

Stedelink

Stichting Stedelink

Jaarrekening 2023

Vastgesteld door de RvC Stedelink op 26 april 2024

Bijdorplan 12

2713 RR Zoetermeer

KvK nr. 87052326

Inhoudsopgave

1.	Balans per 31 december 2023	3
2.	Winst-en-Verliesrekening over 2023	5
3.	Kasstroomoverzicht 2023.....	6
4	Algemeen	7
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	10
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	21
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	26
8.	Toelichting op de balans (na resultaatbestemming) per 31 december 2023.....	30
9.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	48
10.	Toelichting en specificatie winst-en-verliesrekening	49
11.	Balans, Winst-en-verliesrekening en kasstromen DAEB/ niet-DAEB	58
12.	Gebeurtenissen na balansdatum	63
13.	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	64
14.	Overige gegevens	66
15.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	68

1. Balans per 31 december 2023

Balans na resultaatbestemming			
ACTIVA		31-12-2023	1-1-2023
Ref.		<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
A. VASTE ACTIVA			
8.1	Materiele Vaste Activa	3.387	3.984
8.2	Vastgoedbeleggingen		
8.2.1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.635.700	1.688.229
8.2.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	961.635	1.009.308
8.2.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	34.871
	Totaal vastgoedbeleggingen	2.597.335	2.732.408
8.3	Financiële vaste activa		
8.3.1	Andere deelnemingen	1.573	1.569
8.3.2	Latente belastingvordering(en)	79.749	27.436
	Totaal financiële vaste activa	81.322	29.005
	<i>Som der vaste activa</i>	2.682.044	2.765.397
B. VLOTTENDE ACTIVA			
8.4	Voorraden		
8.4.1	Overige voorraden	131	96
	Totaal voorraden	131	96
8.5	Vorderingen		
8.5.1	Huurdebiteuren	1.084	1.601
8.5.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.161	167
8.5.3	Overige vorderingen	2.179	184
8.5.4	Overlopende activa	2.096	278
	Totaal vorderingen	8.519	2.230
8.6	Liquide middelen	66.370	66.049
	<i>Som der vlottende activa</i>	75.020	68.376
	TOTAAL ACTIVA	2.757.064	2.833.772

PASSIVA		31-12-2023	1-1-2023
Ref.		(x € 1.000)	(x € 1.000)
8.7	C. EIGEN VERMOGEN		
8.7.1	Herwaarderingsreserve	1.538.836	1.729.710
8.7.2	Overige reserves	119.668	-101
	Totaal eigen vermogen	1.658.504	1.729.609
8.8	D. VOORZIENINGEN		
8.8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.646	20.397
8.8.2	Voorziening reorganisatie kosten	-	80
8.8.3	Voorziening deelnemingen	24	39
8.8.4	Overige voorzieningen	1.889	1.829
	Totaal voorzieningen	22.559	22.344
8.9	E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
8.9.1	Schulden/leningen overheid	-	848
8.9.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	1.024.283	1.040.553
8.9.3	Derivatenportefeuille	17.971	17.402
8.9.4	Waarborgsommen	470	449
	Totaal langlopende schulden	1.042.725	1.059.252
8.10	F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
8.10.1	Schulden aan overheid	13	52
8.10.2	Schulden aan kredietinstellingen	-	535
8.10.3	Schulden aan leveranciers	11.042	3.658
8.10.4	Schulden aan deelnemingen	5.155	5.091
8.10.5	Belastingen en premies sociale verzekering	1.776	-
8.10.6	Schulden ter zake van pensioenen	220	-
8.10.7	Overige schulden	2.448	2.789
8.10.8	Overlopende passiva	12.623	10.442
	Totaal kortlopende schulden	33.277	22.568
	TOTAAL PASSIVA	2.757.064	2.833.772

2. Winst-en-Verliesrekening over 2023

Ref.		2023 (x € 1.000)
10.1.1	Huuropbrengsten	109.884
10.1.2	Opbrengsten servicecontracten	5.829
10.1.3	Lasten servicecontracten	-6.432
10.1.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.863
10.1.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-34.357
10.1.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.439
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	61.622
10.2.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-
10.2.2	Opgeofferde marktwaarde vastgoed in ontwikkeling	-
10.2.3	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-
10.3.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.440
10.3.2	Toegerekende organisatiekosten	-97
10.3.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.831
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	512
10.4.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.937
10.4.2	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-159.733
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-157.796
10.5.1	Opbrengsten overige activiteiten	9.223
10.5.2	Kosten overige activiteiten	-3.220
	Netto resultaat overige activiteiten	6.003
10.6	Overige toegerekende organisatiekosten	-3.711
10.7	Leefbaarheid	-2.366
10.8.1	Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	25
10.8.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-28.080
10.8.3	Baten en lasten van derivaten	-570
10.8.4	Rentebaten en overige opbrengsten	2.276
	Saldo financiële baten en lasten	-26.349
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-122.085
10.9	Resultaat deelnemingen na belasting	-7
10.10	Belastingen	50.986
	(TOTAAL)RESULTAAT NA BELASTING	-71.105

3. Kasstroomoverzicht 2023

	2023
	(x € 1.000)
Huurontvangsten	106.108
Vergoedingen	5.454
Overige bedrijfsontvangsten	17.351
Rente-ontvangsten	1.521
	<hr/> 130.434
Personeelsuitgaven	-11.242
Erfpacht	-28
Onderhoudsuitgaven	-23.832
Overige bedrijfsuitgaven	-19.677
Rente-uitgaven	-28.945
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-
Verhuurderheffing	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-498
Vennootschapsbelasting	-4.486
	<hr/> -88.709
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	41.725
Verkoop bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.576
Verkoop/overdracht grond	-
Ontvangsten financiële vaste activa	-
	<hr/> 2.576
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-10.472
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-15.912
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-
Investeringen overig	-1.945
Externe kosten bij verkoop	-137
	<hr/> -28.466
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-25.890
Aflossingen geborgde leningen	-15.514
Aflossingen ongeborgde leningen	-
	<hr/> -15.514
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-15.514
MUTATIE GELDMIDDELEN	321
LIQUIDE MIDDELEN	
01-jan	66.049
31-dec	66.370
MUTATIE GELDMIDDELEN/KREDIETINSTELLINGEN	<hr/> 321

4 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2020) en de Wet Normering Topinkomens ('WNT').

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle cijfermatige opstellingen luiden in duizendtallen tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de bedrijfsactiviteiten.

4.1 Activiteiten

Na de splitsing van Vestia is Stichting Stedelink per 1-1-2023 als een van de drie nieuwe corporaties gestart. De stichting heeft de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Delft, Zoetermeer en Zuidplas en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Zoetermeer, de feitelijke vestigingsplaats is Zoetermeer. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. De stichting staat per 20 juli 2022 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 87052326.

4.2 Continuïteit

Openingsbalans 2023

Voor het bepalen van de start balanspositie is de eindbalans van rechtsvoorganger Vestia verdeeld in drie openingsbalansen voor de nieuwe corporaties. De openingsbalans is gecontroleerd door PwC en vastgesteld door het bestuur.

Status 2023

De Aw en het WSW beoordelen Stedelink als een nieuwe corporatie zonder trackrecord en daardoor valt Stedelink onder het Bijzonder Beheer bij het WSW en het verscherpt toezicht bij de Aw. Het WSW heeft aangegeven dat na de vaststelling van de jaarrekening 2023 een beoordeling plaatsvindt op borgbaarheid.

De belangrijkste vermogensbestanddelen van Stichting Stedelink zijn per 31 december 2023 als volgt verlopen:

	31-12-2023	1-1-2023
Aantal VHE	14.200	14.084
Waarde Vastgoedbeleggingen (x € miljard)	2,6	2,7
Liquide middelen (x € miljoen)	66,4	66,0
Nominale waarde leningen (x € miljard)	0,9	1,0

In de meerjarenbegroting voldoet Stedelink bij aanvang en op korte termijn aan de financiële normen van de toezichthouders¹:

Ontwikkeling ratio's 2024-2033		Stichting Stedelink
Dekkingsratio	(norm max. 70%)	49-45%
Solvabiliteit	(norm min. 15%)	41-49%
Loan-to-value	(norm max. 85%)	57-47%
ICR	(norm min. 1,4)	1,5-1,7

Ook de verwachte liquiditeitsontwikkeling van Stedelink is dusdanig dat deze in de periode van de meerjarenbegroting 2024-2033 niet daalt onder het niveau van 10% van de jaarlijkse huuropbrengsten.

4.3 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.4 Schattingswijzigingen

In de splitsingsbalans per 1 januari 2023 is voor de waardering van de actieve belastinglatentie een prognoseperiode van 5 jaar gehanteerd. In de jaarrekening 2023 is dit per 31 december 2023 aangepast naar een periode van 10 jaar voor de compensabele verliezen in overeenstemming met de huidige fiscale meerjarenbegroting en voor de tijdelijke verschillen op basis van de looptijd van de onderliggende overeenkomsten en afschrijvingstermijn van de vastgoedeenheden.

De impact van deze wijziging bedraagt € 53,5 miljoen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden per iedere verslagdatum herzien aan de hand van de gewijzigde fiscale wet- en regelgeving.

4.5 Presentatiewijzigingen

In 2023 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.6 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stedelink zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

¹ In hoofdstuk 8 Financiën van het jaarverslag is het verloop van de verschillende ratio's in grafieken weergegeven.

4.7 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten.

De mutatie liquide middelen in 2023 is € 0,3 miljoen. De kasstromen zijn in drie deelkasstromen onder te verdelen:

- Kasstromen uit operationele activiteiten;
- Kasstromen uit investeringsactiviteiten;
- Kasstromen uit financieringsactiviteiten;

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

4.8 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Stedelink heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in hoofdstuk 11. Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel van rechtsvoorganger Vestia plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. Hierbij is de classificatie afhankelijk van de aard van de activiteiten. Niet-DAEB activiteiten betreffen alle activiteiten die niet toezien op de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen en het beheer van maatschappelijk vastgoed. Ook de activiteiten van de deelnemingen zijn als niet-DAEB activiteiten aangemerkt.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Bij deze verdeelsleutel voor indirecte kosten is uitgegaan van de voorschriften in het beoordelingskader. De toedeling van de indirecte kosten aan de DAEB- en niet-DAEB-tak wordt gedaan naar rato zij op de respectievelijke activiteiten betrekking hebben. Dit leidt tot verschillende verdeelmethoden die zijn toegepast op kostenplaatsniveau. De bij de aard van de kostenplaats meest passende verdeelmethode is toegepast. We passen de volgende verdeelsleutels toe:
 - naar rato van gewogen verhuureenheden;
 - naar rato van aantal verhuureenheden;
 - naar rato van de verhouding van aantal verkochte verhuureenheden;
 - naar rato van het aantal verhuureenheden binnen de afdeling BOG/MOG/ZOG;
 - naar rato van het aantal vierkante meters van de verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of niet-DAEB-tak op basis van een per waarderingsverschil van toepassing zijnde verdeling.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met vorig jaar

Stichting Stedelink is een nieuwe corporatie, daarom kan er geen vergelijking gemaakt worden met vorig jaar. Wel zijn de gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar bij Vestia. Voor de vergelijkende cijfers in de balans gaan we uit van de bij de splitsing toebedeelde openingsbalans. Voor het resultaat zijn er geen vergelijkende cijfers opgenomen.

5.3 Materiele vaste activa

Algemene uitgangspunten

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de aanschafwaarde verminderd met lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

Kantoorgebouwen	40 jaar
Investerings in kantoorgebouwen	10-25 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar
Kantoorinventaris	10 jaar
Automatisering	5 jaar
(Kantoor)machines	5 jaar

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Verwerking herstel en groot onderhoud

Kosten van herstel en groot onderhoud worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht, tenzij groot onderhoud van kantoorgebouwen leidt tot levensduurverlenging. In dat geval worden de kosten van het groot onderhoud geactiveerd.

Bij vervoermiddelen is gerekend met een restwaarde van 10% van de aanschafwaarde.

5.4 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijging of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als vastgoed in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor huur. Waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

De projectmatige uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een verhoging van de waarde van een complex worden aangemerkt als activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre er sprake is van een bijzondere waardevermindering, te zijn gebaseerd op het complex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Van individuele uitgaven na eerste verwerking bepalen we het onrendabele deel niet. Deze uitgaven lopen mee in de jaarlijkse mutatie van de marktwaarde en zijn in het resultaat gepresenteerd onder de post 'niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij leiden tot een stijging van de opbrengsten of de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

5.4.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens en het belangrijkste deel van het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in bijlagen 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV.

Het niet-DAEB vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens en woningen die bij mutatie op basis van hun streefhuur (in dit geval de markthuur) boven de liberalisatiegrens uit komen, het bedrijf onroerend goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Een deel van het maatschappelijk vastgoed is ook ondergebracht in de niet-DAEB-tak, dit in verband met de alternatieve aanwendbaarheid van de gebouwen.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van BZK wordt vastgesteld. Deze grens is op 1 januari 2023 € 808,06 (1 januari 2022 € 763,47).

Marktwaarde in verhuurde staat

Stedelink waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2023.

Waarderingsmethode

Er is sprake van een keuze tussen een basisversie en een full-versie. Stedelink gebruikt de full-versie, waarbij we volledig gebruik maken van de toegestane vrijheidsgraden (uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2023).

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek, berekend met behulp van een taxatiemanagementsysteem (TMS). Het bij Stedelink gebruikte TMS werkt volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2023. Certificering van het gebruikte softwarepakket heeft plaatsgevonden.

De kenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele en feitelijke verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige aannames (ook na de contractuele verplichtingen) en uitgangspunten zijn naast de voorgeschreven parameters, gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (bijvoorbeeld prestatieafspraken), zijn niet meegenomen in de waardering van het vastgoed.
- Het rekenmodel in het TMS maakt gebruik van een Netto Contante Waarde berekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Omdat we gebruik maken van de full-versie, moet een erkende taxateur de modelmatig bepaalde waarden vaststellen en bevestigen. Hierbij taxeert zij 1/3^e deel van het bezit met behulp van een full taxatie (met een bezichtiging en vernieuwde inschatting van uitgangspunten). Het overige 2/3^e deel voor zowel de woningen en parkeren, als het BOG/MOG/ZOG lopen via een taxatie-update. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

Om de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij verkocht kan worden. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteren en uitponden

Het inschatten van de opbrengsten en kosten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Voor beide scenario's is de contractuur voor alle verhuurde eenheden de basis voor de start van de berekening. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex wordt verhuurd gedurende de DCF-periode (en bij mutatie wordt geharmoniseerd naar de markthuur of 100% max redelijk). Het uitpondscenario gaat uit van de veronderstelling dat leegkomende woningen bij mutatie worden verkocht. De leegstaande woningen worden afhankelijk van het scenario meegenomen als een te verhuren woning tegen markthuur of een te verkopen woning.

Voor de exploitatiekosten hebben beide taxateurs bij de woningportefeuille gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad. Hierbij zijn de normen uit het waarderingshandboek aangepast aan de VTW-normen conform de Vastgoed Taxatiewijzer. Eventueel aanwezig achterstallig onderhoud corrigeren we in de marktwaarde van het complex.

De leegwaarde die gebruikt wordt bij het uitpondscenario betreft de geschatte verkoopprijs van het object. De opbrengsten uit verkoop zijn verminderd met een norm voor verkoopkosten, zoals kosten voor verkoop gereed maken of courtage. Tevens houden we in het uitpondscenario, als dit van toepassing is, rekening met splitsingskosten.

De gehanteerde disconteringsvoet (ook een van de vrijheidsgraden) is opgebouwd uit de volgende elementen:

- De risicovrije rentevoet;
- De vastgoedsector specifieke opslag;
- De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

In 2023 is er gerekend met een basis disconteringsvoet van 5,2% voor de woningen en 6,3% voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed. Indien deze modelmatige benadering niet leidt tot een juiste marktconforme disconteringsvoet dan past de taxateur een correctie toe op complexniveau, om de modelmatig bepaalde marktwaarde in overeenstemming te brengen met de markt, een markt op- of afslag.

De eindwaarde is de waarde van het vastgoed aan het einde van de 15-jaars DCF-periode. Deze geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het vastgoed nog heeft na de 15-jaars periode. De eindwaarde drukken we uit in een rendementseis (ook wel exit yield).

Per complex wordt uiteindelijk de meest waarschijnlijke prijs bepaald (in beginsel het scenario met de hoogste uitkomst).

Waarderingsparameters DAEB- en niet-DAEB

In de volgende tabel zijn de belangrijkste waarderingsparameters en kengetallen:

DAEB- en niet-DAEB woningbezit		
Parameters, gemiddeld per woning	31-12-2023	1-1-2023
Disconteringsvoet	6,27%	5,69%
Exit yield	4,19%	4,60%
Mutatiegraad	7,33%	7,15%
Leegwaarde (x € 1)	274.641	273.427
Markthuur per maand (x € 1)	974	909
Mutatiehuur per maand (x € 1)	932	853
Contractuur per maand (x € 1)	653	641

In de volgende tabel zijn de belangrijkste gebruikte vrijheidsgraden aangegeven, inclusief de bandbreedte per vrijheidsgraad.

DAEB- en niet-DAEB woningbezit		
Parameters, bandbreedte woningen 2023	Min.	Max.
Disconteringsvoet	3,01%	9,55%
Exit yield	2,64%	8,28%
Mutatiegraad	3,74%	25,86%
Leegwaarde (x € 1)	75.000	1.100.000
Markthuur per maand (x € 1)	100	3.050
Mutatiehuur per maand (x € 1)	100	3.050
Contracthuur per maand (x € 1)	143	2.489

Bovenstaande heeft betrekking op het bepalen van de marktwaarde van het woningbezit, zowel DAEB als niet-DAEB. De stijging van de disconteringsvoet van 2022 naar 2023 wordt vooral veroorzaakt door een stijgende kapitaalmarktrente die van invloed is op de risicovrije voet.

BOG/MOG en Zorgvastgoed

Voor het BOG/MOG en Zorgvastgoed blijft ook in het handboek het scenario enkel bestaan uit doorexploiteren. Het aan de verhuureenheid gekoppelde contract is de basis voor de marktwaarde, tezamen met de markthuur en alternatieve aanwendbaarheid. Hierbij zijn de vierkante meters verhuurbaar vloeroppervlakte, inrichting en bestemming van belang.

Ook bij de exploitatielasten zien we een andere kostenopzet:

- geen bepalende mutatiegraad en huurderiving, maar leegstand tot wederverhuur;
- een huurvrije periode en mogelijke incentives;
- de lengte van het nieuwe contract;
- hoge mutatiekosten om opnieuw te kunnen verhuren en verhuurcourtage.

In de volgende tabel zijn de belangrijkste waarderingsparameters en kengetallen opgenomen:

BOG/MOG, zorgvastgoed.		
Parameters, gemiddeld per m² VVO	31-12-2023	1-1-2023
Disconteringsvoet	6,88%	7,11%
Exit yield	7,69%	8,18%
Leegstaande m ² %	1,87%	2,12%
Totaal aantal m ² VVO	74.743	73.924
Markthuur	142	134
Contracthuur	148	137

De waardemutatie van het vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Bepaling van de beleidswaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is het vertrekpunt voor de beleidswaarde. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie. In de beleidswaarde wordt het beleid van Stedelink opgenomen. In de berekeningen is slechts sprake van het doorexploiteerscenario, er is geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat wordt doorgerekend waarbij onderstaande uitgangspunten worden gehanteerd:

1. De markthuur is in de berekeningen van de marktwaarde vervangen door de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van mutatie van een woning.
2. 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.
3. Er is rekening gehouden met de toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie, zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in artikel 15 RTIV.

Stedelink heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft de investeringskosten van complexen (huurwoningen) in aanbouw bestemd voor de eigen exploitatie die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen, waarop in mindering worden gebracht de ontvangen, dan wel toegezegde, subsidies, onder aftrek van een bijzondere waardevermindering naar eventueel lagere marktwaarde. Wanneer blijkt dat de investering hoger is dan de actuele waarde wordt hiervoor een voorziening opgenomen.

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Andere deelnemingen / wettelijke reserve deelneming

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overwegende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap in Stichting Stedelink kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Stedelink en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stedelink in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

Het betreft de volgende deelnemingen:

- Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer, 42,86%
- Verantwoord Wonen BV, 21,00%

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden ook berekend volgens de nettovermogenswaarde en het gaat om de volgende deelneming:

Stichting De Glazen lift, Huizen, 2,72%.

5.5.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de waarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform RJ 272.310 géén latentie gevormd. Latente belastingvorderingen uit hoofde van de beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de verrekenbare tijdelijke verschillen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en mogelijkheden tot verrekening kunnen worden benut. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake maatschappijen waarin wordt deelgenomen, deelnemingen en joint ventures binnen de fiscale eenheid, tenzij de stichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto-rente. De netto-rente is de voor Stedelink geldende rente voor langlopende leningen 2,9% (2022: 3,24% (Vestia)) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover conform RJ 272.607:

- een in rechte afdwingbaar recht aanwezig is om deze belastingen te verrekenen op het moment dat de latente belastingen acuut zouden zijn geworden en voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar;
- de latente belastingen betrekking hebben op belasting naar de winst geheven door dezelfde belastingautoriteit en op dezelfde belastbare rechtspersoon of dezelfde fiscale eenheid.

5.5.3 Overige langlopende vorderingen

De overige langlopende vorderingen dienen initieel gewaardeerd te worden tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs.

5.6 Voorraden

Overige voorraden

Waardering van voorraden grond- en hulpstoffen ten behoeve van reparatieonderhoud vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incurantheid gebaseerd op verwachte lagere opbrengstwaarde.

De voorraad grond uitgegeven in erfpacht wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. De vorderingen hebben alle een looptijd korter dan een jaar.

5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kasgeldleningen. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en staan ter vrije beschikking van de stichting, voor zover niet anders vermeld.

5.9 Eigen vermogen

Het eigen vermogen betreft de overige reserves, de herwaarderingsreserve, de wettelijke reserve deelneming en het resultaat boekjaar.

5.9.1 Herwaarderingsreserve

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed in exploitatie. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs [alternatief op basis van de boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen]. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

5.9.2 Overige reserves

Overige reserves zijn alle reserves anders dan de herwaarderingsreserve en de reserve deelneming.

5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte betrouwbaar kan worden geschat. Voorzieningen worden opgenomen tegen contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdwaarde van geld materieel is.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project, dat intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd.

5.10.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van deelneming Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en Stedelink instaat voor de schulden van deze stichting respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze stichting tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

5.10.3 Overige voorzieningen

Hiernaast zijn voorzieningen voor jubilea en loopbaanontwikkelingsbudget (LOB) opgenomen. Deze personeelsbeloningen maken deel uit van de CAO en hebben een langlopend karakter. De nettoverplichting voor de jubilea is het bedrag van de toekomstige uitkering die werknemers in ruil voor hun diensten hebben verdiend in de huidige en vorige verslagperiodes. De verplichting wordt berekend op vergelijkbare wijze als bij toegezegde pensioenregelingen (uitgangspunten: disconteringsvoet 5%, sterftetabel 2022 en leeftijdsafhankelijke blijfkans). Actuariële winsten en verliezen op overige langlopende personeelsbeloningen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.11 Langlopende schulden

5.11.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

Leningen, zowel van de overheid als van kredietinstellingen, worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Doorgaans is dat gelijk aan de kostprijs. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Bij het doorzakken van bestaande leningen en derivaten naar nieuwe leningen en bij het uitgeoefend worden van embedded swaptions kan sprake zijn van een verschil tussen reële waarde en hoofdsom. Dit verschil is als agio of disagio verantwoord. Na eerste verwerking is sprake van waardering tegen de geamortiseerde kostprijs; eventueel agio of disagio is in de waardering betrokken.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.11.2 Derivatenportefeuille

Stedelink past geen hedge accounting toe voor de aanwezige derivaten aangezien deze derivaten geen volledige hedge vormen voor de aanwezige roll-over-leningen. Deze derivaten worden daarom tegen marktwaarde gewaardeerd in de balans. Voor zover de marktwaarde positief is, geschiedt opname onder de vlottende activa en voor zover de marktwaarde negatief is, geschiedt opname onder de langlopende schulden.

Stedelink past geen hedge accounting toe voor de aanwezige derivaten aangezien deze derivaten geen hedge vormen. Deze derivaten worden daarom tegen marktwaarde gewaardeerd in de balans. Voor zover de marktwaarde positief is, geschiedt opname onder de vlottende activa en voor zover de marktwaarde negatief is, geschiedt opname onder de langlopende schulden.

Embedded derivaten

Sinds de publicatie door de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) in december 2013 RJ-uiting 2013-15 van de richtlijn 290 verantwoordt we embedded derivaten separaat in de balans. Het splitsen van de waardering van een lening met een embedded derivaat is in de praktijk vooral afhankelijk van de in RJ 290.827 eerstgenoemde voorwaarde, zijnde de afweging of de economische kenmerken en risico's van het embedded derivaat en het basiscontract al dan niet nauw verbonden ('closely related') zijn.

- Indien nauw verbonden: geen afzonderlijke waardering in de balans;
- Indien niet nauw verbonden: wel afzonderlijke waardering in de balans.

Stedelink heeft geconcludeerd dat de embedded derivaten voldoen aan het criterium betreffende de 'nauwe verbondenheid' van het derivaat met de onderliggende lening. Daarom worden deze niet afzonderlijk in de balans gewaardeerd. De embedded derivaten in de leningen met extendible of switchable structuren zijn niet nauw verbonden en worden dus apart gewaardeerd.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt gebruik gemaakt van een externe partij.

5.11.3 Waarborgsommen

Waarborgsommen hebben voornamelijk betrekking op bedrijfsmatig onroerend goed en de vrije sector. Terugbetaling geschiedt eerst bij beëindiging van het huurcontract, na verrekening van eventuele huurachterstanden en/of herstelkosten. Waarborgsommen worden gewaardeerd op de nominale waarde.

5.12 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (looptijd <1 jaar) worden bij eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde met de vervolgwaardering zijnde de geamortiseerde kostprijs.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

- Vastgoedbeleggingen zijnde DAEB vastgoed in exploitatie;
- Vastgoedbeleggingen zijnde niet-DAEB vastgoed in exploitatie;
- Afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

6.1.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Baten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.1.2 Lastenverantwoording

Lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Lasten die samenhangen met de verrichte prestaties worden in beginsel toegerekend aan de periode waarin de baten die voortvloeien uit die prestaties zijn verantwoord.

6.1.3 Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten betreffen de lonen (salariskosten, sociale lasten en pensioenpremies), de afschrijvingen (im)materiële vaste activa, de uitzendkrachten, de overige personeels- en huisvestingskosten en algemene kosten. Deze organisatiekosten worden via de kostenverdeelstaat aan de activiteiten, zoals benoemd in de winst-en-verliesrekening, toegerekend.

De verdeling gebeurt met vier methoden:

- de kosten worden op basis van kostenplaats over de verschillende activiteiten verdeeld, waarna er een deel 'nog te verdelen' overblijft;
- afschrijvingen van huisvesting op basis van fte's per afdeling;
- afschrijvingen en exploitatiekosten van voertuigen op basis van aantal voertuigen per afdeling;
- overige kosten op basis van verdeling loonkosten.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten vinden grond in de arbeidsvoorwaarden en de daarop gebaseerde arbeidsovereenkomsten. (Te) ontvangen ziekengelden worden op de lasten in mindering gebracht.

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) zijn de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT.

Pensioenen

Werknemers hebben een recht op pensioen welke is gebaseerd op het gemiddeld verdiende loon afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. De stichting heeft de verplichtingen welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties en betaalt hiervoor pensioenpremies. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2023 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 131,5% (ultimo 2022: 133,7%). Het pensioenfonds verwacht voorsnog geen nadere verplichtingen voor haar deelnemers.

De premies worden verantwoord als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Voor het overige is sprake van de voor woningcorporaties gebruikelijke pensioenregeling.

Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen hebben alleen betrekking op immateriële activa en (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik). Over de activa wordt volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van de te verwachten economische gebruiksduur. Er wordt geen rekening gehouden met een restwaarde, met uitzondering van vervoermiddelen. Daar is een restwaarde van 10% van de aanschafwaarde. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

6.2 Exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Huuropbrengsten

Dit betreft de huuropbrengsten die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed.

Op de huuropbrengsten zijn de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht.

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van de te maken en gemaakte kosten van levering en diensten zoals energie, groenvoorziening et cetera. De vergoedingen worden, op voorschotbasis, gelijktijdig met de huursom geïnd. Daarnaast worden hier de doorbelaste administratievergoedingen verantwoord. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

6.2.3 Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten van leveringen en diensten zoals energie, groenvoorziening et cetera en de toegerekende organisatiekosten. De afrekening met huurders van de totale lasten servicecontracten, exclusief de toegerekende organisatiekosten, dient uiterlijk binnen 6 maanden van het volgende afrekenjaar plaats te vinden.

6.2.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de toegerekende organisatiekosten via de kostenverdeelstaat verantwoord. Als baten worden de bij het afsluiten van het huurcontract in rekening gebrachte administratievergoedingen en overige bedrijfsopbrengsten onder deze post opgenomen.

6.2.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte (via de kostenverdeelstaat) aan het verslagjaar toe te rekenen lasten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake indien de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar zijn verricht. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

6.2.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post vallen de belastingen (inclusief de verhuurderheffing), verzekeringen, de betaalde erfpacht, de kosten voor wonen en zorg, de betaalde VvE-bijdragen (niet-zijnde onderhoud) en de overige exploitatie lasten.

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder een deel van de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpacht contracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of vastgoedbeleggingen.

6.3 Verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat op bestaand bezit is het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) verminderd met de verkoopkosten en de toegerekende organisatiekosten. Winsten worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte); eventuele verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen hebben voornamelijk betrekking op het onrendabele deel van investeringen bij nieuwbouw en renovatie. Onder het onrendabele deel wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project. Daarnaast hebben de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betrekking op duurzame waardeveranderingen in de (im)materiële vaste activa.

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie die reeds aan het begin van het boekjaar in bezit waren. De waardeveranderingen ten gevolge van investeringen in het jaar worden verwerkt via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder de bedrijfslasten.

6.5 Overige activiteiten

6.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

Onder de opbrengsten overige activiteiten worden de ontvangen vergoedingen VvE-beheer, de ontvangen vergoedingen voor opstelpunten gsm-antennes en de vergoedingen voor de levering van bronwarmte opgenomen. Daarnaast worden onder deze post de ontvangen bedragen inzake schikkingen verantwoord.

6.5.2 Lasten overige activiteiten

Onder de lasten overige activiteiten worden de kosten voor de levering van bronwarmte en de toegerekende organisatiekosten voor VvE-beheer opgenomen. Daarnaast worden de aan de lopende rechtszaken toe te rekenen juridische kosten hier verantwoord.

6.6 Overige toegerekende organisatiekosten

Onder deze post worden de toegerekende organisatiekosten met betrekking tot Control, ARC-officer, HR, Treasury, RvC en Bestuur opgenomen.

6.7 Leefbaarheid

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op uitgaven in de leefbaarheid van de woonomgeving in ruime zin. Het betreft uitgaven waar tegenover geen huurverhoging of levensduurverlenging staat en waar geen (gedeeltelijke) activering tegenover staat.

6.8 Financiële baten en lasten

6.8.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt. De rentelasten hangen voornamelijk samen met de leningenportefeuille onderscheiden naar overheid en kredietinstellingen. Onder rentelasten wordt ook de vrijval van agio's, gevormd bij de doorzakoperatie en door het uitoefenen van embedded swaptions, verantwoord.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten. Op dit moment wordt deze rente op basis van een percentage van 0% berekend.

6.8.2 Waardeveranderingen derivaten

De mutaties van de marktwaarden van derivaten (zowel de derivatenportefeuille als de embedded derivaten) tussen twee opeenvolgende balansmomenten worden hier verantwoord.

6.8.3 Baten en lasten van derivaten

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt. Onder de rentebaten verantwoordt we voornamelijk de vergoeding die we ontvangen over onze rekening courant saldi en de (uitstaande) deposito's.

6.9 Resultaat deelnemingen na belasting

Dit betreft, voor zover van toepassing, van deelnemingen ontvangen winstuitkeringen en/of dividenden, alsmede de mutatie in de nettovermogenswaarde van deelnemingen.

De resultaten van de deelneming die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat.

6.10 Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare (acute) winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belastingen in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Acute winstbelastingen

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

Stedelink is één van de drie rechtsoptvolgers van Vestia. Het boekjaar 2023 betreft het eerste fiscale boekjaar van Stedelink. Met de Belastingdienst is afgestemd welk deel van de ten tijde van de splitsing bij Vestia nog aanwezige voorwaarts verrekenbare verliezen en voort te wentelen renten toegerekend mogen worden aan Stedelink.

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2021 van het voormalige Vestia zijn ingediend bij de Belastingdienst. De aangifte vennootschapsbelasting 2022 is gereed en wordt binnenkort ingediend. De Belastingdienst heeft de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2019 definitief afgewikkeld.

In het kader van de beoordeling van de fiscale positie over het jaar 2023 wordt voor de bepaling van het potentieel te verrekenen fiscale verlies en voort te wentelen rente uit de jaren 2008 tot en met 2022 uitgegaan van de bedragen die voortvloeien uit de over die jaren opgelegde aanslagen (tot en met 2019), de ingediende aangiften (2020 tot en met 2021), de conceptaangifte (2022) en de met de Belastingdienst afgestemde verdeelsleutel. Op basis van deze berekening wordt in de jaarrekening 2023 een acute belastinglast opgenomen.

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden per iedere verslagdatum herzien.

Pijler 2

Stedelink valt mogelijk onder de reikwijdte van de Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2) die per 31 december 2023 in Nederland in werking is getreden. Omdat de Pijler 2-wetgeving nog niet van toepassing was op de balansdatum, heeft Stedelink geen acute belastinglast verantwoord. Stedelink gebruikt de verplichte vrijstelling voor het verwerken van informatie over latente belastingvorderingen en -schulden gerelateerd aan Pijler 2.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

De wijze waarop Stedelink financiële instrumenten inzet ter beheersing van haar risico's is vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en in het Treasurystatuut. Deze documenten worden periodiek geactualiseerd. In het Treasuryjaarplan worden de actuele risico's benoemd, en op welke manier met deze risico's wordt omgegaan.

7.1 Derivaten

Derivatenportefeuille

Stedelink heeft een beperkte derivaten portefeuille met als tegenpartij de BNG. Tegenover deze payer swaps (nominale waarde € 25 miljoen) staan geen roll-overleningen. Hierdoor is geen sprake van een effectieve hedge en worden waarde en waardeveranderingen opgenomen in respectievelijk balans en resultatenrekening. De aan de derivatencontracten ten grondslag liggende "Raamovereenkomst Financiële Derivaten" voldoet na de wijzigingen in 2014 aan de wettelijke eisen met betrekking tot toezicht belemmerende bepalingen. Naast de derivatenportefeuille heeft Stedelink nog in leningen opgenomen derivaten (embedded derivaten).

Verantwoording derivaten op basis van Reglement Financieel Beleid en Beheer

Voor wat betreft de beleidsregels ten aanzien van derivaten merkt Stedelink op dat:

- de derivatenpositie bestond vóór inwerkingtreding van de beleidsregels;
- de derivaten zijn aangetrokken onder het toentertijd bestaande raamcontract;
- de portefeuille uitsluitend payer swaps bevat en deze zijn gedenomineerd in euro's met als tegenpartij een financiële instelling met een AAA/Aaa rating;
- er sinds inwerkingtreding van de beleidsregels geen nieuwe derivatencontracten zijn afgesloten door Stedelink.

Liquiditeitsbuffer

Gegeven het feit dat in de resterende derivatenportefeuille geen CSA² en evenmin break clauses zijn overeengekomen, bestaat er voor Stedelink geen liquiditeitsrisico uit hoofde van deze derivaten. Derhalve wordt hiervoor geen liquiditeitsbuffer aangehouden.

Nadere toelichting leningen met embedded derivaten

In 2014 is een wijziging in de Richtlijn Jaarverslaggeving 290 (hierna: RJ 290) doorgevoerd, waarbij de marktwaarde van de in de leningenportefeuille opgenomen embedded derivaten onder bepaalde voorwaarden in de balans moet worden opgenomen. Circa 3,9% van de leningenportefeuille van Stedelink bestaat uit extendible leningen en bevat embedded derivaten. Eind 2023 hadden deze een nominale waarde van € 27,9 miljoen. Stedelink voldoet aan de voorwaarden waarbij deze embedded derivaten in de balans moeten worden opgenomen. Deze post is gepresenteerd onder paragraaf 8.9.3.

Een extendible lening kan worden gezien als een lening met een door de geldnemer geschreven swaption, waarbij geldgever ofwel het recht heeft om voor een toekomstige renteperiode te kiezen tussen een overeengekomen vaste rente of een variabele rente, ofwel het recht heeft om te kiezen of hij voor een volgende periode wel of niet wil verlengen tegen een vast percentage. Alle resterende extendible leningen van Stedelink zijn conform het eerste type.

² Credit Support Annex; dit zijn aanvullende voorwaarden waarin een bijstortingsverplichting kan zijn afgesproken.

Bij de invoering van de wijziging op RJ 290 is stilgestaan bij de te hanteren modellering van onze extendibles. Er kan op twee manieren worden gemodelleerd:

1. Een vastrentende lening gecombineerd met (één of meerdere) geschreven payerswaption(s): De bank heeft op een vooraf afgesproken moment het recht die payerswaption uit te oefenen en daarmee te kiezen voor de variabele rente.
2. Een variabel rentende lening met een geschreven receiver swaption: Bij uitoefening door de bank resulteert dit in economische zin voor Hef Wonen in een vastrentende lening.

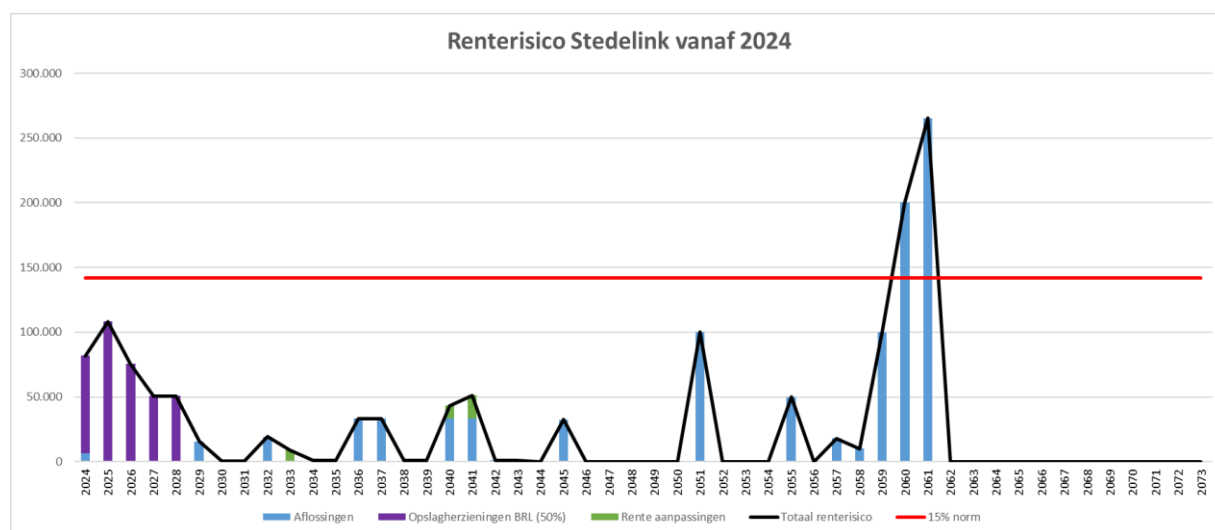
Beide combinaties leveren in dezelfde marktomstandigheden dezelfde rentelasten op. Dit is voor Stedelink een belangrijk gegeven, aangezien op kasstromen wordt gestuurd. De waardering van de combinatie in de jaarrekening zal echter verschillen omdat lening en derivaat afzonderlijk worden gewaardeerd. De lening wordt in beginsel gewaardeerd tegen marktwaarde bij aangaan van het contract (de nominale waarde) en het derivaat tegen actuele marktwaarde.

De marktwaarde van een geschreven payerswaption is anders dan die van een geschreven receiverswaption. De waardering in de jaarrekening is in lijn met de door de branche-accountants gekozen interpretatie, gebaseerd op modellering als receiverswaption. Dit leidt tot een verschil tussen de voor Stedelink geldende economische realiteit (namelijk het risico voor Stedelink dat de bank kiest voor een variabele rente indien deze hoger is dan de in het contract afgesproken vaste rente), en de in de jaarrekening tot uiting komende waardering van de embedded derivaten.

7.2 Risicobeheersing

Renterisico

Stedelink heeft een beperkt renterisico met betrekking tot een stijging van de rentelasten van haar leningen. Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de risico's in de tijd weer.



Het renterisico uit zich in drie vormen die deels aan elkaar tegengesteld zijn:

1. Risico van stijgende rente waardoor de financieringslasten stijgen. Dit risico is zeer beperkt. Bij schulden met variabele renteaftspraken wordt een verandering van de korte rente bij deze leningen volledig gecompenseerd in de Swap-portefeuille. Vastrentende leningen worden op het moment van rente-aanpassing vervroegd afgelost uit de beschikbare middelen. Bij contractuele eindaflossing wordt geen nieuwe lening aangetrokken.
2. Risico van stijgende kredietopslagen voor onze basisrenteleningen. Dit risico is niet zozeer afhankelijk van de hoogte van de kapitaalmarktrente maar van de kredietwaardigheid van met name WSW en de banken NWB en BNG. Dit risico is beheersbaar doordat de

herzieningstermijnen zijn gespreid, en doordat telkens op basis van de marktomstandigheden een keuze voor een nieuwe looptijd kan worden gemaakt.

3. Risico van dalende rente waardoor kosten van (vervroegd) aflossen van leningen en het aanhouden van liquiditeit toenemen.

Voor Stedelink is met name het derde risico relevant. De marktwaarde waartegen leningen vervroegd kunnen worden afgelost is dan namelijk hoog. Als de marktwaarde van de leningen hoger is dan de marktwaarde van het vastgoed staat Stedelink als het ware “onder water”: de dekkingsratio (verhouding marktwaarde leningen en marktwaarde vastgoed) is dan groter dan 1 waardoor verkoop van vastgoed tegen marktwaarde en afkoop van leningen tegen marktwaarde juist leidt tot een verslechtering van die dekkingsratio. Stedelink heeft dan ook voordeel gehad van de gestegen rentes: de dekkingsratio is in 2023 verder afgenomen.

Kredietrisico en beleggingsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële tegenpartijen niet aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van liquiditeiten en deposito's over meerdere financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. De criteria waar financiële tegenpartijen aan moeten voldoen zijn vastgelegd in het Treasurystatuut.

Stedelink houdt haar middelen voornamelijk aan in rekening courant bij haar huisbank Bank Nederlandse Gemeenten (BNG, rating “AAA”), en daarnaast op rekening courant en deposito bij andere in Nederland gevestigde banken met ratings van “A” of “AA”.

Liquiditeitsrisico

Stedelink heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij aan haar verplichtingen kan voldoen. Het liquiditeitsrisico is momenteel laag, omdat ruim voldoende liquiditeit aanwezig is door de gerealiseerde verkopen en schikkingen. Stedelink stelt maandelijks een 24-maands liquiditeitsplanning op om op de liquiditeiten te sturen. Stedelink beschikt over ruim voldoende liquiditeiten om de verplichte eindaflossingen van de komende jaren te voldoen. Door de grote aanwezige en verwachte liquiditeit heeft Stedelink geen kredietfaciliteit in de vorm van een RC faciliteit.

Beschikbaarheidsrisico

De leningenportefeuille van Stedelink is met een schuldrest van circa € 939 miljoen kleiner dan het WSW als maximaal risico bij één partij toestaat (€ 3,5 miljard). Dit betekent dat aflopende geldleningen en investeringen in beginsel kunnen worden ge(her)financierd. Stedelink stelt meerdere malen per jaar een meerjarenprognose op om de liquiditeit op langere termijn te kunnen monitoren.

Valutarisico

Stedelink voert alle transacties in euro's (€) uit en loopt derhalve geen valutarisico.

Risicomanagement is het via een gestructureerde aanpak in beeld brengen en analyseren van de organisatierisico's. Op basis van de doelstellingen worden risico's inclusief bijbehorende beheersmaatregelen geïdentificeerd met als doel de risico's beter te beheersen en beter in control te zijn als organisatie. De Audit-, Risk, en Compliance (ARC) officer heeft een coördinerende rol voor het onderwerp risicomanagement en is verantwoordelijk voor het proces risicomanagement. De verantwoordelijkheid voor het identificeren en het beheersen van de risico's ligt bij de afdelingen en proceseigenaren, zij zijn risico-eigenaar.

In 2023 is gestart met een herijking van het strategisch risicomanagement. Gestart is met 2 sessies om het risicobereidheidskader in kaart te brengen. Het conceptrapport zal begin 2024 definitief zijn waarna een discussiesessie met de RvC plaatsvindt. Begin 2024 wordt een risicosimulatiespel met het (team)management en keyplayers binnen Stedelink gespeeld om het risicobewustzijn verder te vergroten. In april 2024 vindt een risicoanalyse op het nieuwe ondernemingsplan plaats waarna strategisch risicomanagement verder geïmplementeerd wordt in de planning & control-cyclus.

(fraude)Risicobeheersing

Het bestuur en managers van Stedelink zijn zich bewust van de (fraude)risico's die de organisatie loopt. Waar nodig treffen bestuur en management passende beheersmaatregelen. Hierbij borgen we dat er steeds sprake is van een passende mix aan hard en soft controls. De fraude- en corruptie risicomatrix inclusief mitigerende maatregelen wordt in 2024 herijkt.

Medewerkers of leidinggevenden van medewerkers melden integriteitsschendingen of (vermoedens van) fraude in de regel aan de ARC-officer (zijnde de compliance officer) of de externe vertrouwenspersoon. De ARC-officer registreert iedere melding en beoordeelt aan de hand van de "regeling melden misstand of integriteitsmelding" welke actie passend is. Een van de mogelijke acties is dat de ARC-officer of zelf een feitenonderzoek naar de (vermoede) fraude uitvoert c.q. een externe partij vraagt dit onderzoek uit te voeren.

Compliance-organisatie

In 2023 is het nieuwe compliance team opgericht. Het compliance team bestaat uit een vertegenwoordiging uit de verschillende afdelingen binnen Stedelink. Het team signaleert ontwikkelingen in wet- en regelgeving, schat (eventuele) risico's in en adviseert de organisatie waar nodig om maatregelen te nemen voor bijstelling van werkprocessen en procedures. De ARC-officer is als compliance officer voorzitter van het compliance team en ziet toe op de naleving van wet- en regelgeving en van intern opgestelde regels/normen. Nieuwe en gewijzigde wet- en regelgeving is in 2023 in kaart gebracht en gekoppeld aan de processen en proceseigenaren waar deze wet- en regelgeving betrekking op heeft. De teamleden hebben in 2023 een compliance-training gevolgd.

8. Toelichting op de balans (na resultaatbestemming) per 31 december 2023

Alle bedragen in de tabellen x € 1.000, tenzij anders vermeld.

8.1 Materiele vaste activa

Materiële vaste activa zijn onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

	Bedrijfs- gebouwen	Vervoers- middelen	ICT	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal 2023
Saldo per 1 januari					
Aanschaffingswaarde	5.015	830	29.564	1.020	36.429
Cumulatieve afschrijving, inclusief waardeveranderingen	-4.034	-439	-27.201	-772	-32.445
Boekwaarde per 1 januari	982	391	2.363	248	3.984
Mutaties in het boekjaar					
Investeringen	262	-	403	22	687
Desinvesteringen	-	-112	-22.903	-280	-23.295
Afschrijvingen	-171	-97	-1.031	-60	-1.359
Afwaardering	100	-	-	-	100
Cumulatieve afschrijving desinvesteringen	-	89	22.901	280	23.270
Saldo	191	-120	-630	-38	-597
Saldo per 31 december					
Aanschaffingswaarde	5.277	718	7.064	762	13.821
Cumulatieve afschrijvingen, inclusief waardeveranderingen	-4.104	-447	-5.331	-552	-10.434
Boekwaarde per 31 december	1.173	271	1.733	210	3.387

Dit betreft de per balansdatum in gebruik zijnde activa bestaande uit gebouwen, installaties, ICT-investeringen, bedrijfsauto's, gereedschappen en inventarissen. De posten desinvesteringen en cumulatieve afschrijving desinvesteringen betreffen vervoermiddelen en de kantoorpanden.

8.2 Vastgoedbeleggingen

Op basis van het door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel van rechtsvoorganger Vestia is per 1 januari 2017 een nieuwe openingsbalans opgesteld naar DAEB en niet-DAEB. De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoedportefeuille in exploitatie gedurende het boekjaar per saldo heeft ondergaan. Omdat het vastgoed in exploitatie in bezit is, is de waardeverandering nog niet geëffectueerd en daarom nog niet gerealiseerd. Realisatie vindt plaats op het moment dat er bezit verkocht wordt. De niet-gerealiseerde waardeverandering is onder meer het gevolg van marktontwikkelingen en kenmerken van de vastgoedportefeuille.

	DAEB vastgoed in exploitatie (8.2.1)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (8.2.2)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (8.2.3)	Totaal
Aanschafwaarde	533.139	454.181	92.470	1.079.790
Herwaarderingen				
Cumulatieve waardeveranderingen	1.155.089	555.127	-57.598	1.652.618
Boekwaarde per 1 januari	1.688.228	1.009.308	34.872	2.732.408
Investeringen	575	307	23.343	24.225
Overboeking naar ontwikkeling				
Overboeking van ontwikkeling	42.294	18.006	-60.300	-
Desinvesteringen verkopen	-912	-919	-	-1.831
Afwaardering vastgoed in exploitatie	-	-	-	-
Terugname waardeverandering	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen	144	7	1.837	1.988
Opgenomen onder voorzieningen	-	-	248	248
Herclassificatie	-	-	-	-
Herwaarderingen	-94.659	-65.074	-	-159.733
Totaal mutaties	-52.558	-47.673	-34.872	-135.103
Aanschafwaarde	636.382	462.743	4.557	1.103.682
Herwaarderingen	-94.515	-65.067	2.085	-157.497
Cumulatieve waardeveranderingen	1.105.682	552.110	-6.642	1.651.150
Boekwaarde per 31 december	1.635.700	961.635	-	2.597.335

De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van vorig jaar is als volgt:

	31/12/2023	Marktwaarde	1/1/2023	Marktwaarde
	Aantal	(x1.000)	Aantal	(x1.000)
Woningen	12.664	2.443.216	12.561	2.544.919
Onzelfstandige eenheden	109	10.238	109	9.813
Eenheden in zorgvastgoed	533	65.844	521	66.601
BOG/MOG	198	67.536	197	65.340
Parkeerplaatsen	696	10.501	696	10.863
Totaal	14.200	2.597.335	14.084	2.697.536

De verdeling DAEB/Niet-DAEB over het jaar 2023 is als volgt:

	Totaal Aantal	Bedrag (x1.000)	DAEB Aantal	Bedrag (x1.000)	Niet-DAEB Aantal	Bedrag (x1.000)
Woningen	12.664	2.443.216	9.157	1.571.171	3.508	872.045
Onzelfstandige eenheden	109	10.238	109	10.238	-	-
Eenheden in zorgvastgoed	533	65.844	437	47.844	96	18.000
BOG/MOG	198	67.536	13	5.159	184	62.377
Parkeerplaatsen	696	10.501	72	1.288	624	9.213
Totaal	14.200	2.597.335	9.788	1.635.700	4.412	961.635

Mutatie marktwaarde (x € 1.000)

Marktwaarde per 1/1/2023	2.697.536
Mutatie eenheden	26.172
Leegwaardestijging	12.321
Disconteringsvoet en Exityield	-126.551
Aanvangshuur en markthuur	79.790
Mutatiegraad	-27.571
Overdrachtskosten	-58.262
Investerings en overige aanpassingen	-6.100
Marktwaarde per 31/12/2023	2.597.335

Gevoeligheidsanalyse woningen marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2023	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	6,27%	+1%	-229.324	-9,04%
		-1%	+455.984	+21,59%
Gemiddelde markthuur	974	+1%	+1.018	+0,17%
		-1%	-1.002	-0,04%
Mutatiegraad	7,33%	+1%	+67.275	+2,59%
		-1%	-83.244	-3,20%
Leegwaarde	274.641	+5%	+81.585	+3,14%
		-5%	-80.963	-3,12%

Gevoeligheidsanalyse B&Z marktwaarde

<i>Parameter</i>	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2023	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	6,88%	+1%	-14.540	-10,74%
		-1%	+18.367	+13,42%
Gemiddelde markthuur per m2 VVO	142	+1%	+1.301	+0,98%
		-1%	-1.301	-0,98%

Verkopen 2023

Stedelink beschikt nog steeds over vastgoed in niet-kerngemeenten en niet-strategisch vastgoed in de kerngemeenten. Stedelink heeft in 2023 uit strategisch oogpunt enkele individuele verkopen gerealiseerd.

Realiseerbaarheid van de herwaarderingsreserve

Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (totale verschil tussen marktwaarde en historische kostprijs) bedraagt ultimo 2023 afgerond € 1.538 miljoen.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stedelink. In algemene zin zijn de mogelijkheden voor de corporatie(s) beperkt, om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren. Dit door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen; zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie(s) 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. Voor het bezit in overig Nederland geldt het uitgangspunt dat de marktwaarde gerealiseerd moet worden bij verkoop, en in het verlengde hiervan wordt de ongerealiseerde herwaardering bij verkoop wel gerealiseerd voor deze gebieden.

Daarnaast zal bij mutatie alleen de markthuur worden gerealiseerd voor het niet-DAEB bezit, en niet voor het volledige bezit. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten in de praktijk hoger, dan dat deze zijn ingerekend in de marktwaarde. Dit vloeit voort uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

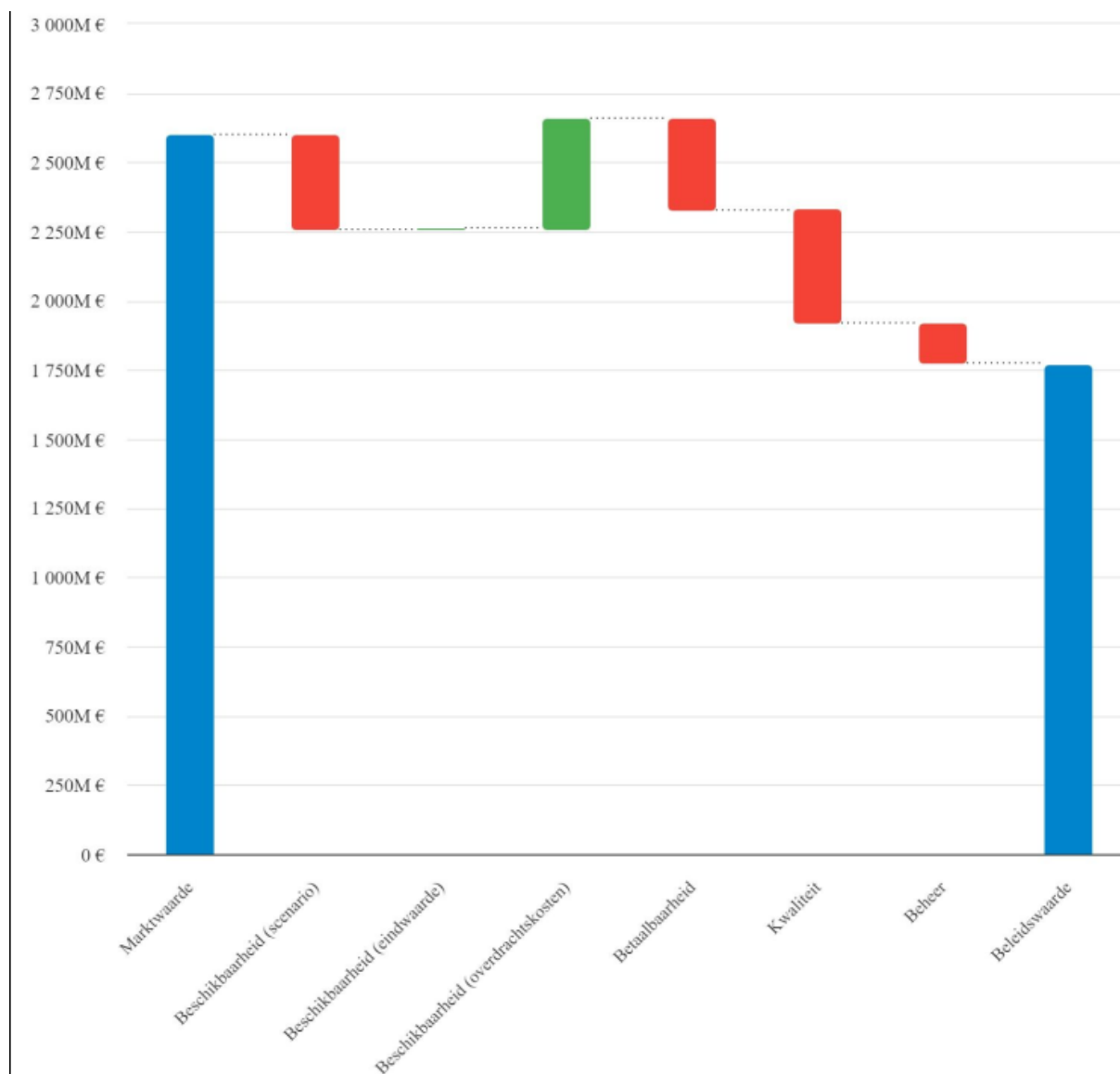
Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Stedelink heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 0,8 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloopoverzicht beleidswaarde 2023 (bedragen x € 1 mln)

	DAEB woningen	DAEB overige vhe	Niet-DAEB woningen	Niet- DAEB overige vhe	31-12-2023 totaal	1-1-2023 totaal
Aantal eenheden	9.266	522	3.508	904	14.200	14.084
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.578	58	852	109	2.597	2.697
Afslag beschikbaarheid (door exploiteren)	38	-	22	-	60	222
Afslag betaalbaarheid (streefhuren)	-312	-	1	-	-311	-299
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-321	-	-90	-	-411	-413
Afslag beheer	-122	-	-25	-	-147	-137
Beleidswaarde	861	58	760	109	1.788	2.070

De beleidswaarde komt uit op 68,9% van de marktwaaarde en komt lager uit dan vorig jaar (1-1-2023 - 76,7%). We zien verschillen tussen Daeb (55,2% v.j. 69,1%) en Niet-Daeb (90,1% v.j. 89,6%). De afslag voor beschikbaarheid is door het opnemen van het effect van de overdrachtsbelasting in de eindwaarde VON een opslag geworden. In een grafiek ziet de beleidswaarde waterval er als volgt uit:



Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten voor de woningen, de overige verhuureenheden wijzigen niet (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

bedragen x € 1	2023 DAEB	2023 niet- DAEB	2023 Totaal	1/1/2023 DAEB	1/1/2023 Niet- DAEB	1/1/2023 Totaal
Disconteringsvoet	6,25%	6,43%	6,31%	5,75%	5,92%	5,80%
Streefhuur	733	1.185	855	666	1.147	798
Lasten onderhoud	2.648	2.664	2.653	2.403	2.417	2.407
Lasten beheer	1.211	1.218	1.213	1.108	1.115	1.110

Om aan te geven welke effecten aanpassingen hebben op de beleidswaarde is er een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. In de volgende tabel is aangegeven welk effect een negatieve aanpassing van de diverse uitgangspunten heeft op de beleidswaarde van de woningen:

Bedragen x € 1 miljoen	mutatie t.o.v. basis	effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 1%	-340
Streefhuur per maand	- € 50	-110
Onderhoudskosten per jaar	+ € 100	-46
Lasten beheer per jaar	+ € 50	-23

WOZ waarde

De WOZ waarde van het totale vastgoed in exploitatie op 31 december 2023 is afgerond € 3.410 miljoen. De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2023, de waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2022.

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Andere deelnemingen

	2023
Saldo per 1 januari	1.569
Resultaat boekjaar	-7
Uitkering dividend	-
Correctie Negatief EV Woonwagengzaken Zoetermeer	11
Boekwaarde per 31 december	1.573

De deelnemingen betreffen:

	2023	Aandeel
Stichting De Glazen Lift, Huizen	31	2,7%
Verantwoord Wonen BV	1.542	21%
Totaal	1.573	

Algemeen

Transacties tussen verbonden partijen geschieden "at arm's length base". Indien en voor zover er geen specifieke afspraken gelden wordt tussen Stichting Stedelink en haar verbonden partijen 0% rente berekend over de onderlinge schuldverhouding. Met Verantwoord Wonen BV is een rente afgesproken van 2,5%. Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen van waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de grondslagen in hoofdstuk 5.5, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Overzicht deelnemingen

Hierna is een overzicht opgenomen van alle deelnemingen van Stichting Stedelink inclusief inzicht in de financiële situatie. Indien de jaarrekening over 2023 van de betreffende deelneming nog niet gereed is, wordt het jaartal van de laatst vastgestelde jaarrekening vermeld.

#	KvK nr.	Naam verbinding	Verslagjaar	Eigen vermogen	Balanstotaal	Jaaromzet	Jaarresultaat	Kapitaal-deelname	% kapitaal-deelname	% gerechtigd in het resultaat	% financiering afkomstig van Stedelink
1	29038013	Verantwoord Wonen B.V.	2023	7.345	34.611	616	51	1.542	21%	21%	4,50%
5	29034021	Stichting De Glazen lift	2022	1.145	1.149	0	-240	31	2,72%	2,72%	2,72%
6	27190207	Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	2022	-117	210	95	-27	0	42,86 %	42,86 %	0,00%

8.3.2 Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen betreft enerzijds de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen op basis van de looptijd van de onderliggende overeenkomsten en afschrijvingstermijn van de vastgoedeenheden en anderzijds de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie over een periode van 10 jaar.

Met betrekking tot de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie dient de vastgestelde (fiscale) meerjarenbegroting als basis voor de onderbouwing van de realiseerbaarheid.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto-rente. De netto-rente is de voor Stedelink geldende rente voor langlopende leningen 2,9% (2022: 3,24% / Vestia) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

De wijze waarop latenties gevormd moeten worden is geregeld in RJ 272 'Belastingen naar de winst' Hoofdlijn is dat bij vastgoed in exploitatie sprake kan zijn van het niet fiscaal afwikkelen van de boekwaarde of het resultaat (bij sloop respectievelijk verkoop indien gebruik gemaakt wordt van de herinvesteringsreserve) gedurende de levensduur van het actief of passief, maar dat de fiscale afwikkeling doorgeschoven kan worden naar het opvolgend actief. Wanneer dit 'zeer waarschijnlijk' is, komt het feitelijke afwikkelmoment daarmee (oneindig) ver in te de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendert deze dan naar nihil.

Uitgangspunt daarbij is de veronderstelling dat de woningcorporatie – vanuit haar kerntaak – de omvang van haar vastgoedportefeuille in exploitatie in stand houdt. Indien de omvang structureel afneemt, zal wel sprake zijn van een toekomstige (gedeeltelijke) fiscale afwikkeling gedurende

de levensduur van het vastgoed en dient hiermee bij de waardering van latenties rekening gehouden te worden. Daarbij is uiteraard een kritische beoordeling noodzakelijk van alle feiten en omstandigheden om te beoordelen of het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale afwikkeling in continuïteit kan worden uitgesteld.

In de splitsingsbalans per 1 januari 2023 is voor de waardering van de actieve belastinglatentie een prognoseperiode van 5 jaar gehanteerd. In de jaarrekening 2023 is dit per 31 december 2023 aangepast naar een periode van 10 jaar voor de compensabele verliezen in overeenstemming met de huidige fiscale meerjarenbegroting en voor de tijdelijke verschillen op basis van de looptijd van de onderliggende overeenkomsten en afschrijvingstermijn van de vastgoedeenheden. De impact van deze wijziging bedraagt € 53,5 miljoen.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden per iedere verslagdatum herzien aan de hand van de gewijzigde fiscale wet- en regelgeving. Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2023
Saldo per 1 januari	27.436
Mutaties in het boekjaar	
Schattingswijziging	53.458
Reguliere vrijval ten laste van het resultaat	-2.679
Reguliere dotatie ten gunste van het resultaat	17
Oprenting	1.517
Boekwaarde per 31 december	79.749

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte belastingvorderingen in het boekjaar is op detailniveau als volgt:

	Stand per 1 januari	Schattingswijziging	Reguliere afloop	Oprenting	Stand per 31 december
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.652	1.717	-371	69	3.067
Agio/ disagio leningen/ derivaten fiscale openingsbalans	-86	-304	17	-43	-416
Agio reële waarde doorzak leningen	869	6.421	-175	155	7.270
Agio extended/embedded leningen	1.834	5.953	-389	164	7.562
Marktwaarde derivaten	745	2.775	-147	74	3.447
Compensabele verliezen	22.422	36.895	-1.597	1.098	58.818
Totaal	27.436	53.458	-2.662	1.517	79.749

Van het opgenomen bedrag van de latente belastingvorderingen heeft naar verwachting ongeveer € 4,2 miljoen een looptijd korter dan één jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2023:

	Commercieel	Fiscaal	Vershil	25,80%
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel	-	14.967	-14.967	3.862
Agio/ disagio leningen/ derivaten fiscale openingsbalans	-	-2.237	2.237	-577
Agio reële waarde doorzak leningen	-43.835	-	-43.835	11.309
Agio extended/embedded leningen	-41.188	-	-41.188	10.627
Marktwaaarde derivaten	-17.971	-	-17.971	4.637
Compensabele verliezen	-	257.567	-257.567	66.452
Totaal	-102.994	270.297	-373.291	96.309

Het waarderingsverschil van de verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen bedraagt per saldo € 373,3 miljoen. Met betrekking tot de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie is een deel niet volledig (> 10 jaar, zijnde € 55,3 miljoen) tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie.

Tijdelijke verschillen

De latente belastingvordering inzake tijdelijke verschillen bedraagt € 20,9 miljoen bij een disconteringsvoet van 2,9% (2022: 3,24% / Vestia). Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

- Onroerende zaken in exploitatie;
- Leningen- en derivatenportefeuille;
- Marktwaaarde (embedded) derivaten.

Een nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen is onderstaand weergegeven.

Onroerende zaken in exploitatie

Voor onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil is tot waardering gebracht bij het fiscale afschrijvingspotentieel, voor een bedrag van actief € 3,1 miljoen (verschil in waardering nominaal € 15,0 miljoen en een resterende looptijd van 49 jaar).

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde (WOZ-waarde). Enkel voor het deel dat de fiscale boekwaarde de commerciële boekwaarde overstijgt, mag een latentie gevormd worden. Door het aanpassen van de looptijd van 5 jaar naar de werkelijke afschrijvingstermijn van de vastgoedeenheden stijgt de latente belastingvordering voor onroerende zaken in exploitatie.

Leningen- en derivatenportefeuille

Voor tijdelijke waarderingsverschillen terzake de leningenportefeuille geldt volgens de basisregel van RJ 272.301 dat voor alle tijdelijke belastbare verschillen een latente belastingverplichting dient te worden opgenomen. Op basis van RJ 272.306 dient voorts voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen een latente belastingvordering te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Rekening houdend met de waarderingsgrondslagen voor latenties leidt het bovenstaande tot de volgende belastinglatenties:

- agio/ disagio op de leningen vanuit de fiscale openingsbalans (passief)
- agio reële waarde doorzak leningen (actief)
- agio extended/ embedded derivaten (actief)

Het verloop van de (dis)agio's en het amortisatieschema zijn gebaseerd op vaste amortisatieschema's. De resterende looptijd per latente latentie bedraagt:

- | | |
|---|---------|
| • agio/ disagio op de leningen vanuit de fiscale openingsbalans | 44 jaar |
| • agio reële waarde doorzak leningen (actief) | 38 jaar |
| • agio extended/ embedded derivaten (actief) | 37 jaar |

Het tijdelijke verschil inzake de leningen- en (oude) derivatenportefeuille bedraagt nominaal € 82,8 miljoen en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van actief € 14,4 miljoen.

Marktwaaarde (embedded) derivaten.

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de (embedded) derivaten bedraagt nominaal € 18,0 miljoen en heeft een resterende looptijd van 44 jaar. De derivaten waar geen hedge accounting toegepast kan worden, zijn in de jaarrekening gewaardeerd tegen de reële waarde per balansdatum. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van actief € 3,5 miljoen.

Compensabele verliezen

Voor fiscaal compensabele verliezen geldt de basisregel dat op basis van RJ 272.306 een latente belastingvordering dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. De vastgestelde (fiscale) meerjarenbegroting dient als basis voor de onderbouwing van de realiseerbaarheid.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 58,8 miljoen (verschil in waardering nominaal € 257,6 miljoen), gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet voor belasting van 2,90% (2022: 3,24% / Vestia). In verband met de forecastperiode van 10 jaar wordt een deel niet gewaardeerd. Het resterende deel van de voorwaartse verliescompensatie dat niet gewaardeerd wordt bedraagt nominaal € 55,3 miljoen. Uitgedrukt in vennootschapsbelasting op basis van het huidige vennootschapsbelastingtarief bedraagt dit € 14,3 miljoen.

Voort te wentelen niet aftrekbare rente

De in 2019 ingevoerde ATAD-renteaftrekbeperking heeft ervoor gezorgd dat in de periode 2019-2023 een groot bedrag aan rente fiscaal niet in aftrek kon worden gebracht bij in eerste instantie Vestia en vanaf 2023 bij Stedelink. De stand van de voort te wentelen renten bedraagt ultimo 2023 € 277,8 miljoen. Uitgedrukt in vennootschapsbelasting op basis van het huidige vennootschapsbelastingtarief bedraagt dit € 71,7 miljoen.

Gezien de vastgestelde (fiscale) meerjarenbegroting is het aannemelijk dat deze renten in de toekomst niet verrekend kunnen worden. Als gevolg daarvan heeft Stedelink geen belastinglatentie gevormd voor dit verschil.

8.4 Voorraden

8.4.1 Overige voorraden

	31-12-2023	1-1-2023
Overige voorraden	131	96
Saldo	131	96

De overige voorraden betreffen voornamelijk voorraden in erfpacht uitgegeven grond en overige voorraden materialen.

8.5 Vorderingen

8.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2023	1-1-2023
Huurdebiteuren actieve contracten	1.029	-
Huurdebiteuren niet-actieve contracten	680	-
Subtotaal	1.709	2.106
Voorziening	-625	-505
Saldo	1.084	1.601

De bovenvermelde opstelling zijn alle huurachterstanden, inclusief de op vertrokken bewoners betrekking hebbende opgenomen posten. De huurachterstanden bedragen op balansdatum 1,43% van de bruto jaarhuur en vergoedingen.

8.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2023	1-1-2023
Loonheffing en premies sociale lasten	-	167
Vennootschapsbelasting	3.176	-
Saldo	3.176	167

8.5.3 Overige vorderingen

	31-12-2023	1-1-2023
Overige vorderingen	2.196	201
Voorziening	-17	-17
Saldo	2.179	184

In de post Overige vorderingen is een bedrag van € 1,82 miljoen opgenomen voor achterstand in project- en dienstovereenkomsten. Daarnaast is er ook een bedrag van € 0,34 miljoen opgenomen voor VvE-vergoedingen over het tweede halfjaar 2023.

8.5.4 Overlopende activa

	31-12-2023	1-1-2023
Vooruitbetaalde kosten	1.299	249
Transitorische rente	758	3
Te verrekenen met personeel	2	2
Overig	38	24
Saldo	2.096	278

In de post Overlopende activa is een bedrag van € 1,3 miljoen aan vooruitbetaalde kosten genomen. Deze post omvat onder andere vooruitbetaalde ICT/licentie kosten voor € 1,2 miljoen, transitorische rente € 0,76 miljoen.

8.6 Liquide middelen

	31-12-2023	1-1-2023
Rekening-courant en deposito bank	66.370	66.049
Totaal	66.370	66.049

De saldi op de bankrekeningen staan ter vrije beschikking. Het grootste deel van de liquide middelen staat bij BNG Bank op rekening courant; daarnaast staan binnen de limieten van het Treasury statuut bedragen op rekening courant of kortlopende (maximaal 15 maanden) deposito's. De bankrekeningen bij BNG vallen onder een rente- en saldo compensabel stelsel.

8.7 Eigen vermogen

8.7.1 Herwaarderingsreserve

	2023
Saldo per 1 januari	1.729.710
Mutatie als gevolg van investeringen	-112.523
Mutatie als gevolg van verkopen	-1.589
Mutatie als gevolg van niet gerealiseerde waardeveranderingen	-76.762
Saldo per 31 december	1.538.836

De verdeling per soort vastgoed is als volgt:

DAEB vastgoed in exploitatie	1.028.611
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	510.225
	1.538.836

8.7.2 Overige reserves

Het verloop van overige reserves is als volgt:

	31-12-2023	1-1-2023
Saldo per 1 januari	-101	-101
Resultaat boekjaar	-71.105	-
Mutatie herwaarderingsreserve	190.874	-
Saldo	119.668	-101

Het bedrag van de herwaarderingsreserve is het cumulatieve positieve verschil tussen de marktwaarde per complex en de historische uitgaveprijs van het bijbehorende complex.

Resultaatbestemming boekjaar

Het resultaat over het boekjaar is toegevoegd aan de reserves (overige reserves, wettelijk reserve deelneming en de herwaarderingsreserve).

Overzicht van het totaalresultaat

In de toelichting op de jaarrekening is geen overzicht van het totaalresultaat opgenomen omdat er geen sprake is van rechtstreekse vermogensmutaties. Alle mutaties in het vermogen vinden hun oorsprong in de winst-en-verliesrekening.

8.8 Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31-12-2023	1-1-2023
Saldo per 1 januari	20.397	20.397
Onttrekking	-6.430	-
Dotatie	10.768	-
Vrijval	-4.089	-
Saldo	20.646	20.397

8.8.2 Voorziening reorganisatie kosten

	31-12-2023	1-1-2023
Saldo per 1 januari	80	80
Onttrekking voorzieningen	-80	-
Dotatie voorzieningen	-	-
Vrijval	-	-
Saldo	-	80

De voorziening is gebaseerd op een vaststellingsovereenkomst voor een medewerker die vanwege de splitsing van Vestia niet geplaatst kon worden. Deze medewerker is begin 2023 uit dienst gegaan.

8.8.3 Voorziening deelnemingen

	31-12-2023	1-1-2023
Saldo per 1 januari	39	39
Onttrekking voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	-26	-
Dotatie voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	11	-
Vrijval	-	-
Saldo	24	39

8.8.4 Overige voorzieningen

De specificatie van het saldo op 31 december 2023 is als volgt:

	31-12-2023	1-1-2023
Voorziening grond Leersum	40	40
Voorziening Volkshuisvestingsfonds Leersum	662	638
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget (CAO)	591	552
Voorziening jubilea medewerkers (CAO)	596	599
Saldo	1.889	1.829

Het verloopoverzicht voor de "overige voorzieningen" op 31 december 2023 is als volgt:

	31-12-2023	1-1-2023
Saldo per 1 januari	1.829	1.829
Onttrekking voorzieningen	-93	-
Dotatie voorzieningen	291	-
Vrijval	-138	-
Saldo	1.889	1.829

Het verloopoverzicht per voorziening is als volgt:

Voorziening grond Leersum

	31-12-2023	1-1-2023
Saldo per 1 januari	40	40
Onttrekking voorzieningen	-	-
Dotatie voorzieningen	-	-
Vrijval	-	-
Saldo	40	40

Voorziening Volkshuisvestingsfonds Leersum

	31-12-2023	1-1-2023
Saldo per 1 januari	638	638
Onttrekking	-	-
Dotatie voorzieningen	24	-
Vrijval	-	-
Saldo	662	638

De voorzieningen met betrekking tot Leersum zijn gebaseerd op een overeenkomst tussen Stedelink en de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Bij afkoop van de grond uitgegeven in erfpacht wordt de voorziening grond Leersum toegevoegd aan de voorziening Volkshuisvestingsfonds Leersum. Jaarlijks wordt er rente toegevoegd aan deze voorziening.

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget (CAO)

	31-12-2023	1-1-2023
Saldo per 1 januari	552	552
Onttrekking voorzieningen	-51	
Dotatie voorzieningen	155	
Vrijval	-65	
Saldo	591	552

De voorziening is gebaseerd op de CAO bepalingen en is bestemd voor opleidingen ten behoeve van loopbaanontwikkeling.

Voorziening jubilea medewerkers (CAO)

	31-12-2023	1-1-2023
Saldo per 1 januari	599	599
Onttrekking voorzieningen	-41	
Dotatie voorzieningen	111	
Vrijval	-73	
Saldo	596	599

De voorziening is gebaseerd op de CAO bepalingen en komt tot afwikkeling uiterlijk bij vertrek van medewerkers of bij uitbetaling van de jubileum-uitkering.

8.9 Langlopende schulden

Alle langlopende schulden hebben een looptijd van minimaal één jaar.

Opbouw van de leningenportefeuille (inclusief het onder kortlopende schulden verantwoorde aflossingsbestanddeel)³

Per 31 december 2023 was de leningenportefeuille van Stedelink als volgt opgebouwd:

(bedragen x € 1.000)	Totaal	Langlopend deel	Contractuele aflossing 2024
Leningen kredietinstellingen	939.260	939.260	-
Agio reële waarde doorzakleningen	43.835	43.835	-
Agio reële waarde extended leningen	41.188	41.188	-
Totaal	1.024.283	1.024.283	-

In 2023 is de leningenportefeuille afgenomen met € 15,5 miljoen door aflossingen. Er zijn geen nieuwe leningen aangetrokken. De leningenportefeuille wordt volledig gegarandeerd door het WSW. Alle leningen staan uit bij de sectorbanken (NWB € 646.150 (69%) en BNG € 293.110 (31%)).

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille (op basis van de betaalde rente over de gemiddelde schuld) bedraagt over 2023 2,90%. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen bedraagt 34,5 jaar.

Marktwaarde leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningenportefeuille is niet gelijk aan de schuldrest, maar wordt bepaald door de contractuele kasstromen contant te maken tegen de marktrente. De marktwaarde van de gepresenteerde waarden van de leningenportefeuille is inclusief de marktwaarde van de embedded derivaten in de extendible leningen (€ 0,8 miljoen).

³ De bedragen in de analyse van de leningenportefeuille zijn exclusief agio's en amortisatie. Deze zijn echter wel opgenomen in het balanstotaal, derhalve wijken de totalen van elkaar af.

In onderstaande tabel geven we per soort lening aan in hoeverre de indicatieve marktwaarde verschilt van de nominale schuldrest. Duidelijk zichtbaar is dat de grootste relatieve verschillen zitten bij de fixe categorieën, zowel de “gestructureerde” als de “niet-gestructureerde” leningen: dit zijn over het algemeen categorieën met een lange looptijd (tot circa 2060) en vaste rentes van boven de 4%.

Omschrijving / waarde (in € miljoen)	Nominaal	MW excl. opslag	MW incl. opslag
Basisrente	715	906	886
Fixe, niet gestructureerd	196	43	142
Gestructureerd met embedded derivaten	28	154	38
Totaal	939	1.103	1.066

8.9.1. Schulden/leningen overheid

	31-12-2023	1-1-2023
Saldo per 1 januari	848	848
Vervroegd afgelost	-848	-
Saldo	-	848

De leningen van gemeente Zuidplas zijn vervroegd afgelost.

8.9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen

	Leningen kredietinstellingen	Agio reële waarde doorzakleningen	Agio reële waarde extended leningen	Totaal
Saldo per 1 januari	953.878	44.514	42.696	1.041.088
Mutatie	-14.618	-679	-1.508	-16.805
Saldo per 31 december	939.260	43.835	41.188	1.024.283

In het verleden zijn een aantal leningen doorgezakt in een vastrentende lening en genoveerd resulterend in een agio. Dit agio wordt jaarlijks geamortiseerd volgens een vast schema. Eind 2022 bedroeg dit agio voor Stedelink nog € 44,5 miljoen. In 2023 is conform het aangepaste amortisatieschema € 0,7 miljoen vrijgevallen.

8.9.3 Derivatenportefeuille

	31-12-2023	1-1-2023
Embedded derivaten	7.379	7.902
Derivaten portefeuille tegen marktwaarde (ná herstructurering, resterend)	10.592	9.500
Saldo	17.971	17.402

In paragraaf 7.1 wordt een nadere toelichting gegeven op de waardering van de derivatenportefeuille.

De negatieve marktwaarde van de in de leningencontracten embedded swaptions nam met circa € 0,5 miljoen af. De negatieve marktwaarde van de derivaten portefeuille is in 2023 met circa € 1,0 miljoen toegenomen tot € 10,5 miljoen door de gedaalde rente.

8.9.4 Waarborgsommen

	31-12-2023	1-1-2023
Saldo per 1 januari	449	449
Mutaties in het boekjaar	21	-
Saldo	470	449

8.10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van maximaal één jaar.

8.10.1 Schulden aan overheid

	31-12-2023	1-1-2023
Aflossingsverplichting	-	47
Crediteuren gemeente	8	-
Overige	1	-
Nog af te dragen inzake voorrangsverklaringen	-	-
Schulden aan gemeente	4	5
Saldo	13	52

8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

Geen schulden aan kredietinstellingen.

8.10.3 Schulden aan leveranciers

	31-12-2023	1-1-2023
Schuld kort leveranciers	11.042	3.658
Saldo	11.042	3.658

8.10.4 Schulden aan deelnemingen

	31-12-2023	1-1-2023
Schuld aan deelnemingen	5.155	5.091
Saldo	5.155	5.091

De schuld aan Verantwoord Wonen B.V. betreft een nog te betalen bedrag ontstaan door de RC-verhouding tussen Stedelink en Verantwoord Wonen BV (afpraak tijdens splitsing).

8.10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2023	1-1-2023
Loonheffing en premies sociale lasten	-	-
Omzetbelasting	1.776	-
Saldo	1.776	-

8.10.6 Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2023	1-1-2023
Schulden pensioen	220	-
Saldo	220	-

8.10.7 Overige schulden

	31-12-2023	1-1-2023
Nog te betalen kosten projecten	257	975
Nog te betalen kosten onderhoud	1.414	1.252
Nog te betalen kosten overig	777	562
Saldo	2.448	2.789

8.10.8 Overlopende passiva

	31-12-2023	1-1-2023
Transitorische (te betalen) rente	5.640	6.038
Vooruit ontvangen huren	1.962	1.866
Met huurders te verrekenen	3.006	1.648
Met Hef Wonen verrekenen	849	-
Met Hof Wonen verrekenen	223	-
Reservering voor verlofuren	879	890
Overige	63	-
Saldo	12.623	10.442

9. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw en renovaties

In het kader van nieuwbouw en renovaties bedragen de aangegane verplichtingen ultimo 2023 circa € 11,5 miljoen.

Gemeenten

Met gemeenten waarin Stedelink werkzaam is, zijn doorgaans prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken dragen een generiek karakter; een mogelijk waarde drukkend effect is in het kader van de balanswaardering geabstraheerd. Op een aantal woningen rust voor de grond erfpacht. Bij verkoop van betreffende woningen kan de erfpacht worden afgekocht. Zo'n afkoop is in beginsel resultaatneutraal. Stedelink heeft een jaarlijkse erfpacht verplichting van ca. 40 duizend, de overige erfpachtverplichtingen zijn afgekocht.

Juridische procedures

Bij het ontstaan van Vestia's (voormalige) derivatenportefeuille is een aantal (rechts)personen betrokken geweest die hiervoor op verschillende wijze verantwoordelijkheid dragen. Vestia heeft tegen een aantal partijen procedures aanhangig gemaakt. In enkele procedures is een tegenclaim ingediend. Over de uitkomst van deze procedures bestaat nog geen duidelijkheid.

De Raad van Bestuur is na raadpleging van juridische adviseurs van mening dat het niet de verwachting is dat de uitkomsten leiden tot een (materiële) uitstroom van middelen en daarmee materieel nadelige gevolgen zullen hebben voor de financiële positie of de bedrijfsresultaten van Vestia. Derhalve is hiervoor geen voorziening gevormd." Hef Wonen voert voor alle drie corporaties de regie inzake de procedures van de derivatenportefeuille.

Obligo

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing van maximaal 0,34 % van het geborgd schuldrestant en een gecommiteerd obligo van maximaal 2,6%. Voor dit laatste dienen WSW-deelnemers een zogeheten obligolening af te sluiten. Stedelink heeft vanwege haar status van saneringscorporatie geen obligolening afgesloten, maar kan door WSW wel worden aangesproken om haar aandeel in het gecommiteerd obligo te storten.

Wet verbetering functioneren VvE's

Sinds 2008 is het voor iedere VvE verplicht om te sparen voor groot onderhoud. In de wet (art. 5:126 BW) staat dat iedere VvE een reservefonds voor groot onderhoud moet aanhouden. Per 1 januari 2018 is de Wet verbetering functioneren VvE's ingegaan en is er een overgangperiode van 3 jaar om aan de wet te voldoen. Deze wet regelt op basis van twee mogelijkheden de hoogte van de stortingsplicht:

- Sparen op basis van een gedegen MJOB óf
- Ten minste 0,5% van de herbouwwaarde.

Stedelink heeft veel gesplitste complexen waarbij Stedelink 100% eigenaar is en maakt gebruik van een uitzondering op grond van artikel 5:126 lid 3 BW om af te zien van de stortingsverplichting. De reserveringsverplichting blijft wel bestaan. De hoogte van deze (voorwaardelijke) verplichting kan variëren naar gelang het aantal verkopen, de status van het onderhoud van het complex en het moment van verkoop. We schatten de voorwaardelijke verplichting op € 8,2 miljoen.

10. Toelichting en specificatie winst-en-verliesrekening

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierin zijn de opbrengsten en kosten uitgesplitst naar de verschillende bedrijfsfuncties. De niet direct toerekenbare kosten zijn: Lonen (Salarissen, Sociale lasten, Pensioenpremies), Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en Organisatiekosten (Uitzendkrachten, Overige personeelskosten, Huisvestingskosten en Algemene kosten). Deze kosten zijn verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers, aantal fte's of aantal auto's per afdeling.

Onderstaande overzichten laten zien hoe de toegerekende organisatiekosten zijn opgebouwd.

Toegerekende organisatiekosten

	2023
Lonen	-12.240
Afschrijvingen	-1.359
Organisatiekosten	-6.233
Toegerekende organisatiekosten	-19.832

Toegerekende organisatiekosten 2023

Activiteit	Lonen	Afschrijvingen	Organisatiekosten	Totaal
Lasten servicecontracten	-411	-74	-129	-614
Verhuur en beheer	-3.694	-438	-1.735	-5.868
Onderhoud	-4.642	-503	-1.997	-7.143
Verkopen bestaand bezit	-71	-3	-22	-97
Overige activiteiten – VVE	-263	-13	-83	-358
Overige organisatiekosten	-1.863	-176	-1.446	-3.484
Leefbaarheid	-1.296	-152	-820	-2.268
Toegerekende organisatiekosten	-12.240	-1.359	-6.233	-19.832

Lonen

	2023
Lonen en salarissen	-13.867
Sociale lasten	-2.206
Pensioenlasten	-1.801
Doorbelasting Hef Wonen en Hof Wonen	5.634
Totaal lonen	-12.240

*Personeelskosten van Clink worden voor 45% naar Hef Wonen en voor 34% naar Hof wonen doorbelast. 21% van de kosten zijn voor Stedelink.

Organisatiekosten – overige personeelskosten incl. inhuur

	2023
Organisatiekosten – overige personeelskosten incl. inhuur	-1.955
Totaal overige personeelskosten incl. inhuur	-1.955

De verdeling van de formatieplaatsen ultimo 2023 is als volgt:

Formatie Stedelink 2023	Bestuur*	Wonen	F&O	Vastgoed	S&P	Clink**	Totaal
<i>Bezetting in FTE</i>	10,69	64,13	20,67	45,34	8,00	72,97	221,80
<i>Inhuur in FTE</i>	2,78	2,89	2,00	0,44	0,56	11,89	20,56
Totaal bezetting	13,47	67,02	22,67	45,78	8,56	84,86	242,36
Totaal goedgekeurde formatie	11,35	64,10	21,67	46,20	8,66	87,89	239,87
Verschil met goedgekeurd	-2,12	-2,92	-1,00	0,42	0,10	3,03	-2,49

* Bestuur inclusief Staf

** Personeelskosten van Clink worden voor 45% naar Hef Wonen, 34% naar Hof wonen doorbelast. 21% van de kosten zijn voor Stedelink.

Gedurende het jaar 2023 had Stedelink gemiddeld 217,4 medewerkers in dienst, waarvan 75,7 medewerkers werkzaam voor Clink diensten. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (FTE). Geen van de medewerkers is buiten Nederland werkzaam.

Afschrijvingen

	2023
Huisvesting	-171
Vervoermiddelen	-97
Inventaris	-57
Automatisering	-1.031
Machines	-3
Totaal afschrijvingen	-1.359

Totale organisatiekosten

	2023
Uitzendkrachten	-1.005
Overige personeelslasten	-950
Huisvestingslasten	-704
Algemene kosten	-3.574
Totaal toegerekende organisatiekosten	-6.233

Accountantskosten

In de Algemene kosten zijn de kosten van de onafhankelijke accountant opgenomen. De controle van de jaarrekening wordt uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (PwC). De verdeling van de verantwoorde kosten is als volgt:

	2023
Deloitte	
Andere controleopdrachten	10
Adviesdiensten op fiscaal terrein	65
Andere niet-controlediensten	-
PricewaterhouseCoopers Accountants NV	
Controle van de jaarrekening	221
Andere controleopdrachten	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-
Andere niet-controlediensten	-
Totaal	296

10.1 Exploitatie vastgoed

10.1.1 Huuropbrengsten

	2023
Huurontvangsten	111.766
Huurderving leegstand	-1.044
Huurderving overige redenen	-556
Dotatie dubieuze (huur)debiteuren	-282
Totaal huuropbrengsten	109.884

De huurontvangsten uitgesplitst naar gemeente:

Huurontvangsten	2023
Delft	45.785
Deventer	1.207
Eindhoven	2.514
Rijswijk	349
Zoetermeer	51.302
Zuidplas	8.767
Utrechtse Heuvelrug	1.842
Totaal huurontvangsten	111.766

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023
Te ontvangen vergoedingen overige zaken, leveringen en diensten	5.941
Vergoedingsderving	-112
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.829

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2023
Servicecontracten	-5.818
Toegerekende organisatiekosten	-614
Totaal lasten servicecontracten	-6.432

10.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023
Lasten verhuur en beheer	5
Toegerekende organisatiekosten	-5.868
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.863

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023
Onderhoudslasten	-28.416
Geactiveerde productie	727
Onderhoud reeds verantwoord onder lonen	475
Toegerekende organisatiekosten	-7.143
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-34.357

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

	2023
Reparatieonderhoud	-7.605
Mutatieonderhoud	-6.232
Contractonderhoud	-1.986
Planmatig onderhoud	-11.661
Overig onderhoud	-932
Totaal onderhoudslasten	-28.416

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023
Belastingen	-5.828
Verzekeringen	-581
Wonen en zorg	-3
Erfpacht	-34
VvE bijdragen	-216
Overige exploitatielasten	-306
Doelgroepenbeleid	-357
Verhuurderbijdrage	-114
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.439

10.2 Verkocht vastgoed in ontwikkeling

10.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling/grondposities

	2023
Verkoopopbrengst	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-

Geen verkoopopbrengst betreft de verkoop vastgoed in ontwikkeling.

10.2.2 Opgeofferde marktwaarde vastgoed in ontwikkeling/grondposities

	2023
Opgeofferde marktwaarde	-
Totaal opgeofferde marktwaarde vastgoed in ontwikkeling/grondposities	-

10.2.3 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling/grondposities

	2023
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-
Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling/grondposities	-

10.3 Verkoop vastgoedportefeuille

10.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.576
Interne- en externe verkoopkosten	-136
Totaal vastgoedportefeuille	2.440

In 2023 realiseerden we een verkoopopbrengst van € 2,6 miljoen door particuliere verkopen bestaande uit de gemeente Delft en Zoetermeer.

10.3.2 Toegerekende organisatiekosten

	2023
Toegerekende organisatiekosten (vastgoedportefeuille)	-97
Totaal toegerekende organisatiekosten	-97

10.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2023
Opgeofferde marktwaarde verkocht bestaand bezit	-1.831
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.831

10.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	1.837
Terugname waardeverandering vastgoed in exploitatie	-
Afwaardering vastgoed in exploitatie	-
Overige afwaarderingen	100
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.937

Voor een aantal projecten is het een strategische keuze geweest om door te schuiven naar 2024, zodat deze projecten via de bouwstroom worden aangepakt.

10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoed	-94.659
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed	-65.074
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	-159.733

10.5 Overige activiteiten

10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2023
Vergoedingen opstelpunten gsm-antennes	133
Vergoedingen serviceonderhoud	544
Vergoeding VvE-beheer	192
Ontvangsten n.a.v. schikkingen	7.875
Overige bedrijfsopbrengsten	479
Totaal opbrengsten overige activiteiten	9.223

Het bedrag over 2023 heeft grotendeels betrekking op een schikking van € 7,9 miljoen vanwege een afwikkeling van een langlopende juridische procedure met een bank.

10.5.2 Kosten overige activiteiten

	2023
Lasten serviceonderhoud	-592
Toegerekende organisatiekosten VvE-beheer	-358
Juridische kosten inzake rechtszaken	-2.252
Overige activiteiten	-18
Totaal kosten overige activiteiten	-3.220

10.6 Overige toegerekende organisatiekosten

	2023
Overige toegerekende organisatiekosten	-3.484
Kosten jaarrekening	-222
Bankkosten	-5
Totaal overige toegerekende organisatiekosten	-3.711

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet toe te rekenen zijn aan primaire activiteiten.

10.7 Leefbaarheid

	2023
Kosten leefbaarheid	-98

Toegerekende organisatiekosten	-2.268
Totaal kosten overige activiteiten	-2.366

10.8 Financiële baten en lasten

10.8.1 Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2023
Rentebaten overige vorderingen	25
Totaal opbrengsten van effecten en vorderingen	25

10.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023
<i>Langlopende schulden:</i>	
Rente leningen overheid	-43
Rente leningen kredietinstellingen	-28.064
Amortisatie agio's reële waarde	2.187
Betaalde rente op derivaten	-401
Disagio/obligoheffing	-1.631
Totaal rentelasten langlopende schulden	-27.952
<i>Kortlopende schulden:</i>	
Rente schulden aan kredietinstellingen	-40
Rentelasten boeterente	-23
Rente rekening courant Verantwoord Wonen B.V.	-66
Totaal rentelasten kortlopende schulden	-129

De rente leningen kredietinstellingen is het grootste bedrag van de langlopende schulden en bedraagt € 28 miljoen. Wat betreft de kortlopende schulden is de negatieve rekening courant verhouding met Verantwoord Wonen B.V. de grootste last geweest in 2023, namelijk € 0,1 miljoen.

10.8.3 Baten en lasten van derivaten

	2023
Derivaten portefeuille	-1.093
Embedded derivaten	523
Overig	-
Totaal baten en lasten van derivaten	-570

Stedelink heeft een beperkte derivaten portefeuille met als tegenpartij de BNG. Als gevolg van de gestegen kapitaalmarktrente heeft Stedelink in 2023 een negatief resultaat van circa € 1,0 miljoen behaald op de derivaten portefeuille, daartegenover heeft dit geleid tot een positief resultaat van circa € 0,5 miljoen betreft de embedded derivaten.

10.8.4 Rentebaten en overige opbrengsten

	2023
Rentebaten rekening courant saldi	1.266
Rentebaten spaardeposito	1.010

Totaal rentebaten en overige opbrengsten	2.276
---	--------------

10.9 Resultaat deelnemingen na belasting

De specificatie van het resultaat op deelnemingen is als volgt:

	2023
Stichting De Glazen Lift	-7
Verantwoord Wonen BV	11
Stichting Woonwagenzaken, Zoetermeer	-11
Totaal resultaat deelnemingen na belasting	-7

10.10 Belastingen

	2023
Acute VpB	-1.325
Correctie VpB voorgaande jaren	-
Mutatie latente belastingvordering	52.313
Totaal	50.987

Acute VpB

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2) voor woningcorporaties. De acute vpb-positie voor het jaar 2023 is als volgt bepaald:

Opstelling fiscale positie 2023

Commercieel resultaat voor belastingen	-122.092
Af: fiscaal hogere afschrijvingen materiele vaste activa in exploitatie	-2.175
Bij: fiscaal lagere afschrijvingen materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie	514
Af: fiscaal hogere dotatie overige voorzieningen	-
Af: fiscaal lager onderhoud	-44.791
Bij: fiscaal hoger verkoopresultaat	741
Af: toepassing herinvesteringsreserve	-1.350
Af: fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.937
Bij: fiscaal geen niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	159.733
Af: mutatie (dis)agioreserves leningen en derivaten	-1.683
Bij: fiscaal niet aftrekbare rente (ATAD)	24.432
Af: resultaat deelnemingen	<u>-11</u>
Totaal fiscale mutaties	<u>133.472</u>
Totaal	11.380
Af: te verrekenen compensabele verliezen	-6.190
Belastbaar bedrag 2023	5.190
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2023	
19% over 200.000	38
25,8% over het meerdere van 200.000	<u>1.287</u>
Totaal	1.325
Af: reeds betaalde voorlopige aanslag 2023	-4.486
Te ontvangen vennootschapsbelasting 2023	-3.161

Mutatie latente belastingvordering

De mutatie latente belastingvordering is nader toegelicht in paragraaf 8.3.2 en bedraagt € 52,3 miljoen positief.

	2023
Aansluiting tussen het effectieve en toepasselijk belastingtarief	%
Toepasselijk belastingtarief	25,8
Aanpassing niet-verrekenbare verliezen voorgaande jaren	31,1
Waardeveranderingen	0,4
Niet geheel waarden waarderingsverschil vastgoedbeleggingen	-22,9
Overige verschillen	7,4
Effectief belastingtarief	41,7

11. Balans, Winst-en-verliesrekening en kasstromen DAEB/ niet-DAEB

11.1 Balans per 31 december 2023 DAEB en niet-DAEB

	DAEB (x € 1.000) 31-12-2023	Niet-DAEB (x € 1.000) 31-12-2023	Eliminaties (x € 1.000) 31-12-2023	Totaal (x € 1.000) 31-12-2023
ACTIVA				
A. VASTE ACTIVA				
Materiele Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.387	-	-	3.387
	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen				
Vastgoed in exploitatie	1.635.700	961.635	-	2.597.335
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	1.635.700	961.635	-	2.597.335
Financiële Vaste Activa				
Andere deelnemingen	-	1.573	-	1.573
Latente belastingvordering(en)	60.610	19.138	-	79.749
Interne lening	409.526	-	-409.526	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	563.152	-	-563.152	-
Totaal financiële vaste activa	1.033.289	20.712	-972.678	81.322
<i>Som der vaste activa</i>	2.672.376	982.347	-972.678	2.682.044
B. VLOTTENDE ACTIVA				
Overige voorraden	62	69	-	131
Totaal voorraden	62	69	-	131
Vorderingen				
Huurdebiteuren	604	480	-	1.084
Gemeenten/Rijksoverheid	-7	7	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.370	790	-	3.161
Overige vorderingen	-54	2.232	-	2.179
Overlopende activa	1.539	557	-	2.096
Vorderingen op niet DAEB-tak	4.305	-	-4.305	-
Totaal vorderingen	8.758	4.067	-4.305	8.519
Liquide middelen	64.731	1.638	-	66.370
<i>Som der vlottende activa</i>	73.551	5.775	-4.305	75.020
TOTAAL ACTIVA	2.745.927	988.121	-976.983	2.757.064

PASSIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	<i>(x € 1.000)</i> 31-12-2023	<i>(x € 1.000)</i> 31-12-2023	<i>(x € 1.000)</i> 31-12-2023	<i>(x € 1.000)</i> 31-12-2023
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	1.538.836	510.226	-510.226	1.538.836
Overige reserves	119.668	52.927	-52.927	119.668
Totaal eigen vermogen	1.658.504	563.152	-563.152	1.658.504
D. VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	17.683	2.963	-	20.646
Voorziening deelnemingen	-36	61	-	24
Overige voorzieningen	830	1.059	-	1.889
Totaal voorzieningen	18.477	4.082	-	22.559
E. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.024.283	-	-	1.024.283
Derivatenportefeuille	17.971	-	-	17.971
Waarborgsommen	171	299	-	470
Interne lening	-	409.526	-409.526	-
Totaal langlopende schulden	1.042.425	409.825	-409.526	1.042.725
F. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	-98	111	-	13
Schulden aan leveranciers	8.613	2.429	-	11.042
Schulden aan deelnemingen	2.687	2.468	-	5.155
Belastingen en premies sociale verzekering	1.474	302	-	1.776
Schulden ter zake van pensioenen	448	-228	-	220
Overige schulden	1.408	1.040	-	2.448
Overlopende passiva	11.987	636	-	12.623
Schulden aan DAEB-tak	-	4.305	-4.305	-
Totaal kortlopende schulden	26.519	11.062	-4.305	33.277
TOTAAL PASSIVA	2.745.927	988.121	-976.983	2.757.064

11.2 Winst-en-verliesrekening 2023 DAEB en niet-DAEB

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x € 1.000)	Eliminaties (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Huuropbrengsten	67.387	42.497	-	109.884
Opbrengsten servicecontracten	3.784	2.045	-	5.829
Lasten servicecontracten	-4.187	-2.245	-	-6.432
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.120	-1.743	-	-5.863
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.299	-11.058	-	-34.357
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.764	-2.675	-	-7.439
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	34.801	26.821	-	61.622
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Opgeofferde marktwaarde vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.228	1.212	-	2.440
Verkoopkosten inclusief toegerekende organisatiekosten	-67	-30	-	-97
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-909	-922	-	-1.831
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	252	260	-	512
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.307	630	-	1.937
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-94.659	-65.074	-	-159.733
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-93.352	-64.444	-	-157.796
Opbrengsten overige activiteiten	8.517	706	-	9.223
Kosten overige activiteiten	-2.371	-849	-	-3.220
Netto resultaat overige activiteiten	6.146	-143	-	6.003
Overige toegerekende organisatiekosten	-2.602	-1.109	-	-3.711
Leefbaarheid	-1.668	-698	-	-2.366
Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	10	15	-	25
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.095	-11	-18.808	2.276
Rentelasten en soortgelijke kosten	-27.937	-18.951	18.808	-28.080
Baten en lasten van derivaten	-570	-	-	-570
Saldo financiële baten en lasten	-7.402	-18.947	-	-26.349
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-63.824	-58.261	-	-122.085
Resultaat niet DAEB	-56.329	-	56.329	-
Resultaat andere deelnemingen	-	-7	-	-7
Belastingen	49.048	1.939	-	50.986
(TOTAAL)RESULTAAT NA BELASTING	-71.105	-56.329	56.329	-71.105

11.3 Kasstromen 2023 DAEB en niet-DAEB

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x € 1.000)	Eliminaties (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Huurontvangsten	65.072	41.037	-	106.108
Vergoedingen	3.535	1.918	-	5.454
Overige bedrijfsontvangsten	15.810	1.541	-	17.351
Rente-ontvangsten	20.416	56	-18.951	1.521
	104.833	44.552	-18.951	130.434
Personeelsuitgaven	-7.725	3.517	-	-11.242
Erfpacht	-28	-	-	-28
Onderhoudsuitgaven	-15.902	-7.930	-	-23.832
Overige bedrijfsuitgaven	-13.134	-6.544	-	-19.677
Rente-uitgaven	-28.945	-18.951	18.951	-28.945
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-	-	-
Verhuurderheffing	-	-	-	-
Leefbaarheid	-387	-111	-	-498
Vennootschapsbelasting	-5.703	1.217	-	-4.486
	-71.824	-35.836	18.951	-88.709
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	33.009	8.716	-	41.725
Verkoop bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.280	1.296	-	2.576
Verkoop/overdracht grond	-	-	-	-
Ontvangsten financiële vaste activa	-	-	-	-
	1.280	1.296	-	2.576
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-6.061	-4.411	-	-10.472
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-14.037	-1.875	-	-15.912
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Investerings overig	-1.945	-	-	-1.945
Externe kosten bij verkoop	-68	-69	-	-137
	-22.111	-6.355	-	-28.466
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-20.831	-5.059	-	-25.890
Aflossingen geborgde leningen	-15.514	-	-	-15.514
Aflossingen interne leningen	4.119	-4.119	-	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-11.395	-4.119	-	-15.514
MUTATIE GELDMIDDELEN	783	-462	-	321
LIQUIDE MIDDELEN				
1-jan	63.948	2.101	-	66.049
31-dec	64.731	1.639	-	66.370
MUTATIE GELDMIDDELEN/KREDIETINSTELLINGEN	783	-462	-	321

11.4 Toelichting eliminatie

In de voorgaande paragrafen zijn een aantal posten geëlimineerd. Deze posten hebben betrekking op de manier waarop een deel van de leningenportefeuille van Stedelink is toebedeeld aan de niet-DAEB-tak. Dit is gebeurd in de vorm van een interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak, waarover rente en aflossing wordt berekend. Deze lening en de daarbij horende geldstromen blijven binnen de toegelaten instelling Stichting Stedelink en hebben dus geen invloed op de geconsolideerde financiële positie. Interne verkopen tussen de DAEB en de niet-DAEB tak worden ook geëlimineerd. Hetzelfde geldt voor de toedeling van het Eigen Vermogen. Dit is vormgegeven als ware de niet-DAEB-tak is een 100% dochter van de DAEB-tak.

12. Gebeurtenissen na balansdatum

Eind 2023 is een bieding uitgebracht op de aandelen Verantwoord Wonen B.V. (Loek Warmte). In het eerste kwartaal van 2024 is deze bieding nader bekeken en aan het eind van het eerste kwartaal heeft positieve besluitvorming plaatsgevonden bij de drie aandeelhouders van Verantwoord Wonen (Hef Wonen, Hof Wonen en Stedelink). Aangezien ten tijde van het opstellen van de jaarrekening 2023 het koopcontract nog niet is getekend is met de verkoop van Verantwoord Wonen B.V. in de jaarrekening 2023 van Stichting Stedelink vanuit het voorzichtigheidsbeginsel nog geen rekening gehouden.

13. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT is van toepassing op Stichting Stedelink. Het voor Stichting Stedelink toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 209.000, het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

De wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) stelt maxima aan de hoogte van bezoldiging en ontslagvergoedingen van topfunctionarissen en schrijft voor wat daarover openbaar gemaakt moet worden. Ook schrijft de wet voor wat openbaar gemaakt moet worden inzake bezoldigingen van niet-topfunctionarissen.

Stedelink in januari 2023 van start gegaan na de splitsing met twee bestuurders. Clink diensten maakt onderdeel uit van Stedelink en heeft twee directeuren.

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2023				
bedragen x € 1	M. A. J. Timmermans	Z. el Khetabi	S. J. Burgmeijer	J. Halkes
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01-2023 t/m 31-12-2023	01-03-2023 t/m 31-12-2023	01-01-2023 t/m 31-12-2023	01-01-2023 t/m 31-12-2023
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	Ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	174.147	146.117	156.465	154.104
Beloningen betaalbaar op termijn	21.228	17.694	21.143	21.064
<i>Subtotaal</i>	<i>195.375</i>	<i>163.811</i>	<i>177.621</i>	<i>175.168</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	175.216	209.000	209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	195.375	163.811	177.621	175.168
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.

Algemene toelichting

De benoemingen als bestuurder zijn voor een periode van telkens 4 jaar.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De vergoedingen aan de leden van de Raad van Commissarissen in 2023 zijn in onderstaand overzicht opgenomen (exclusief BTW). RvC- leden zijn vanaf 7 mei 2021 niet meer btw-plichtig.

Gegevens 2023					
bedragen x € 1	B. Spelbos	A. Klerkx	M. Govers	S. Duijnmaer van Twist	G. Smid-Marsman
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01-23 t/m 31-12-23	01-01-23 t/m 31-12-23	01-01-23 t/m 31-12-23	01-01-23 t/m 31-12-23	01-03-2023 t/m 31-12-23
Bezoldiging					
Bezoldiging	25.080	16.720	16.720	16.720	12.540
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	17.417
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	25.080	16.720	16.720	16.720	12.540
Het bedrag van de overschrijding, en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Algemene toelichting

De toepasselijke norm voor de toezichthoudende topfunctionarissen voor 2023 is 15% ofwel € 31.350 (voorzitter) dan wel 10% ofwel € 20.900 (overige leden) van de maximale bezoldiging van de leidinggevende topfunctionarissen (€ 209.000).

Overige rapportageverplichtingen op grond van WNT

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

14. Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatbestemming

In de statuten van de toegelaten instelling zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de wijze van bestemming van het resultaat. Wel is opgenomen dat het doel van de stichting is werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting en dat het vermogen daartoe ingezet dient te worden.

Zoetermeer,

Raad van Bestuur:

Wg

De heer Z. El-Khetabi

Voorzitter Raad van Bestuur

Wg

Mevrouw M. Timmermans

Lid Raad van Bestuur

Zoetermeer,

Raad van Commissarissen:

wg

De heer B. Spelbos

Voorzitter RvC

wg

De heer A.Klerkx

Lid

wg

Mevrouw G. Smid-Marsman

Lid

wg

Mevrouw M. Govers

Lid

wg

De heer A.L. Duijmaer van Twist

Lid

15. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant