborgde leningen	-12.183	-11.410
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	27.817	4.414
Toename / afname geldmiddelen	6.420	-1.647
Aansluiting geldmiddelen	2023	2022
1 januari	-2.959	-1.312
31 december	3.461	-2.959
Mutatie geldmiddelen	6.420	-1.647

Niet-DAEB Balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)

Activa (bedragen X € 1.000)	2023	2022
Immateriële vaste activa		
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	23.112	15.689
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
	23.112	15.689
Materiele vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Financiële vaste activa		
Deelneming	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Netto vermogenswaarde	-	-
Totaal vaste activa	23.112	15.689
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	30	30
	30	30
Vorderingen		
Huurdebiteuren	-	-
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	-	-
Overlopende activa	-	-
Liquide middelen	744	4.638
Totaal vlottende activa	774	4.668
Totaal activa	23.886	20.357

Passiva

2023

2022

Eigen vermogen

Overige reserves	12.656	14.321
Herwaarderingsreserve	3.560	4.817
	<u>16.216</u>	<u>19.138</u>

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	-	-
Overige voorzieningen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen	6.427	-
Interne lening	-	-
Overige schulden	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	24	-
Schulden aan leveranciers	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overlopende passiva en overige schulden	1.219	1.219
	<u>1.243</u>	<u>1.219</u>

Totaal passiva23.88620.357

Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2023

(bedragen X € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	1.272	906
Opbrengsten servicecontracten	68	79
Lasten servicecontracten	-97	-77
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-133	-75
Lasten onderhoudsactiviteiten	-231	-412
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-79	-58
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	800	363
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Directe lasten verkoop	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.679	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.723	-422
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.402	-422
Opbrengst overige activiteiten	19	28
Kosten overige activiteiten	-11	-9
Nettoresultaat overige activiteiten	8	19
Overige organisatiekosten	-77	-50
Kosten omtrent leefbaarheid	-22	-13
Bedrijfsresultaat	-2.693	-103
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-144	-
Saldo financiële baten en lasten	-144	-
Resultaat voor belastingen	-2.837	-103
Belastingen	-85	-48
Resultaat na belastingen	-2.922	-151

Niet-DAEB Kasstroomoverzicht over 2023

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	1.272	906
Vergoedingen	68	79
Overige ontvangsten	19	28
Rente ontvangsten	-	-
Totaal ingaande operationele kasstromen	1.359	1.013
Erfpacht	-	-8
Personeel	-184	-135
Onderhoudsuitgaven	-147	-311
Overige bedrijfsuitgaven	-305	-234
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven	-14	-6
Vennootschapsbelasting	-85	-48
Rente uitgaven	-144	-
Totaal uitgaande operationele kasstromen	-879	-742
Kasstroom uit operationele activiteiten	480	271
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	-	155
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Tussenteling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	-	155
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-	-341
Uitgaven aankoop	-10.825	-
Externe kosten verkoop	-	-
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	10.825	-341
Saldo kasstroom uit (des)investeringen	-10.825	-186
Nieuwe ongeborgde leningen	6.500	-
Aflossingen ongeborgde leningen	-49	-
Aflossing interne lening DAEB	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.451	-
Toename / afname geldmiddelen	-3.894	85
Aansluiting geldmiddelen		
1 januari	4.638	4.553
31 december	744	4.638
Mutatie geldmiddelen	-3.894	85

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Vechtdal Wonen is opgesteld door het bestuur op 16 mei 2024.

Origineel getekend door:

Martijn Rink

Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 16 mei 2024.

Origineel ondertekend door:

K.M. Cornelissen

A.G. van Kalsbeek

R.W. Knoll

W.J. Rakers

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Vechtdal Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.