

**WOM Den Haag Zuidwest B.V.**  
**Jaarverslag 2023**

## Inhoudsopgave

|     |                                                          |    |
|-----|----------------------------------------------------------|----|
| 1   | Directieverslag .....                                    | 3  |
| 2   | Verslag van de Raad van Commissarissen .....             | 8  |
| 3   | Jaarrekening .....                                       | 10 |
| 3.1 | Balans per 31 december 2023 .....                        | 10 |
| 3.2 | Winst en verliesrekening over 2023 .....                 | 12 |
| 3.3 | Kasstroomoverzicht 2023 .....                            | 13 |
| 3.4 | Toelichting op de cijfers per 31 december 2023 .....     | 14 |
| 4   | Overige gegevens .....                                   | 24 |
| 4.1 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant..... | 24 |
| 4.2 | Statutaire bepalingen inzake de resultaatverdeling ..... | 24 |

# 1 Directieverslag

## Introductie

De gemeente Den Haag en woningcorporatie Vestia, ondertussen Hof Wonen, zijn sinds de oprichting in april 2014 de aandeelhouders van het samenwerkingsverband Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest B.V. (hierna: WOM DHZW). De directeur-bestuurder is belast met het besturen van deze besloten vennootschap onder toezicht van een drietal commissarissen. Voorliggend Jaarverslag van WOM DHZW over het jaar 2023 maakt onderdeel uit van het afleggen van verantwoording aan zowel de Raad van Commissarissen als aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

Het doel van de WOM DHZW is het geven van een impuls aan de vernieuwing van Den Haag Zuidwest. WOM DHZW streeft ernaar om de sociale en betaalbare woningvoorraad op peil te houden en tegelijkertijd middels differentiatie doorstromers in het gebied en de omliggende wijken kansen te geven om een stap in hun wooncarrière te zetten.

In nauwe samenwerking met marktpartijen ontwikkelt, renoveert en realiseert WOM DHZW duurzame sociale en middeldure huur- en koopwoningen voor zowel starters als doorstromers. WOM DHZW levert met de realisatie van een toekomstbestendige verscheidenheid aan woningen een bijdrage aan Den Haag Zuidwest als een aantrekkelijke plek om te wonen, te werken en te verblijven. Hof Wonen verzorgt de verhuur, het beheer en het onderhoud van met name de sociale huurwoningen.

In de afgelopen jaren heeft WOM DHZW 550 woningen opgeleverd. Er resteert nog een grote gebiedsontwikkeling in de Venen, die in de jaren 2023 – 2030 tot uitvoering moet worden gebracht. Het programma van WOM DHZW in de Venen bestaat uit ruim 1.200 voornamelijk nieuwbouwwoningen en vormt de kern van de totale gebiedsontwikkeling.

## Terugblik 2014-2023

Op 9 april 2014 is WOM DHZW formeel opgericht. Op 10 april heeft Stichting Vestia, ondertussen Hof Wonen, het onroerend goed ingebracht. WOM DHZW is vanaf dat tijdstip van start gegaan op basis van de afspraken die de gemeente Den Haag en Vestia hebben vastgelegd in het Ondernemingsplan, d.d. 10 juni 2013. In 2014 heeft de nadruk van de werkzaamheden van WOM DHZW gelegen op het inrichten van de organisatie en het in gang zetten van de eerste projecten.

In 2015 is een verdiepingsslag uitgevoerd bij alle projecten van de WOM DHZW om meer zekerheid te verkrijgen over de financiële scenario's, die nog gebaseerd waren op normatieve uitgangspunten uit het ondernemingsplan 2013. Deze verdiepingsslag heeft geleid tot een scherper inzicht in de ruimtelijke en financiële uitgangspunten en mogelijkheden van de projecten. Op basis hiervan is het Ondernemingsplan 2013 geactualiseerd naar het Ondernemingsplan 2015, dat op 31 maart 2016 is vastgesteld door de vergadering van aandeelhouders.

Tussen 2016 en 2023, heeft WOM DHZW de volgende projecten afgerond:

- Morgenstond: 41 woningen
- Wildenborghstraat: 25 woningen
- De Raden: 60 woningen
- Meppelweg: 111 woningen, waarvan 5 sociale huurwoningen
- Dedemsvaartweg: 141 woningen, waarvan 90 sociale huurwoningen
- Moerwijk Oost: 172 woningen, waarvan 29 sociale huurwoningen

Totaal zijn dus al 550 woningen door de WOM opgeleverd, waarvan 124 woningen voor de sociale huur.

Het planuitwerkingskader (PUK) is eind 2022 vastgesteld in het kader van de stedelijke gebiedsontwikkeling van het laatste plangebied van WOM DHZW, De Venen. Het PUK geldt als kader voor de vernieuwing van De Venen als basis voor de verdere uitwerking van de plannen en voor het juridisch planologisch kader, waarin een verdichting van het programma is opgenomen. Naast het vaststellen van het PUK heeft de gemeenteraad tevens besloten tot de voorgenomen dekking in de vorm van cofinanciering op de Woningbouwimpuls-gelden van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor De Venen ter grootte van € 7,6 miljoen.

Tevens is in 2022 de herziene Raamovereenkomst 2021 tussen beide aandeelhouders middels ondertekening definitief tot stand gekomen. In de Raamovereenkomst 2021 zijn de herijkte afspraken tussen beide aandeelhouders op met name het gebied van de afrekening van WOM DHZW vastgelegd. De Raamovereenkomst 2021 dient ter vervanging van de Raamovereenkomst 2013.

### **Bijzonderheden 2023**

Aandeelhouder Vestia, is per 1 januari 2023 gesplitst in drie afzonderlijke corporaties, te weten Hef Wonen, Stedelink en Hof Wonen, waarbij het aandeel in en de contractuele verhoudingen met WOM DHZW van rechtswege zijn overgegaan naar Hof Wonen.

In 2023 zijn de woningen in Moerwijk-Oost in het project Parel Moerwijk, bestaande uit 172 woningen in opdracht van WOM DHZW en 97 woningen in opdracht van Hof Wonen opgeleverd. Het betreft in totaal 269 woningen. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt in totaal 97 stuks, waarvan 29 woningen in 2022 aan WOM DHZW zijn opgeleverd en in gebruik zijn genomen. De daadwerkelijke levering van de woningen van WOM DHZW aan Hof Wonen zal in 2024 gaan plaatsvinden.

Het project Parel Moerwijk is door Stichting Wonen in Den Haag, samen met nog vier andere plannen genomineerd voor de Haagse Woonprijs 2023. Helaas is de prijs door Binck-eiland gewonnen, maar genomineerd te zijn als een van de vijf beste plannen, is een prestatie van het team en een eer.

De ingeslagen weg voor de communicatie met huurders van woningen en voorzieningen in de Venen is voortgezet. In het kader hiervan zijn verscheiden informatiedagen en -markten geweest, waarbij huurders zijn geïnformeerd over de plannen voor De Venen. Deze dagen zijn druk bezocht en er zijn ook een aantal filmpjes gemaakt met inhoudelijke informatie welke huurders kunnen terugkijken. Bovendien zijn de woonconsulentes nog steeds in de wijk aanwezig om huurders te helpen met hun vragen. Dankzij deze woonconsulentes is het bovendien gelukt om tijdig alle bewoners van de bestaande woningen, welke gesloopt moesten worden ten behoeve van de nieuwbouw van het Beresteinlaanblok, te herhuisvesten. Geen makkelijke opgave, maar wel een die binnen de gestelde planning gehaald is. Hierdoor konden de nutspartijen tijdig beginnen met het vervangen van de benodigde leidingen en is de sloop van de woningen in 2023 gestart.

Mede met het oog op de gestelde voorwaarden vanuit de Woningbouwimpuls-gelden inzake de planning van de realisatie van het programma heeft WOM DHZW alles in het werk gesteld om parallel aan de totstandkoming van het planuitwerkingskader een ontwikkelende bouwer te selecteren voor het eerste deelplan in de gebiedsontwikkeling van de Venen. WOM DHZW heeft middels een Design & Build-overeenkomst de definitieve opdracht verstrekt aan Dura Vermeer voor het ontwerp en de realisatie van 132 sociale huurwoningen. De start van de bouw zal begin 2024 plaatsvinden, waardoor aan de start bouw voorwaarde voor de Woningbouwimpuls subsidie voldaan wordt. Voor het zekerstellen van deze gelden met betrekking tot de Europese staatsteun regels moet de gemeente een DAEB besluit nemen,

waarbij het Beresteinlaanblok als DAEB wordt aangewezen. Dit besluit is onderdeel van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) betreffende het Beresteinlaanblok tussen WOM DHZW, Hof Wonen en de gemeente Den Haag, welke voor start bouw getekend moet zijn. Deze SOK is een voorloper van de overkoepelende Project Samenwerkingsovereenkomst voor gehele planontwikkeling van De Venen. Hieraan wordt nog gewerkt, de uitkomst van de herijking van Hoogveen is hierbij van belang. Wanneer de Project SOK wordt getekend, vervalt de SOK Beresteinlaanblok, de afspraken hieruit worden overgenomen in de Project SOK.

### **Stedelijke gebiedsontwikkeling De Venen**

De Venen is het laatste en het grootste project van WOM DHZW. De planvorming is erop gericht om de Venen te verdichten met ruim 200%, vooral in Hoogveen. In Mosveen gaat het hoofdzakelijk om een hoog niveau renovatie van de woningen door WOM DHZW, met beperkte nieuwbouw inbreiding door Hof Wonen.

Mede door de veranderde externe omstandigheden wordt WOM DHZW, net als de rest van Nederland, geconfronteerd met stijgende energieprijzen, hogere bouwkosten, stijgende rentes en een algehele terugval in de vastgoedmarkt. Op verzoek van de Raad van Commissarissen is, als gevolg van deze veranderende marktomstandigheden in 2022 en 2023, direct na het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder een marktconsultatie en een second opinion op Hoogveen opgestart. Er zijn meerdere ontwikkelaars en ontwikkelende aannemers gevraagd om hun visie op de huidige plannen voor Hoogveen en er is een kostendeskundige gevraagd om een second opinion te geven op de grondexploitatie van Hoogveen. Uit deze marktconsultatie en second opinion is gebleken, dat de plannen niet meer volledig aansluiten bij de huidige markt en de financiële kaders zoals door de WOM DHZW vastgesteld. In overleg met de aandeelhouders is er eind 2023 besloten om de uitgangspunten van de plannen nogmaals tegen het licht te houden, waarbij de kaders en ambities van WOM DHZW en haar aandeelhouders zoveel mogelijk ongewijzigd blijven. Begin 2024 zullen de resultaten hiervan worden gedeeld met de RvC en de aandeelhouders. Verwachting is dat de plannen daarmee beter aansluiten bij de huidige markt en dat de ontwikkelingen van Hoogveen voortvarend kunnen worden voortgezet.

### **Duurzaamheid**

Alle woningen die WOM DHZW heeft gerealiseerd, zijn gasloos (de Raden Nieuwbouw, Raden renovatie, Quattro, Meppelweg, Dedemsvaartweg en Moerwijk-Oost). Daarbij hebben de nieuwbouwwoningen minimaal een energielabel A en de renovatiewoningen een energielabel B gekregen. De meeste woningen worden tijdelijk aangesloten op stadsverwarming. Zodra Haagse Aardwarmte Leyweg (HAL) operationeel is, kunnen deze woningen gebruik maken van aardwarmte. In Moerwijk-Oost zijn de woningen eveneens gasloos door deze aan te sluiten op een WKO-installatie. Daarbovenop wordt bij elke aanbesteding een extra pakket duurzaamheidsmaatregelen gevraagd. Ook in de Venen zijn bij de tender van het eerste deelplan voorwaarden gesteld in lijn met de ambitieuze uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid in het planuitwerkingskader. Extra maatregelen wat betreft natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen zijn onderdeel van het bouwplan. Ook worden de woningen aangesloten op het duurzame warmtenet. De biedingen zijn naast plan, programma en ruimte beoordeeld op het aspect duurzaamheid.

### **Doelgroepen**

WOM DHZW heeft vooral bezit in gebieden die slecht scoren op de lijstjes met armoede en achterstandsproblematiek. Maar het zijn ook gebieden waar bewoners stapjes zetten op de ladder van werk, inkomen en wonen. Uitgangspunt voor ontwikkeling van gebieden is het bieden van

mogelijkheden voor bewoners van Den Haag Zuidwest om stappen te zetten in hun wooncarrière en tevens om meer differentiatie in het gebied te verkrijgen. Dat betekent dat WOM DHZW vooral bouwt voor een mix van starters en doorstromers van binnen en buiten de wijk in een mix van sociale koop- en huurwoningen en middeldure koop- en huurwoningen. Om de diversiteit in dit gebied te realiseren blijft WOM DHZW de vraag naar (nieuwe) woonproducten nauwlettend volgen.

### **Samenwerking met marktpartijen**

Bij alle projecten werkt WOM DHZW samen met marktpartijen. Bijvoorbeeld door een Design & Build contractvorm in combinatie met een koopovereenkomst aan te gaan. Deze vormen van samenwerking en risicobeheersing zijn in de projecten Dedemsvaartweg en in Moerwijk-Oost verwezenlijkt en tevens voor het eerste project in de Venen gebruikt. In de initiatieffase stelt WOM DHZW een ruimtelijke spelregelkaart en overige eisen op. Marktpartijen worden in een vroegtijdig stadium betrokken. De risico's worden belegd bij de partij die het beste in staat is deze risico's te mitigeren. Er wordt ook samengewerkt op gebiedsniveau met andere vastgoedeigenaren en ontwikkelaars zoals in Moerwijk-Oost. Onze ervaring is dat door deze samenwerkingsverbanden betere producten en kortere doorlooptijden gerealiseerd kunnen worden.

### **Communicatie en PR**

In 2023 is de oplevering van alle woningen in Moerwijk-Oost gevierd met een feestelijke buurtbijeenkomst op locatie met de gemeente Den Haag, ontwikkelende aannemer Van Wijnen en WOM DHZW. Voor het overige heeft de communicatie en pr zich vooral gericht op de gebiedsontwikkeling De Venen.

### **Risicobeheersing**

Door de actualisatie van het afsprakenkader en daarmee de vervroegde uitname van huurwoningen door Hof Wonen het risicoprofiel van WOM DHZW sterk verbeterd. De risico's beperken zich nu tot de risico's van de gebiedsontwikkeling de Venen. Dit betreft weliswaar een groot project maar per stap in de ontwikkeling kunnen de risico's in beeld worden gebracht. Om die reden zijn ook de marktconsultaties gehouden voor dit plan, waardoor de consequenties van de Venen op de meerjarenprognose van WOM DHZW zijn geïnventariseerd. In 2024 zal een update worden gemaakt van de grondexploitatie. WOM DHZW blijft daarmee goed de risico's van projecten monitoren, ook door regelmatig risicosessies te organiseren. WOM DHZW stelt voor Mosveen en Hoogveen een ontwikkelstrategie op waarin wordt afgewogen hoe de risico's kunnen worden beperkt door een marktconform programma en product te definiëren, maar ook door zorgvuldig te kijken met welke partners en met welke constructie wordt samengewerkt. De ontwikkelingen in de koopmarkt en de stijgende bouwprijzen worden zorgvuldig gemonitord. Op basis daarvan worden beheersmaatregelen ontwikkeld en worden zo nodig voorzieningen of maatregelen getroffen.

### **Frauderisico's en -beheersing**

Binnen de organisatie is voldoende aandacht voor fraude- en corruptierisico's en de beheersing hiervan. Potentiële gebieden waar frauderisico's kunnen voordoen worden onderkend rondom de betalingsorganisatie en rondom opdrachtverstrekking met onder andere aannemers. Besluitvorming rondom totstandkoming van opdrachten vindt plaats onder vier-ogen-principe en voor verplichtingen boven € 1.000.000 na instemming van de leden van de Raad van Commissarissen. Rondom de betalingsorganisatie zijn waarborgen in het proces ingebed, waaronder functiescheidingen, autorisatie van facturen door meerdere functionarissen en toetsing van facturen aan onderliggende verplichtingen. Voor wat betreft het aangaan van opdrachten wordt gebruik gemaakt van aanbestedingsprocedures,

autorisatie van verplichtingen door diverse functionarissen en besluitvorming voor materiële verplichtingen door de leden van de Raad van Commissarissen. Wij achten dat deze risico's daarmee in voldoende mate worden beheerst.

### **Financiering**

Gegeven het saldo van de liquide middelen en de geprognosticeerde uitgaven en inkomsten is conform planning in 2023 geen financiële bijdrage gevraagd van de gemeente Den Haag. Op basis van het geactualiseerde afsprakenkader worden ook in de toekomst geen bijdragen van de gemeente Den Haag meer verwacht.

### **Projectresultaten 2024**

In 2024 worden projectopbrengsten ter grootte van € 5,4 miljoen voorzien betreffende de verkoop van gerealiseerde huurwoningen Moerwijk-Oost en € 20,5 miljoen inzake onderpandeenheden. Wij verwachten een boekwinst van € 6,9 miljoen.

Verder wordt verwacht dat in 2024 het investeringsbesluit voor Mosveen stempel 1 t/m 4 wordt genomen, waardoor het verwachte verlies op dit project (€ 9,6 miljoen) in 2024 wordt genomen. Tenslotte worden voor het voorbereidingsproject Hoogveen circa € 0,2 miljoen kosten verwacht.

### **Planning en looptijd WOM**

Gemeente, Hof Wonen en WOM DHZW hebben in 2023 alles in het werk gesteld om de ambitieuze planning die mede uit de voorwaarden van de WBI-bijdrage voortkomt, te realiseren. Parallel aan de totstandkoming van het planuitwerkingskader is de selectie van de ontwikkelende bouwer voor het eerste deelplan uitgevoerd. Desalniettemin betekent de beoogde uiterste startdatum dat de herhuisvesting van huurders van woningen en voorzieningen, sloopwerkzaamheden en voorbereiding op de nieuwbouw het welbekende kritieke pad volgen om uiteindelijk te kunnen voldoen aan de WBI subsidievoorwaarden voor de gehele gebiedsontwikkeling. Alle betrokkenen beseffen dat het een planning met impact betreft. Continue monitoring van de haalbaarheid en afstemming tussen alle betrokkenen zijn voorwaardelijk voor het verkrijgen van de WBI-gelden.

WOM DHZW was opgericht voor een oorspronkelijk verwachte duur van 10 jaar, derhalve tot eind 2023. Inmiddels is duidelijk dat de nu gewenste forse verdichtingsopgave voor het laatste project de Venen, met haar impact op zowel het besluitvormingstraject als het herontwikkelingstraject zelf, betekent dat de looptijd verlengd zal worden tot ten minste 2027.

Den Haag, 12 april 2024

drs. ing. A.M. de Lange directeur-bestuurder

## 2 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (hierna RvC) heeft het genoegen u het jaarverslag over 2023 aan te bieden. In de vergadering van de RvC op 12 april 2024 is de jaarrekening en het jaarverslag van de directie van WOM Den Haag Zuidwest B.V. (hierna WOM DHZW) besproken. De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance gecontroleerd en zij heeft aangegeven een goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening te zullen verstrekken. Nadat is kennisgenomen van de strekking van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag van 2023 goedgekeurd.

De RvC adviseert de aandeelhouders om de jaarrekening 2023 vast te stellen en de verwerking van het resultaat over het boekjaar 2023 conform het voorstel van de directie te laten plaatsvinden. De RvC adviseert de aandeelhouders, overeenkomstig het ter Algemene Vergadering van Aandeelhouders te presenteren voorstel, om over te gaan tot décharge van de directie en de RvC.

### Organisatie

De RvC bestaat uit drie personen. De heer drs. S. Fleischeuer en de heer ing. J. T. Blok zijn voorgedragen door de aandeelhouders: de gemeente Den Haag en stichting Hof Wonen. Conform de oprichtingsakte is de derde commissaris, mevrouw ir. C.B. Nauta, voorgedragen door een voorganger van de heer S. Fleischeuer en door de heer ing. J.T. Blok. Zij is tevens de voorzitter.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de oprichtingsakte WOM DHZW zijn omschreven. Zij houdt toezicht op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de vennootschap, vervult de werkgeversrol naar de directie en staat de directie met raad terzijde.

Op 4 januari 2023 heeft de RvC ingestemd met het Investeringsdocument van stempel 5, waardoor het Beresteinlaanblok in De Venen in opdracht kon worden gegeven aan Dura Vermeer, de bouwer van het project.

Het ondernemingsplan is op 23 maart 2023 vastgesteld door de RvC, dit ondernemingsplan vervangt de versie uit 2015. Het ondernemingsplan verschaft inzicht in de juridische, organisatorische en financiële opzet van de WOM.

### Directeur-bestuurder

Nadat per 1 oktober 2022 mevr. ir. M. Huffstadt haar functie als directeur bestuurder heeft beëindigd, heeft de RvC na overleg met de AvA, gekozen voor een interim invulling van de functie door de heer ir. W.W. Noordam MCD. Dit voor de duur van maximaal 6 maanden. Het bood stabiliteit aan de onderneming en bood tevens ruimte een zorgvuldig en breed gedragen selectieproces te doorlopen.

Per 15 mei 2023 is, na een zorgvuldig doorlopen selectieproces mevr. drs. ing. A.M. de Lange aangesteld als nieuwe directeur-bestuurder van de WOM DHZW. De RvC is de heer Noordam zeer dankbaar voor het waarnemen van de taken als interim directeur-bestuurder. Ook omdat Hof Wonen op dat moment in een overgangssituatie verkeerde, waardoor dit voor de organisatie een zeer roerige tijd was. De RvC waardeert zeer zijn kennis, toewijding en professionele onpartijdigheid.



Alle leden van de RvC zijn aan te merken als onafhankelijk in de zin van artikel 111.2 van de Corporate Governance Code 2014. Geen van de commissarissen had in 2022 een met de uitoefening van zijn functie strijdig belang. De nevenfuncties van de RvC staan vermeld op de website van de WOM DHZW.

### **Activiteiten**

De Raad is in 2023 zes keer bijeengewees in reguliere RvC vergaderingen en drie keer met de aandeelhouders. Het jaar 2023 heeft vooral in het teken gestaan van de planontwikkeling van het project Beresteinlaanblok in De Venen en het opstellen van de benodigde SOK ten behoeve van dit plan. Daarnaast waren vooral de marktconsultaties en de second opinion van de Venen van belang, om eind 2023 met de aandeelhouder te besluiten de plannen voor de Hoogveen nogmaals tegen het licht te houden, voordat er met de grote vernieuwingsopgave aldaar gestart kan gaan worden.

De leden van de RvC hebben waardering voor constructieve en professionele samenwerking tussen gemeente Den Haag, Hof Wonen en WOM DHZW. De dialoog met de huurders en andere belanghebbenden is gecontinueerd en van groot belang voor het slagen van de gebiedsontwikkeling in de Venen.

De RvC heeft de jaarrekening in haar vergadering van 30 maart 2023 in het bijzijn van de accountant besproken en ermee ingestemd. Het jaarplan is vervolgens op 19 april voorgelegd aan beide aandeelhouders die het besluit tot vaststelling hebben bevestigd.

Wij betuigen de directie en haar medewerkers onze dank voor hun inzet en werkzaamheden in het verslagjaar van de vennootschap.

Den Haag, 12 april 2024

De Raad van Commissarissen

ir. C. B. Nauta (voorzitter)

ing. J.T. Blok

drs. S. Fleischeuer

### 3 Jaarrekening

#### 3.1 Balans per 31 december 2023

(Voor resultaatbestemming)

| Activa                                    |     | 31 december 2023 | 31 december 2022 |
|-------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| (in euro's)                               |     |                  |                  |
| <i>Viottende activa</i>                   |     |                  |                  |
| <i>Voorraad</i>                           |     |                  |                  |
| Voorraad woningen en bouwlocaties         | (1) | 71.764.768       | 75.921.315       |
| Onderhanden werk                          | (2) | 6.508.609        | 6.117.986        |
|                                           |     | 78.273.377       | 82.039.301       |
| <i>Vorderingen</i>                        |     |                  |                  |
| Debiteuren                                |     | -                | -                |
| Omzetbelasting                            |     | 176.128          | 55.091           |
| Vennootschapsbelasting                    |     | 1.866.540        | 644.866          |
| Overige vorderingen en overlopende activa | (3) | 188.348          | 2.917            |
|                                           |     | 2.231.016        | 702.874          |
| <i>Liquide middelen</i>                   |     |                  |                  |
|                                           | (4) | 58.606.594       | 61.063.430       |
|                                           |     | 139.110.987      | 143.805.605      |

| Passiva                                       |     | 31 december 2023 | 31 december 2022 |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| (in euro's)                                   |     |                  |                  |
| <i>Eigen Vermogen</i>                         |     |                  |                  |
| Geplaatsd en gestort kapitaal                 |     | 100              | 100              |
| Agioreserve                                   |     | 138.899.900      | 138.899.900      |
| Overige reserves                              |     | 3.678.847        | -5.617.776       |
| Onverdeeld resultaat                          |     | -6.372.301       | 9.296.623        |
|                                               | (5) | 136.206.546      | 142.578.847      |
| <i>Kortlopende schulden</i>                   |     |                  |                  |
| Onderhanden werk                              | (2) | 2.227.409        | 168.905          |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | (6) | 496.847          | 836.872          |
| Overige schulden en overlopende passiva       | (7) | 180.185          | 220.981          |
|                                               |     | 2.904.441        | 1.226.758        |
|                                               |     | 139.110.987      | 143.805.605      |

### 3.2 Winst en verliesrekening over 2023

|                                                                  |      | 2023       | 2022       |
|------------------------------------------------------------------|------|------------|------------|
| (in euro's)                                                      |      |            |            |
| <b>Netto omzet</b>                                               | (8)  | -          | 53.872.387 |
| Overige opbrengsten                                              |      | -          | -          |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>                               |      | -          | 53.872.387 |
| Kostprijs woningen en gronduitgiften                             | (9)  | -          | 42.439.662 |
| Overige waardeveranderingen                                      | (10) | 8.692.157  | 484.478    |
| Algemene beheerskosten                                           | (11) | 344.005    | 293.232    |
| <b>Som der bedrijfskosten</b>                                    |      | 9.036.162  | 43.217.372 |
| <b>Netto omzetresultaat</b>                                      |      | -9.036.162 | 10.655.015 |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten                           |      | 1.444.512  | -          |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | (12) | 2.325      | 136.718    |
|                                                                  |      | 1.442.187  | -136.718   |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen</b> |      | -7.593.975 | 10.518.297 |
| Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening               | (13) | -1.221.674 | 1.221.674  |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>   |      | -6.372.301 | 9.296.623  |

### 3.3 Kasstroomoverzicht 2023

(Opgesteld volgens de indirecte methode)

|                                                | 2023       | 2022       |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| (In euro's)                                    |            |            |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> |            |            |
| Netto-omzetresultaat                           | -9.036.162 | 10.655.015 |
| Aanpassingen voor:                             |            |            |
| Voorzieningen                                  | 8.692.157  | 484.478    |
| - veranderingen in werkkapitaal:               |            |            |
| - mutatie kortlopende vorderingen              | -306.468   | -44.920    |
| - mutatie voorraden                            | 5.824.428  | 40.660.708 |
| - mutatie onderhanden projecten                | -          | -          |
| - mutatie kortlopende schulden                 | -380.821   | 303.864    |
|                                                | 5.137.139  | 40.919.652 |
| Kasstroom uit bedrijfsoperaties                | -3.899.023 | 51.574.667 |
| Ontvangen rente                                | 1.444.512  | -          |
| Betaalde rente                                 | -2.325     | -136.718   |
| Vennootschapsbelasting                         | -          | -1.866.540 |
|                                                | 1.442.187  | -2.003.258 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten        | -2.456.836 | 49.571.409 |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>  | -          | -          |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |            |            |
| Ontvangen agiostortingen                       | -          | -          |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten        | -          | -          |
| Toename/afname geldmiddelen                    | -2.456.836 | 49.571.409 |
| Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:  |            |            |
| Stand per begin verslagperiode                 | 61.063.430 | 11.492.021 |
| Mutatie                                        | -2.456.836 | 49.571.409 |
| Stand per einde verslagperiode                 | 58.606.594 | 61.063.430 |

### **3.4 Toelichting op de cijfers per 31 december 2023**

#### **Algemeen**

De vennootschap is per notariële akte opgericht per 9 april 2014 en is statutair gevestigd te 's-Gravenhage. Het bezoekadres is Loevesteinlaan 627, Den Haag. De besloten vennootschap staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 6038.4867 en heeft tot doel:

- a) De bevordering van stedelijke herstructurering en de uitvoering van het herstructureringsplan in het gebied Den Haag Zuidwest in de gemeente Den Haag, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag gedateerd vijf november tweeduizend dertien, en de tussen de gemeente Den Haag en Stichting Vestia, statutair gevestigd te Rotterdam, gesloten raamovereenkomst, gedateerd twaalf juni tweeduizend dertien en de daarop in de toekomst door alle alsdan aanwezige aandeelhouders schriftelijk overeengekomen wijzigingen (de "Raamovereenkomst"). Onder stedelijke herstructurering in voormelde zin wordt onder meer begrepen doch daartoe niet beperkt -het aanpassen van de binnenstedelijke woningvoorraad alsmede het verbeteren van de sociale en economische infrastructuur door -onder meer- het slopen van onroerende zaken en andere werken, het bouwrijp maken van grond, het bouwen en renoveren van woningen en het aanpassen van de verdere woonomgeving;
- b) Het verkrijgen, vervreemden, in (onder)erfpacht uitgeven, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken in het gebied Den Haag Zuidwest, omvattende de wijken 33, 34, 35 en 36 van stadsdeel 2 zoals aangegeven op de aan deze akte te hechten kaart ('gebied Den Haag Zuidwest');
- c) Het zelf-ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen en/of verhuren en/of exploiteren van onroerende zaken in het gebied Den Haag Zuidwest;
- d) Het geheel of gedeeltelijk (doen) ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen van onroerende zaken en/of doen aannemen en uitvoeren van bouwwerken in het gebied Den Haag Zuidwest;
- e) Het sluiten van overeenkomsten met de Gemeente Den Haag en/of andere overheidsinstellingen en/of derden in het kader van het ontwikkelen en/of realiseren van onroerende zaken in het gebied Den Haag Zuidwest;
- f) Het optreden als tussenpersoon bij de aan- en verkoop en bij de huur en verhuur van onroerende zaken in het gebied Den Haag Zuidwest;
- g) Het ter leen opnemen van gelden, al dan niet onder hypothecair verband, en het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

#### **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

##### **Algemeen**

De jaarrekening/rapportage is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Hierbij heeft de directie rekening gehouden met eventuele gevolgen en onzekerheden die samenhangen met de Corona-pandemie. De directie verwacht dat deze geen of slechts beperkte (negatieve) impact hebben op de vennootschap

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijs model.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### **Boekjaar**

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

### **Functionele valuta**

De jaarrekening is opgesteld in euro's. Dit is zowel de functionele als de presentatievaluta van de vennootschap.

### **Gebruik van schattingen**

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Bij WOM Den Haag Zuidwest B.V. is geen sprake van financiële derivaten.

## ***Grondslagen voor de waardering van activa en passiva***

### **Voorraden**

#### *Voorraad woningen en bouwlocaties*

De hieronder opgenomen voorraad woningen en bouwlocaties betreft het door Stichting Vestia ingebrachte onroerend goed, alsmede door de vennootschap zelf gerealiseerde huurwoningen. De voorraad woningen en bouwlocaties worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Eens in de drie jaar wordt het onroerend goed getaxeerd. Indien eerder een bijzondere waardevermindering blijkt, dan zal deze terstond worden genomen. Er vindt geen afschrijving plaats.

Het door Stichting Vestia bij oprichting ingebrachte vastgoed is onder te verdelen in drie categorieën:

- a. 1.030 woningen, 11 garages en 6 bedrijfsruimten welke betrokken zullen worden in de herstructurering door de WOM

- b. 974 woningen en 18 bedrijfsruimten welke zijn ingebracht als onderpand
- c. 2 bouwlocaties

De eerste waardering van dit vastgoed heeft plaatsgevonden tegen verkrijgingsprijs (kostprijs).

De vervolgwaardering van de 1.030 woningen/overig vastgoed sub a. en de 2 bouwlocaties is de historische kostprijs, rekening houdend met eventuele (duurzame) bijzondere waardeverminderingen veroorzaakt door onder andere een herstructureringsbesluit door de WOM of een lagere marktwaarde (onderpand). De waardering inclusief gedurende het boekjaar gedane investeringen zijn getoetst aan een mogelijk (duurzaam) lagere opbrengstwaarde, onder andere aan de hand van beleidsplannen per complex. Zodra sprake is van een (duurzaam) lagere opbrengstwaarde wordt deze direct in de waardering betrokken.

De vervolgwaardering van de 974 woningen welke als onderpand zijn ingebracht is verwervingsprijs of lagere marktwaarde.

Op 23 februari 2022 hebben de aandeelhouders van de vennootschap een nieuwe Raamovereenkomst getekend. Onderdeel van de afspraken in deze raamovereenkomst is dat Hof Wonen, als rechtsopvolger van Vestia in deze overeenkomst, en tenzij partijen alsnog een ander moment overeenkomen:

- a) gefaseerd het onderhoud van de onderpandwoningen zal uitvoeren en deze woningen zal uitnemen binnen zes maanden nadat het onderhoud van een fase is uitgevoerd. Uitzondering hierop vormt het complex Drentheplantsoen welke Vestia uiterlijk per 1 juli 2022 zal uitnemen, en
- b) de herontwikkelde huurwoningen uitneemt uiterlijk binnen zes maanden na oplevering.

#### *Onderhanden werk*

Het hieronder opgenomen onderhanden werk betreft te ontwikkelen onroerend goed waarvoor nog geen onvoorwaardelijke verkoopovereenkomsten zijn afgesloten. Het onroerend goed wordt gewaardeerd tegen de bestede directe kosten (waaronder voorbereidingskosten). Bij de waardering wordt rekening gehouden met de eventueel op balansdatum opgetreden waardeverminderingen. De lagere marktwaarde is gedefinieerd als opbrengstwaarde bij verkoop van het project. De waarde van het te vervaardigen onroerend goed wordt op het moment van de investeringsbeslissing bepaald. Tijdens de realisatiefase vinden geen tussentijdse (her)waarderingen plaats. Bij oplevering van het onroerend goed vindt een taxatie plaats. Onderhanden werk met een debetsaldo worden gepresenteerd onder de post voorraden, onderhanden werk met een creditsaldo worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

#### **Onderhanden projecten**

Onderhanden projecten betreft projecten waarvoor onvoorwaardelijke verkoopovereenkomsten zijn afgesloten. De aan de projecten toe te rekenen kosten worden direct in het resultaat verantwoord.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden geschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.



## **Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van de individuele beoordeling van de vorderingen.

## **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs.

## ***Grondslagen voor de bepaling van het resultaat***

### **Netto-omzet**

Onder netto-omzet wordt verstaan het aan het verslagjaar te rekenen deel van de opbrengsten. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten van het project.

### **Kostprijs woningen en gronduitgiften**

De kostprijs woningen betreft de aan de netto-omzet toe te rekenen projectkosten.

### **Resultaatbepaling**

Het resultaat wordt jaarlijks bepaald als verschil tussen enerzijds de opbrengstwaarden van de geleverde diensten en anderzijds de kosten en andere lasten van het boekjaar, rekening houdend met de hiervoor genoemde waarderingsgrondslagen.

### ***Belastingen over het resultaat***

De belastingen over de resultaten omvatten zowel de op korte termijn te verrekenen belastingen als de latente belastingen, rekening houdend met fiscale faciliteiten en niet-aftrekbare kosten. Op winsten worden geen belastingen in mindering gebracht, indien en voor zover compensatie van deze winsten met in voorgaande jaren geleden verliezen mogelijk is.

Op verliezen worden belastingen in mindering gebracht, indien compensatie met in voorgaande jaren behaalde winsten mogelijk is en dit leidt tot belastingteruggave. Tevens worden belastingen in mindering gebracht indien redelijkerwijs mag worden aangenomen dat compensatie van verliezen met toekomstige winsten mogelijk is.

De belastingen worden tegen het geldende tarief berekend over de resultaten, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

Het ontbreken van een winstverwachting op de diverse projecten leidt er toe dat de vennootschap geen actieve belastinglatentie verantwoordt in haar jaarrekening.

### ***Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht***

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Betaalde interest wordt opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

**Toelichting op de onderscheiden posten uit de balans****1. Voorraad woningen en bouwlocaties**

Het verloop van de voorraad woningen en bouwlocaties is als volgt:

|                                 | Woningen   | Bouwlocaties | Totaal     |
|---------------------------------|------------|--------------|------------|
| (in euro's)                     |            |              |            |
| Boekwaarde begin verslagperiode | 75.921.315 | -            | 75.921.315 |
| Naar Onderhanden werk           | -4.156.547 | -            | -4.156.547 |
| Boekwaarde einde verslagperiode | 71.764.768 | -            | 71.764.768 |

In het verslagjaar is het investeringsbesluit genomen voor het project Beresteinlaanblok. De boekwaarde van de bestaande woningen in dit project ad € 4.156.547 zijn om die reden ten laste van het onderhanden werk gebracht.

De voorraad woningen en bouwlocaties ultimo boekjaar kan als volgt naar doel worden ingedeeld:

|                                 | 31 december 2023 |
|---------------------------------|------------------|
| (in euro's)                     |                  |
| Onderpand                       | 41.179.709       |
| Ten behoeve van herontwikkeling | 30.585.059       |
|                                 | 71.764.768       |

De marktwaarde van de per 31 december aanwezige voorraad woningen en bouwlocaties bedroeg per 31 december 2019 € 137,1 miljoen, waarvan € 76,1 miljoen voor het onderpand en € 52,4 miljoen voor de voorraad, bedoeld voor herontwikkeling. Gezien de forse overwaarde en de ontwikkeling van woningprijzen tussen taxatiemoment en balansdatum wordt een nieuwe taxatie niet nodig geacht.

**2. Voorraad Onderhanden werk**

De post onderhanden werk betreft per einde boekjaar de volgende (voorbereidings)projecten:

|                                            | Kosten     | Voorziening | Boekwaarde |
|--------------------------------------------|------------|-------------|------------|
| (in euro's)                                |            |             |            |
| Moerwijk huur                              | 7.213.732  | -705.123    | 6.508.609  |
| Stempel 5 Beresteinlaanblok                | 6.637.179  | -8.833.399  | -2.196.220 |
| Stempel 1 t/m 4 Mosveen (in voorbereiding) | 138.935    | -146.217    | -7.282     |
| Hoogveen (in voorbereiding)                | 146.487    | -155.298    | -8.811     |
| De Venen algemeen (in voorbereiding)       | 1.925.945  | -1.941.041  | -15.096    |
|                                            | 16.062.278 | -11.781.078 | 4.281.200  |
| Presentatie onder schulden                 |            |             | 2.227.409  |
|                                            |            |             | 6.508.609  |

Onderhanden werk met een debetsaldo worden gepresenteerd onder de post voorraden, onderhanden werk met een creditsaldo worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

De specificatie van het onderhanden werk naar kosten is als volgt:

|                            | 31-12-2023  | Mutatie    | 31-12-2022 |
|----------------------------|-------------|------------|------------|
| (in euro's)                |             |            |            |
| Grondkosten                | 5.862.379   | 5.125.812  | 736.567    |
| Bouw- en sloopkosten       | 6.154.966   | 1.108.532  | 5.046.434  |
| Bijkomende externe kosten  | 2.597.271   | 694.050    | 1.903.221  |
| Algemene kosten            | 1.447.662   | 95.882     | 1.351.780  |
|                            | 16.062.278  | 7.024.276  | 9.038.002  |
| Verliesvoorziening         | -11.781.078 | -8.692.157 | -3.088.921 |
| Presentatie onder schulden | 2.227.409   | 2.058.504  | 168.905    |
|                            | 6.508.609   | 390.623    | 6.117.986  |

De toename van het onderhanden werk komt vooral door de investeringen in het project Moerwijk huur, welke onder de voorraden is opgenomen.

### 3. Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post heeft zowel in dit boekjaar als voorgaand boekjaar uitsluitend betrekking op overlopende activa. De specificatie is als volgt:

|                               | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|-------------------------------|------------|------------|
| (in euro's)                   |            |            |
| Te ontvangen rente            | 184.466    | -          |
| Vooruitbetaalde verzekeringen | 3.882      | 2.917      |
|                               | 188.348    | 2.917      |

De overlopende activa hebben geen resterende looptijd langer dan één jaar.

### 4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

### 5. Eigen vermogen

|                            | Kapitaal | Agio reserve | Overige reserves | Onverdeeld resultaat | Totaal      |
|----------------------------|----------|--------------|------------------|----------------------|-------------|
| (in euro's)                |          |              |                  |                      |             |
| Stand per 1 januari 2022   | 100      | 136.899.900  | -14.673.380      | 1.395.642            | 123.622.262 |
| Resultaat 2021             | -        | -            | 1.395.642        | -1.395.642           | -           |
| Resultaat 2022             | -        | -            | -                | 7.659.962            | 7.659.962   |
| Stand per 31 december 2022 | 100      | 136.899.900  | -13.277.738      | 0                    | 131.282.224 |
| Stand per 1 januari 2023   | 100      | 138.899.900  | -5.617.776       | 9.296.623            | 142.578.847 |
| Resultaat 2022             | -        | -            | 9.296.623        | -9.296.623           | -           |
| Resultaat 2023             | -        | -            | -                | -6.372.301           | -6.372.301  |
| Stand per 31 december 2023 | 100      | 138.899.900  | 3.678.847        | -                    | 136.206.546 |

Het kapitaal van de vennootschap is verdeeld in 42 letteraandelen A en 58 letteraandelen B, ieder nominaal groot € 1.

#### *Agioreserve*

Op aandelen A is ultimo boekjaar € 27.899.958 agio gestort in contanten. Op aandelen B is bij oprichting € 110.999.942 agio gestort waarbij het vastgoed op aandelen in ingebracht.

#### *Resultaatsbestemming voorgaand boekjaar*

De vennootschap heeft over 2022 een winst gerealiseerd van € 9.296.623. Dit resultaat is overeenkomstig het voorstel van de directie toegevoegd aan de overige reserves.

#### *Voorgestelde resultaatsbestemming*

Voorgesteld wordt het verlies over 2023, groot € 6.372.301, in mindering te brengen op de overige reserves.

### **6. Schulden aan leveranciers en handelskredieten**

De specificatie is als volgt:

|                   | 31-12-2023    | 31-12-2022    |
|-------------------|---------------|---------------|
| (in euro's)       |               |               |
| Hof Wonen         | 278.178       | 184.345       |
| Gemeente Den Haag | 36.609        | 327.948       |
| Overige           | 182.060       | 324.579       |
|                   | <hr/> 496.847 | <hr/> 836.872 |

### **7. Overige schulden en overlopende passiva**

De specificatie is als volgt:

|                                            | 31-12-2023    | 31-12-2022    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| (in euro's)                                |               |               |
| Te betalen inhuur derden                   | 4.880         | -             |
| Te betalen inhuur en huisvesting Hof Wonen | 151.305       | 62.032        |
| Te betalen inhuur Gemeente Den Haag        | -             | 66.197        |
| Overige                                    | 24.000        | 92.752        |
|                                            | <hr/> 180.185 | <hr/> 220.981 |

### **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

Per rapportagedatum had de vennootschap voor circa € 0,7 miljoen aan openstaande verplichtingen uitstaan.

De aandeelhouders hebben bij oprichting in een Raamovereenkomst vastgelegd dat bij beëindiging van de WOM de onderpandwoningen en herontwikkelde huurwoningen weer worden teruggekocht door Vestia tegen de 'marktwaaarde in verhuurde staat' overeenkomstig de methodiek welke is gehanteerd bij de inbreng. In 2022 is nader overeengekomen dat voor de onderpandwoningen een maximale waardestijging van 4,2% per jaar zal worden gehanteerd.

**Toelichting op de onderscheiden posten uit de winst- en verliesrekening****8. Netto-omzet**

Onder netto-omzet wordt verstaan het aan het verslagjaar toe te rekenen deel van de verwachte opbrengsten. Dit bestaat enerzijds uit de opbrengsten van gronduitgiften en anderzijds de opbrengsten uit woningbouwprojecten.

De mate waarin de prestaties zijn verricht wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten van het project alsmede de voortgang van de verkopen.

De specificatie is als volgt:

|                                                         | 2023 | 2022       |
|---------------------------------------------------------|------|------------|
| (in euro's)                                             |      |            |
| Verkoopopbrengst woningen Dedemsvaartweg (huurwoningen) | -    | 15.863.074 |
| Verkoopopbrengst woningen Drentheplantsoen              | -    | 36.188.328 |
| Verkoopopbrengst Beresteinlaanblok                      | -    | 1.820.985  |
|                                                         | -    | 53.872.387 |

In het verslagjaar zijn geen verkopen gerealiseerd.

**9. Kostprijs woningen en gronduitgiften**

De kostprijs woningen betreft de aan de netto-omzet toe te rekenen projectkosten.

**10. Overige waardeveranderingen**

De specificatie is als volgt:

|                             |                     | 2023       | 2022       |
|-----------------------------|---------------------|------------|------------|
| (In euro's)                 |                     |            |            |
| De Venen                    | voorbredingskosten  | 372.797    | -1.199.252 |
| Moerwijk huur               | investeringsbesluit | 69.960     | 714.774    |
| Stempel 5 Beresteinlaanblok | investeringsbesluit | -8.833.399 | -          |
| Stempel 1 t/m 4 Mosveen     | voorbredingskosten  | -146.217   | -          |
| Hoogveen                    | voorbredingskosten  | -155.298   | -          |
|                             |                     | -8.692.157 | -484.478   |

Aangezien voor De Venen, Stempel 1 t/m 4 Mosveen en Hoogveen nog geen Investeringsbesluit is genomen worden de hiervoor gemaakte kosten direct ten laste van het resultaat gebracht.

**11. Algemene beheerskosten**

De specificatie is als volgt:

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| (In euro's)                     |                |                |
| Directie                        | 96.029         | 80.546         |
| Raad van Commissarissen         | 21.068         | 20.576         |
| Secretariele ondersteuning      | 14.162         | 13.070         |
| Administratievoering en control | 53.605         | 55.492         |
| Inzet Hof Wonen en Gemeente     | 14.160         | 4.621          |
| Fiscale advieskosten            | 5.811          | 2.918          |
| Accountantskosten               | 25.100         | 15.400         |
| Verzekeringen                   | 8.273          | 9.817          |
| Communicatiekosten              | 3.412          | 2.353          |
| Huisvesting                     | 5.700          | 5.700          |
| Algemene kosten                 | 96.685         | 82.739         |
|                                 | <b>344.005</b> | <b>293.232</b> |

**12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

De specificatie is als volgt:

|                     | 2023             | 2022     |
|---------------------|------------------|----------|
| (In euro's)         |                  |          |
| Ontvangen bankrente | 1.444.512        | -        |
|                     | <b>1.444.512</b> | <b>-</b> |

**12. Rentelasten en soortgelijke kosten**

De specificatie is als volgt:

|             | 2023         | 2022           |
|-------------|--------------|----------------|
| (In euro's) |              |                |
| Bankkosten  | 429          | 305            |
| Rente bank  | 1.896        | 136.413        |
|             | <b>2.325</b> | <b>136.718</b> |

**13. Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

De belastinglast is berekend over het uit de winst- en verliesrekening blijken resultaat voor belastingen tegen de vigerende tarieven en rekening houdende met de per balansdatum bestaande verrekenbare verliezen.

|                                                                            | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| (In euro's)                                                                |            |            |
| Resultaat vóór belastingen                                                 | -7.593.975 | 10.518.297 |
| Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief                   | -1.945.646 | 2.671.061  |
| Belastingeffect van:                                                       |            |            |
| Niet activeren belastingvordering (ontbreken toekomstige winstverwachting) | 723.972    | -          |
| Aanwending compensabele verliezen                                          | -          | -777.440   |
| Fiscaal hogere voorzieningen onderhanden werk                              | -          | -671.946   |
| Effectieve belastinglast                                                   | -1.221.674 | 1.221.674  |

### **Personeel**

De vennootschap had gedurende het verslagjaar, evenals vorig jaar, geen personeel in dienst.

### **Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen**

De bezoldiging van de bestuurders (de heer Noordam over de periode tot en met 15 mei en mevrouw De Lange vanaf 15 mei) gezamenlijk bedroeg in 2023 € 96.029 (2022: € 80.526) en past binnen het bezoldigingsmaximum van de Wet Normering Topinkomens. De bezoldiging voor de gezamenlijke RvC bedroeg € 21.068 (2022: € 20.576).

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die hier vermelding behoeven.

Den Haag, 12 april 2024

A. de Lange  
Directeur-bestuurder

ir. C. B. Nauta  
Voorzitter Raad van Commissarissen

ing. J.T. Blok  
Lid Raad van Commissarissen

drs. S. Fleischeuer  
Lid Raad van Commissarissen

## 4 Overige gegevens

### 4.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende bladzijde van dit rapport.

### 4.2 Statutaire bepalingen inzake de resultaatverdeling

Winst.

Artikel 26.

- 26.1. In de winst of reserves delen alle aandelen.
- 26.2. Voor elk van de soorten aandelen wordt ten behoeve van de houders van die aandelen een dividendreserve aangehouden, welke dezelfde letter draagt als de betrokken aandelen.
- 26.3. De algemene vergadering is bevoegd de agioreserve behorende bij aandelen A ('agioreserve A') geheel of gedeeltelijk op te heffen ter delging van geleden verlies. Indien het geleden verlies alsdan nog niet volledig is opgeheven, is de algemene vergadering bevoegd een dividendreserve geheel of gedeeltelijk op te heffen ter delging van geleden verlies, in verhouding tot het bedrag van elke dividendreserve.  
Indien uit de agioreserve behorende bij aandelen A en/of B dividendreserve is geput ter delging van verlies, zal geen uitkering van dividend, noch reservering of toevoeging aan een andere reserve geschieden, zolang het ter delging van verlies onttrokken bedrag niet aan de agioreserve behorende bij aandelen A en de dividendreserve ten laste waarvan een verlies is gedelgd, is toegevoegd. Hiervan kan worden afgeweken indien de algemene vergadering daartoe besluit.
- 26.4. Indien en voor zover de winst die in het laatste verstreken boekjaar is behaald het toelaat, wordt daaruit allereerst aan de agioreserve A en vervolgens aan elk van de dividendreserves een bedrag toegevoegd gelijk aan de onttrekking als bedoeld in artikel 26.3. Heeft onttrekking aan een dividendreserve ter delging van verlies plaatsgehad uit meerdere dividendreserves, dan geschiedt een toevoeging in evenredigheid van de onttrekkingen.
- 26.5. Zodra de toevoegingen als bedoeld in artikel 26.4 de onttrekkingen krachtens artikel 26.3 hebben opgeheven, wordt –voor zover de winst die in het laatste verstreken boekjaar is behaald het toelaat- daaruit eerst aan de agioreserve A en vervolgens aan elk van de dividendreserves een bedrag toegevoegd gelijk aan de wettelijke rente van het jaargemiddelde van de agioreserve A respectievelijk elke dividendreserve.
- 26.6. Indien in enig jaar de winst onvoldoende is geweest om tot deze toevoeging over te gaan, zal in alle volgende jaren allereerst dit bedrag alsnog aan de agioreserve A respectievelijk dividendreserves worden toegevoegd. Alle toevoegingen als bedoeld in artikel 26.4 en artikel 26.5 worden voor elk jaar dat de toevoeging niet heeft plaatsgevonden verhoogd met wettelijke rente over dat jaar.
- 26.7. De na winsttoevoeging als hiervoor omschreven overgebleven winst staat ter beschikking van de algemene vergadering. Zij kan deze geheel of gedeeltelijk voegen bij een of meer algemene of bijzondere reserves. De algemene vergadering is tevens bevoegd deze reserves geheel of gedeeltelijk op te heffen.
- 26.8. De winst die na voeging als bedoeld in artikel 26.7 overblijft, verhoogd met het bedrag door gehele of gedeeltelijke opheffing van algemene of bijzondere reserves, wordt gevoegd bij de dividendreserves van de aandelen van elke soort aandelen in verhouding van het aantal geplaatste Aandelen in die soort tot het totaal aantal geplaatste aandelen.
- 26.9. Gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst kan de agioreserve A, de agioreserve behorende bij aandelen B en/of een dividendreserve niet geheel of gedeeltelijk worden



- opgeheven ter uitkering aan de houders van de betreffende aandelen. Na beëindiging van de Raamovereenkomst kan uitsluitend de algemene vergadering:
- a. doch slechts op voorstel van de vergadering van houders van aandelen van een bepaalde soort, besluiten een dividendreserve ten behoeve van de aandeelhouders van de betrokken soort geheel of gedeeltelijk op te heffen ter uitkering aan de houders van de betreffende aandelen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden;
  - b. een agioreserve geheel of gedeeltelijk opheffen.
- 26.10. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang de directie geen goedkeuring heeft verleend. De directie weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
- 26.11. Indien de vennootschap na een uitkering niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden, zijn de directeuren die dat ten tijde van de uitkering wisten of redelijkerwijs behoorden te voorzien jegens de vennootschap hoofdelijk verbonden voor het tekort dat door de uitkering is ontstaan met de wettelijke rente vanaf de dag van de uitkering. Artikel 2:248 lid 5 Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing. Niet verbonden is de directeur die bewijst dat het niet aan hem te wijten is dat de vennootschap de uitkering heeft gedaan en dat hij niet nalatig is geweest in het treffen van maatregelen om de gevolgen daarvan af te wenden. Degene die de uitkering ontving terwijl hij wist of redelijkerwijs behoorde te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zou kunnen voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden is gehouden tot vergoeding van het tekort dat door de uitkering is ontstaan, ieder voor ten hoogste het bedrag of de waarde van de door hem ontvangen uitkering, met de wettelijke rente vanaf de dag van de uitkering. Indien de directeuren de vordering uit hoofde van de eerste zin hebben voldaan, geschiedt de in de vierde zin bedoelde vergoeding aan de directeuren, naar evenredigheid van het gedeelte dat door ieder van de directeuren is voldaan. Ten aanzien van een schuld uit hoofde van de eerste of de vierde zin is de schuldenaar niet bevoegd tot verrekening. Dit artikel 26.11 is niet van toepassing op uitkeringen in de vorm van aandelen in het kapitaal van de vennootschap of bijschrijvingen op niet volgestorte aandelen.
- 26.12. Met een directeur wordt voor de toepassing van artikel 26.11 gelijkgesteld degene die het beleid van de vennootschap heeft bepaald of mede heeft bepaald, als ware hij directeur. De vordering kan niet worden ingesteld tegen de door de rechter benoemde bewindvoerder.
- 26.13. Bij de berekening van iedere uitkering of toevoeging tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt, niet mee. Bij de berekening van het bedrag, dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking. Met instemming van alle aandeelhouders kan van het bepaalde in de tweede zin van dit artikel 26.13 worden afgeweken.
- 26.14. De vordering van een aandeelhouder tot uitkering van winst verjaart door verloop van vijf jaren na de dag van het besluit tot uitkering van de winst.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van WOM Den Haag Zuidwest B.V.

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van WOM Den Haag Zuidwest B.V. te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van WOM Den Haag Zuidwest B.V. op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

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

### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van WOM Den Haag Zuidwest B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover.

Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### **Controleaanpak continuïteit**

Zoals toegelicht in het onderdeel Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, paragraaf 'Algemeen' op pagina 14 van de jaarrekening, heeft het bestuur een continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- ▶ overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door de controller en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- ▶ evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening rekening houdend met de ontwikkelingen in de branche en onze kennis uit de controle;
- ▶ analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de activiteiten is gewaarborgd;
- ▶ inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Uit onze werkzaamheden blijkt dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en er geen continuïteitsrisico's zijn geïdentificeerd.

### **Controleaanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar de paragraaf Risicobeheersing opgenomen in het directieverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

| Geïdentificeerde frauderisico's                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Onze controlewerkzaamheden en waarnemingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Risico van management override of controls (verondersteld risico)</i></p> <p>In al onze jaarrekeningcontroles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur.</p> <p>In dat kader hebben wij specifiek aandacht gehad voor de door het bestuur gemaakte inschattingen ten aanzien van waardering van lopende projecten. Op balansdatum zijn deze projecten als onderhanden werk verantwoord.</p> | <p>Als reactie op het ingeschatte frauderisico omvatten onze controlewerkzaamheden onder meer het volgende:</p> <p>Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen rondom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de toerekening van kosten aan projecten;</li> <li>▶ het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces. We hebben het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld en daarbij met name de opzet en implementatie geëvalueerd van de interne beheersingsmaatregelen bij de inschatting van de waardebepaling en voorzieningen bij lopende projecten;</li> <li>▶ informatievoorziening aan en toezicht van de raad van commissarissen.</li> </ul> <p>Wij hebben werkzaamheden verricht op de mogelijk tendenties bij de inschatting van het management van de nog te maken kosten. Wij hebben een analyse uitgevoerd door de laatste projectprognoses te vergelijken met de projectbegrotingen, de inschattingen uit de vorige perioden en de gemaakte kosten tot aan de opmaakdatum van de jaarrekening.</p> <p>Wij hebben een toetsing uitgevoerd op de kwaliteit van de schattingen uit voorgaande jaren door het management op afgeronde projecten.</p> <p>Wij hebben de in de prognoses verwerkte opbrengsten getoetst met getekende overeenkomsten en/of verrichte externe taxaties om opbrengstwaarden te schatten.</p> <p>Wij hebben een gedetailleerde analyse van journaalposten verantwoord op en tussen de projecten verricht. Wij hebben</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd op opvallende boekingen.</p> <p>Wij hebben de toelichting in de risicoparagraaf in het bestuurs-verslag geëvalueerd en verwijzen naar de desbetreffende passage.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het risico op fraudeleuze financiële verslaggeving rondom projectwaarderingen.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur en de raad van commissarissen. Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

#### C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het directieverslag;
- ▶ het verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ de overige gegevens;

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn

- van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
  - ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
  - ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
  - ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
  - ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur en de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

---

Den Haag, 12 april 2024

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

J.J. Herst RA

---