



Woon-Winkel Fonds

JAARVERSLAG 2023



Algemene informatie	5
Ontwikkelingen Woon-Winkel Fonds	6
Objecten Woon-Winkel Fonds	8
Profiel	9
Verslag van de Beheerder	11
Beleggingsbeleid	25
Jaarrekening	27
Balans	28
Winst- en verliesrekening	29
Kasstroomoverzicht	29
Toelichting	31
Toelichting op de balans	34
Beleggingen	34
Vorderingen	35
Overige activa	35
Fondsvermogen	36
Langlopende schulden	37
Kortlopende schulden	38
Niet in de balans opgenomen verplichtingen/rechten	38
Toelichting op de winst- en verliesrekening	40
Opbrengsten uit beleggingen	40
Kosten	41
Kostenvergelijking	42
Toelichting op de posten van het kasstroomoverzicht	42
Fiscale positie	43
Overige gegevens	44
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	47
Bijlagen	55
Verloopstaat onroerend goed	56
Beleggingsportefeuille	58

INHOUD

Woon-Winkel Fonds is een beleggingsfonds naar Nederlands recht, opgericht op 31 maart 1995. De Voorwaarden van Beheer en Bewaring zijn voor het laatst gewijzigd op 1 juli 2023.

BEHEERDER	Beethoven Beheer B.V. p/a Johanniterlaan 8b 3841 DT Harderwijk 0341 43 86 10 info@beethovenbeheer.nl www.woonwinkelfonds.nl De directie bestaat uit: drs. R.H.J.B. Knobben en mr. F.D. Stibbe
JURIDISCH EIGENAAR	Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. p/a Johanniterlaan 8b 3841 DT Harderwijk De directie bestaat uit: drs. R.H.J.B. Knobben en mr. F.D. Stibbe
BEWAARDER	Apex Depositary Services Van Heuven Goedhartlaan 935A 1181 LD Amstelveen De directie bestaat uit: F.C. Hand, D.R. Rhydderch en M. Newbon
RAAD VAN TOEZICHT	De raad wordt gevormd door: drs. J. Boogaard en ing. J.W.G. Sanders
ACCOUNTANT	Mazars Accountants NV Watermanweg 80 3067 GG Rotterdam
JURIDISCH ADVISEUR	Meijburg Legal Laan van Langerhuize 9 1186 DS Amstelveen

ALGEMENE INFORMATIE

Fondsvermogen (bedragen in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Kapitaal (<i>inclusief overige reserves</i>)	24.645	22.421
Herwaarderingsreserve	18.590	19.166
Resultaat lopend boekjaar	- 542	2.548
	42.693	44.135

Aantal Participaties

Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924
---------------------------------	---------	---------

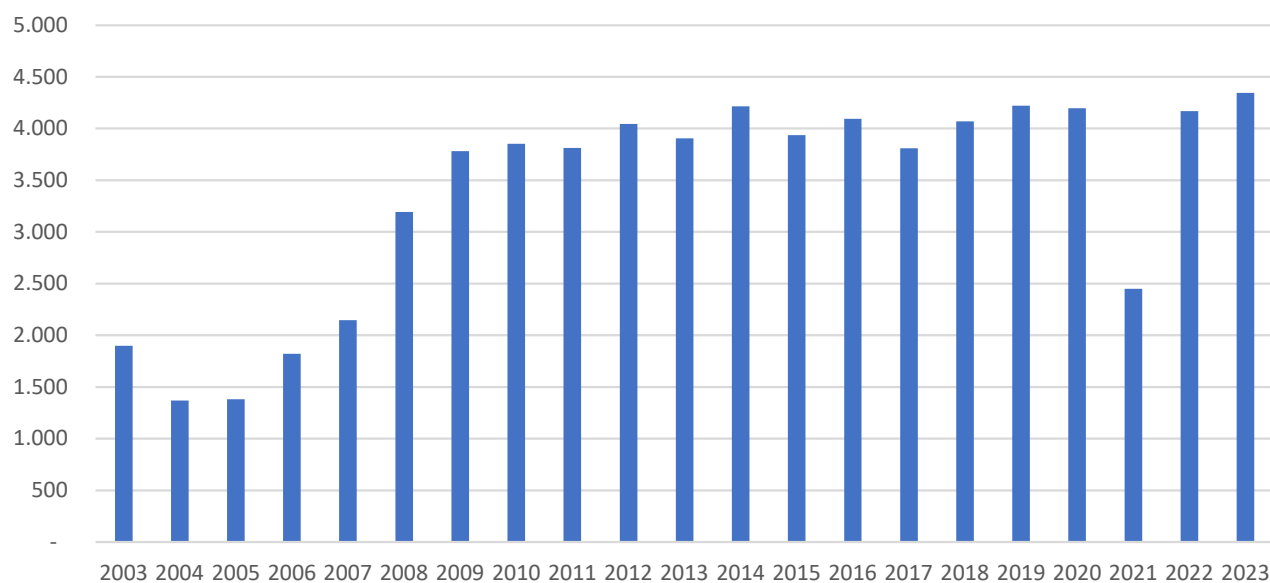
Waarde per Participatie en uitkering

Netto vermogenswaarde per Participatie vóór uitkering in €	186,36	191,23
Uitkering in €	3,85	2,56
Netto vermogenswaarde per Participatie ná uitkering in €	182,51	188,67

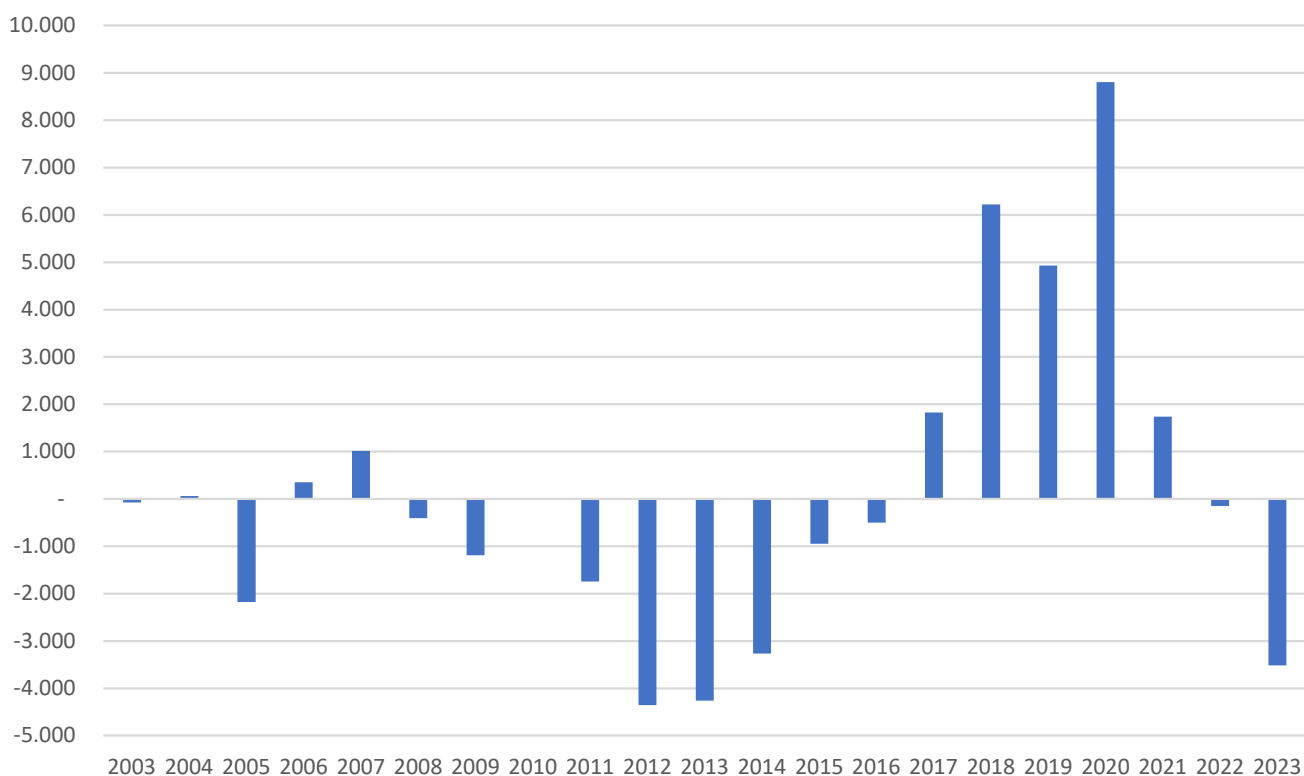
Winst- en verliesrekening (bedragen in duizenden euro's)	2023	2022
Netto opbrengst onroerend goed	5.831	5.409
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop O.G.)	-	68
Kosten van beheer en bewaring	- 1.206	- 1.190
Overige bedrijfslasten	- 280	- 117
Operationeel resultaat	4.345	4.170
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)	- 3.517	- 151
Financieringslasten	- 1.370	- 1.471
Resultaat	- 542	2.548

ONTWIKKELINGEN WOON-WINKEL FONDS

Operationeel resultaat (totaal beleggingsresultaat, exclusief herwaardering en financieringslasten, bedragen in duizenden euro's)



Herwaarderingen (bedragen in duizenden euro's)





OBJECTEN WOON-WINKEL FONDS

Woon-Winkel Fonds is een Fonds naar Nederlands recht, opgericht op 31 maart 1995 en is niet beursgenoteerd. Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en is voor toepassing van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting fiscaal transparant. Aldus is niet het Fonds, maar zijn de Participanten belastingplichtig. Woon-Winkel Fonds is een closed-end beleggingsinstelling, gevestigd in Harderwijk. Het Fonds heeft geen personeel in dienst en is opgenomen in het register van de AFM.

De waarde van de Participaties in het Fonds wordt, voor zover het een belegging betreft, in principe belast volgens de bepalingen die gelden voor Box 3. Daar waar in het Fonds te omvangrijke activiteiten plaatsvinden die door de fiscus beschouwd kunnen worden als ondernemingsactiviteiten kan het deel van de opbrengsten dat voortkomt uit die activiteiten belast worden volgens de regels voor Box 1. Tot op heden heeft deze situatie zich niet voorgedaan.

Het Fonds biedt Participanten de mogelijkheid rechtstreeks te beleggen in een gespreide portefeuille onroerend goed die overwegend bestaat uit verhuurde woningen en winkels. Daarnaast kan ook belegd worden in kantoren en bedrijfsgebouwen.

Woningen en winkels waarbij de huur wordt opgezegd worden in de regel opnieuw verhuurd. Minimaal 20% van de onroerendgoedbeleggingen bestaat uit winkels. Maximaal 10% van de totale beleggingen van het Fonds kan belegd worden in onroerend goed dat bij aankoop voor minder dan 50% verhuurd is. Het Fonds belegt uitsluitend in Nederland.

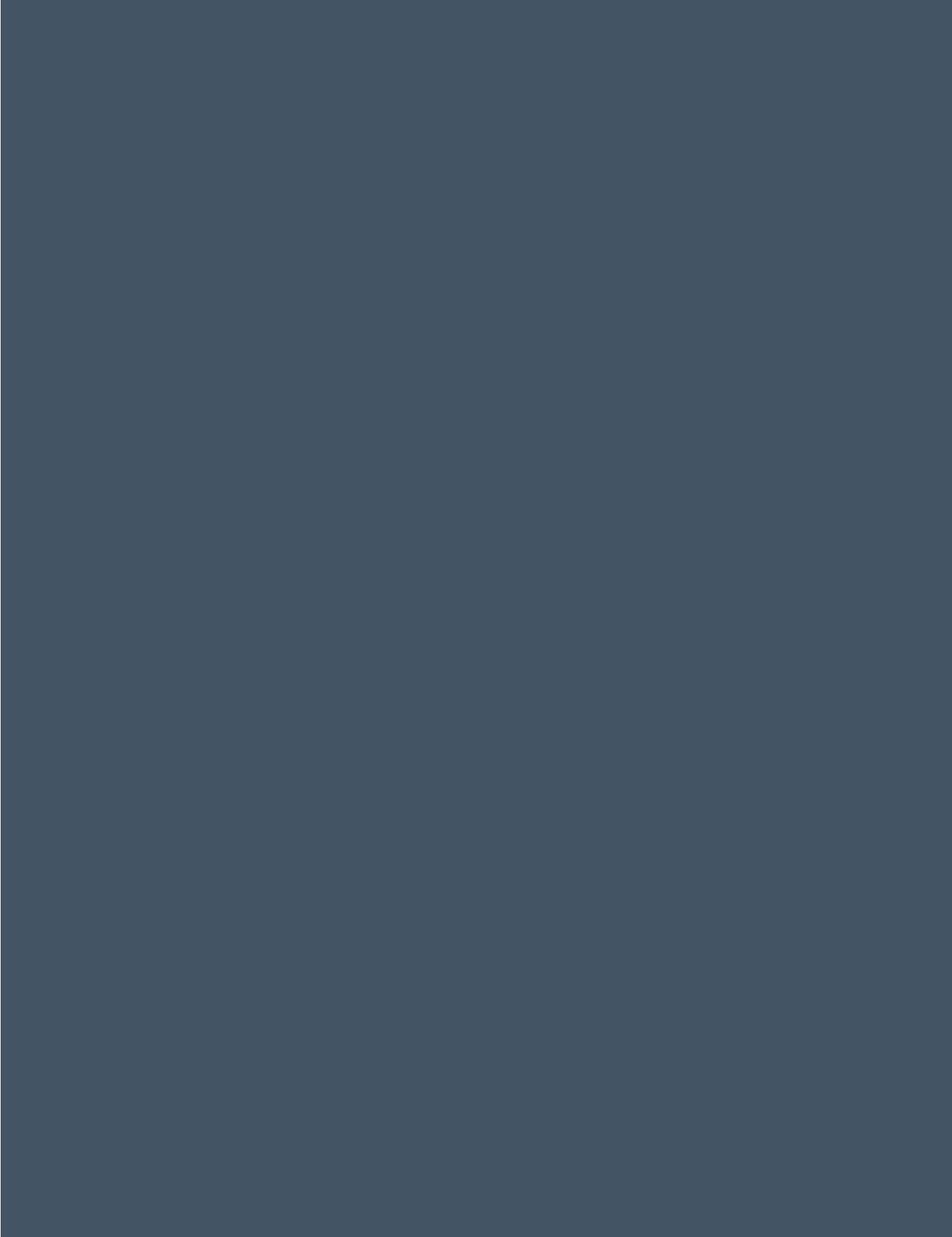
Sinds 2017 kent Woon-Winkel Fonds verschillende producten, namelijk Participaties, Obligaties A en Obligaties B. Voor geen van de producten is een beursnotering aangevraagd. De Participaties en Obligaties luiden op naam. Alle Obligaties A zijn reeds afgelost en de Obligaties B worden afgelost in de periode 2023 - 2028.

Participanten zijn gerechtigd tot het resultaat van het Fonds. De vergadering van Participanten kan besluiten tot uitkeringen over te gaan. De intentie is om jaarlijks tot een uitkering over te gaan afhankelijk van de ontwikkeling van de kasstroom en de investeringsmogelijkheden.

Uitgifte en inkoop van Participaties worden geregeld in het Prospectus.

Het jaarverslag, waaronder begrepen de jaarrekening, van het Fonds verschijnt uiterlijk binnen vier maanden na afloop van het boekjaar. De boekjaren zijn gelijk aan de kalenderjaren. Het jaarverslag wordt door de accountant gecontroleerd.

Daarnaast stelt de Beheerder jaarlijks in de maand augustus een halfjaarbericht op. Het (half)jaarverslag ligt ter inzage en is te verkrijgen bij de Beheerder van het Fonds. Het zal tevens op de website worden geplaatst en daar gedownload kunnen worden.



VERSLAG VAN DE BEHEERDER



Het jaar 2023 is afgesloten met een positief direct beleggingsresultaat van € 2.975.189 ten opzichte van € 2.631.524 over 2022. Na herwaardering onroerend goed en het verkoopresultaat komt het netto resultaat uit op € 542.271 negatief ten opzichte van € 2.548.153 positief in 2022.

De vastgoedportefeuille heeft dit jaar een negatieve herwaardering laten zien van € 3,5 miljoen ten opzichte van € 0,2 miljoen in 2022. De kentering die vorig jaar begon zet zich hiermee voort. De afwaardering is het grootst bij de woningen. Voor meer informatie over de herwaardering van het Fonds wordt verwezen naar de toelichting op beleggingen op pagina 34.

Ultimo 2021 is een kredietovereenkomst gesloten met Handelsbanken voor een bedrag van € 45 miljoen. Deze hypothecaire lening is verstrekt in februari 2022 en heeft een looptijd van 5 jaar tegen een vast rentepercentage van 2,4%.

De financiële convenanten die zijn opgenomen in de kredietovereenkomst zijn:

- 1) Marktwaaardekkingsratio - verhouding uitstaande financiering ten opzichte van de marktwaarde - met een maximum van 60%. Per 31-12-23 was deze ratio 48%.
- 2) Rentedekkingsratio - nettohuur ten opzichte van de verschuldigde rente per kalenderjaar - met een minimum van 3,0. Per 31-12-23 was deze ratio 6,7.
- 3) Solvabiliteitsratio - verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen - met een minimum van 40%. Per 31-12-23 was deze ratio 50%.

Om aan de convenanten te blijven voldoen heeft het Fonds een aantal instrumenten ter beschikking: aflossing op de lening, investeren in de portefeuille en het selectief verkopen van vastgoed. Naast deze instrumenten hebben de ontwikkelingen van de vastgoedmarkt alsmede de algemene economische ontwikkelingen ook invloed op de convenanten. De Beheerder heeft hier echter geen invloed op. Gezien de huidige ratio's en de ruime marge verwacht de Beheerder ook in de toekomst aan deze convenanten te kunnen blijven voldoen.

Het directe beleggingsresultaat over 2023 bedraagt € 3,0 miljoen ten opzichte van € 2,6 miljoen over 2022. Deze positieve ontwikkeling is te danken aan de stijging van de gerealiseerde huuropbrengsten.

De stijging van de gerealiseerde huuropbrengsten is voornamelijk het gevolg van de huurverhogingen. De hoge inflatiecijfers hebben geleid tot hoge huurverhogingen bij de commerciële huurders. In januari 2023 mocht de huur met maar liefst 14,53% worden verhoogd, maar dit is in de loop van het jaar teruggezak naar 3,03% in december 2023. Gedurende het jaar zijn de theoretische huuropbrengsten met € 0,36 miljoen gestegen als gevolg van de huurverhogingen. Daarnaast zijn de kosten voor zowel de huurkorting als de leegstand gedaald ten opzichte van vorig jaar. De totale gerealiseerde huuropbrengsten over 2023 bedragen ruim € 7,1 miljoen ten opzichte van € 6,6 miljoen over 2022.

De exploitatiekosten zijn slechts € 78 duizend hoger ten opzichte van voorgaand jaar. De grootste verschillen komen voort uit de kosten voor onderhoud, taxatie en VVE-eigenaarskosten.

De totale overige bedrijfslasten over 2023 laten per saldo een lichte stijging zien ten opzichte van vorig jaar. Het effect van de lagere financieringsrente is het afgelopen jaar goed zichtbaar. De financieringslasten zijn namelijk met ruim € 100 duizend gedaald ten opzichte van 2022. Vanwege het faillissement van de zonnepaneleninstallateur heeft het Fonds een voorziening moeten opnemen van € 168 duizend.

Al met al heeft Woon-Winkel Fonds een mooi direct resultaat gedraaid in 2023 en vallen de indirecte resultaten niet tegen.





Vastgoedmarkt

De Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt heeft een aanzienlijke daling in transactieactiviteit doorgemaakt, zo blijkt uit een jaarlijks rapport van Savills. De investeringsvolumes zijn, vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2022, met maar liefst 54% gedaald. Bovendien zijn de waarden met gemiddeld 13% gedaald sinds het tweede kwartaal 2022.

Uit cijfers van Cushman & Wakefield blijkt dat het beleggingsvolume op de winkelvastgoedbeleggingsmarkt over 2023 is uitgekomen op € 950 miljoen, terwijl het gemiddelde van de afgelopen tien jaar circa € 2,2 miljard was.

De woningbeleggingsmarkt laat ook een flinke daling zien ten opzichte van vorig jaar, maar liefst 51%. Het transactievolume komt uit op 3,8 miljard euro, waarvan 2,3 miljard euro werd geïnvesteerd in nieuwbouw huurwoningen. Dit komt neer op zo'n 9.000 woningen, wat vergeleken met het gemiddelde van 14.500 in de

afgelopen vijf jaar, een forse daling is. Dit blijkt uit de publicatie van Capital Value.

Het veranderde sentiment op de beleggingsmarkt, met name de woningbeleggingen, is het gevolg van de gestegen rente en de onzekerheid over de regulering van de woningmarkt. Vooral internationale beleggers zijn afwachtend. Hun aandeel in het totale transactievolume daalde van 27% in 2022 naar 11% in 2023.

Door de val van het kabinet, de trage formatie van het nieuwe kabinet en de uitspraken van de Raad van State over de wetsvoorstellen 'Betaalbare Huur' en 'Versterking Regio op de Volkshuisvesting' kan het zomaar nog enige tijd duren voordat er duidelijkheid komt over de regulering van de woningmarkt. Deze duidelijkheid, tezamen met eventuele stimulerende (overheids)maatregelen, zal nodig zijn om de woningbeleggingsmarkt weer op gang te brengen.



Winkels

Ondanks de afnemende inflatietrend in 2023 en de gestegen inkomens van de meeste werknemers ervaren consumenten nog steeds een beperkte financiële speelruimte. Deze terughoudendheid heeft directe invloed op de bestedingen.

Daarnaast stonden de winkeliers in 2023 voor grote uitdagingen met betrekking tot de kosten. Door de hoge inflatiecijfers werden de huurprijzen vaak fors geïndexeerd. De hoge energie- en grondstofprijzen legden zware druk op de inkoopkosten en het personeelstekort zorgde voor stijgende loonkosten. Tenslotte werden veel ondernemers in 2023 verplicht om de ontvangen coronasteun, achterstallige belasting of ten onrechte ontvangen loonsteun terug te betalen.

De winkelmarkt wordt verder negatief beïnvloed door faillissementen van grote winkelformules. Zo viel afgelopen jaar het doek voor bekende namen als Big Bazar, Scotch & Soda en BCC.

Het totale aantal bedrijven en instellingen dat failliet is verklaard in 2023 is met 52% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Het grootste aantal faillissementen vielen in de handel en bouwnijverheid.

De belangrijkste factor voor de stijging van het aantal faillissementen in de detailhandel is de concurrentie van online winkelen, maar ook de naweeën van de coronacrisis en de mondiale spanningen dragen daar aan bij.

Verrassend genoeg zijn de omzetten in de detailhandel in 2023 gestegen, ondanks de afnemende afzet. In oktober lag de omzet in de detailhandel zelfs 4,7% hoger dan in 2022. Voornamelijk doordat winkeliers in staat waren hun kostenstijging - beperkt - door te berekenen in de verkoopprijzen.

De huidige economische uitdagingen bij retailers drukken hun stempel op het gebruik van winkelruimte. Afgelopen jaar is de opname van winkelruimte, uitgedrukt in vierkante meters, met bijna 8% gedaald ten opzichte van 2022. Deze daling is vooral het gevolg van een verminderde vraag naar grotere oppervlaktes. De categorie boven de 2.000m² is al langere tijd niet in trek, terwijl de opname van de kleinere metrages tot 100m² juist is toegenomen.

Deze trend is vooral in de grote steden te zien, waar winkelketens voor schaalverkleining kiezen. Daarnaast schrikken de hoge huurprijzen sommige huurders af. Dit resulteert veel in deelverhuur van vastgoedeigenaren, waarmee zij de leegstand en afwaardering proberen in te perken.

De dalende vraag bij ondernemers heeft geleid tot een toename in het aanbod van winkelruimte. Zowel in vierkante meters als in aantallen is een stijging te zien. Medio 2023 is er bijna 1,3 miljoen m² meter beschikbaar. Dit is een stijging van 3,3% op jaarbasis.

Opvallend is dat consumenten niet langer tevreden lijken te zijn met de standaardwinkels. Steeds meer winkels krijgen een horeca-invulling of worden ingevuld met meer verrassende of exclusieve retailers. De trend dat winkelen meer een beleving moet zijn zet zich daarmee verder voort.

Het komende jaar wordt een beperkte economische groei verwacht en de inflatie lijkt te normaliseren, maar het blijft onzeker of de consumentenbestedingen zullen verbeteren. De retailsector heeft al eerder bewezen een flexibel karakter te hebben en snel te kunnen inspelen op veranderende consumentenbehoeften.

Winkels van Woon-Winkel Fonds

De commerciële leegstand is over het jaar 2023 verder gedaald naar 2,4% ten opzichte van 3,5% over 2022. Deze daling komt voornamelijk doordat eind 2022 en begin 2023 een aantal leegstaande units zijn verhuurd.

Het oplopende aantal faillissementen is ook merkbaar. In 2023 zijn er drie winkels failliet verklaard, waarvan er twee nog leegstaan ultimo 2023. De Beheerder verwacht deze aankomend jaar weer te kunnen verhuren.

De herwaardering van de winkels in 2023 is per saldo € 1,4 miljoen negatief. De grootste afwaardering is te zien in Andel, waar de gedane investering niet geheel tot uiting komt in de taxatie. Daarnaast zijn er grote afwaarderingen in Hilversum, Rotterdam en Son & Breugel.

Woningen

De krapte op de woningmarkt is het afgelopen jaar nog verder toegenomen. De krapte-indicator geeft aan hoeveel keuze de consument heeft op de woningmarkt. Een gezonde en evenwichtige woningmarkt zou een cijfer tussen 5 en 10 op de krapte-indicator aan moeten geven. De krapte-indicator van de Nederlandse woningmarkt is in het vierde kwartaal van 2023 gezakt naar 2,1, terwijl deze in hetzelfde kwartaal van 2022 nog 3,2 was.

Het oplopende woningtekort leidt nog steeds tot hogere koop- en huurprijzen. De afgelopen jaren hebben veel gemeenten al actie ondernomen om de stijging van de huurprijzen te beteugelen, zoals zelfbewoningsverplichting, huurprijsindexaties en verplichte toewijzing aan bepaalde inkomens- of beroepsgroepen.

De instrumenten van de Rijksoverheid om vanuit landelijke wetgeving in te grijpen zijn in de maak. Zij streven dezelfde doelen na als gemeenten, namelijk gegarandeerde betaalbaarheid van huurwoningen en een exces-vrije huurwoningmarkt.

Uit onderzoek van CBRE blijkt dat de mogelijke impact van de maatregelen op de exploitatie voor eigenaren zo groot is, dat de beoogde huurregulering per 1 juli 2024 juist averechts kan uitpakken. Bijvoorbeeld doordat eigenaren door middel van uitponding meer woningen uit de huurmarkt zullen onttrekken.

De kooprijzen van bestaande bouw zijn het afgelopen jaar ook doorgestegen. Vergeleken met vorig jaar zijn de prijzen met 6,3% gestegen naar een mediane vraagprijs van € 555.000. Het aanbod op jaarbasis is fors gedaald, namelijk tussen de 9% en 17% voor de verschillende categorieën woningen.

Het overbieden van de vraagprijs is weer meer regel dan uitzondering. Zo werd in het laatste kwartaal van 2023 53% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht.

De nieuwbouwmarkt lijkt enigszins te herstellen. De verkoopprijzen zijn 2,3% lager dan vorig jaar met een mediane prijs van € 468.000 in het vierde kwartaal van 2023. Het aanbod in datzelfde kwartaal ligt op ruim 19.500 woningen, het hoogste punt sinds begin 2016.

Woningen van Woon-Winkel Fonds

De verhitte woningmarkt is in de leegstandcijfers goed zichtbaar. De leegstand in de woningen van Woon-Winkel Fonds is van 0,6% over 2022 nog verder gedaald naar 0,4% over 2023.

De herwaardering van de woningen in 2023 is per saldo ruim € 2,2 miljoen negatief. De hoogste afwaarderingen betreffen de complexen in Drachten, Etten-Leur, Haarlem en Zoetermeer.

De aanvangsrendementen van woningen en de overdrachtsbelasting zijn afgelopen jaar weer verhoogd. Zonder wijzigingen op de gebruikersmarkten zou dit resulteren in een waardedaling van gemiddeld 25%. Doordat markthuren en/of leegwaarden zijn gestegen komt de waardeontwikkeling minder negatief uit.

De stille reserve van de woningen is dit jaar na taxatie gestegen. Onder de stille reserve wordt verstaan het verschil tussen de getaxeerde leegwaarde bij individuele verkoop en de getaxeerde waarde in verhuurde staat op complexniveau. De stille reserve is berekend over de woningcomplexen, maar niet over de gecombineerde complexen.

Per jaarultimo bedroeg de stille reserve € 12,0 miljoen ten opzichte van € 8,4 miljoen ultimo 2022.

Ontwikkelingen Woon-Winkel Fonds

De Beheerder heeft voortdurend aandacht voor het in stand houden en verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille. De verbouwing in Andel is in 2023 volledig afgerond en op diverse panden zijn zonnepanelen geïnstalleerd.

Voor 2024 en later heeft Woon-Winkel Fonds de volgende verbouwingen gepland:

- Apeldoorn, transformatie van een gedeelte van de winkels;
- Son & Breugel, aanpassing van de gevel;
- Hoogeveen Wielewaal, optimaliseren van de winkels en eventueel toevoegen van appartementen.

Verduurzaming Woon-Winkel Fonds

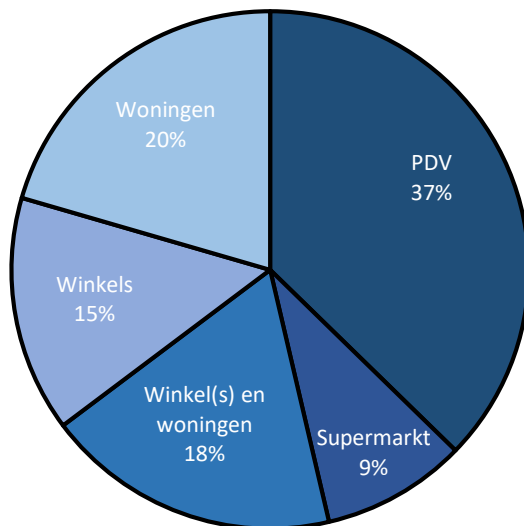
Woon-Winkel Fonds kwalificeert op grond van de SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) productkwalificaties als 'Artikel 6', ook wel aangeduid als 'grijs'. Dit wil zeggen dat er geen doelstelling is met betrekking tot duurzame beleggingen en er geen ecologische of sociale kenmerken worden gepromoot.

De Beheerder is wel gestart met het verduurzamen van een aantal complexen middels installatie van zonnepanelen. Vóór het plaatsen van zonnepanelen wordt tevens beoordeeld of het dak voldoet aan de huidige 'Energie label A-eisen' en wordt zodoende vernieuwd waar nodig. Uiteraard worden op dat moment ook de overige eventuele verbeteringen ten aanzien van het energielabel beoordeeld.

Concentraties portefeuille

In onderstaand diagram zijn de concentraties per soort object op basis van de totale theoretische huuropbrengsten weergegeven. De meeste huur komt voort uit de Perifere Detailhandel Vestiging (PDV) met een prominente rol voor Son en Breugel.

Er bestaat een concernrisico bij de supermarkten, omdat deze veelal onder dezelfde entiteit vallen.



RISICO'S

De belangrijkste risico's van het Fonds zijn de volgende:

Marktrisico's

Deze risico's bestaan uit waardeschommelingen van onroerend goed ten gevolge van veranderingen op de markt voor dat onroerend goed. Veranderingen in waardering kunnen bijvoorbeeld ontstaan door inflatie, een kredietcrisis of een oorlogsdreiging, zoals we de afgelopen twee jaar hebben gezien. Die risico's kunnen anders zijn naar gelang het soort onroerend goed waarin wordt belegd.

Afwaarderingen kunnen een risico vormen voor de (convenanten bij) financiers. De Beheerder heeft dit risico door middel van spreiding van het soort onroerend goed (woningen en winkels) en geografische spreiding gemitigeerd.

Financierings- en renterisico

De beleggingen van het Fonds worden (deels) gefinancierd met vreemd vermogen. Zolang de rentelasten lager zijn dan de baten van de gefinancierde beleggingen is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement kan leiden. Hier staat uiteraard tegenover dat indien de financieringsrente stijgt, deze hefboomwerking kan opdrogen en zelfs kan omslaan in een negatieve hefboom. De Beheerder heeft de mogelijkheid om, uitsluitend in verband met het afdekken van te groot geachte renterisico's, gebruik te maken van rente-instrumenten.

Ultimo 2021 is er een nieuwe financieringsovereenkomst getekend bij Handelsbanken met een looptijd van vijf jaar. Deze financiering is op 15 februari 2022 verstrekt en heeft een vaste rente voor de gehele looptijd.

Verhuur- en leegstandsrisico

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd. In dat geval dient een nieuwe huurder te worden gezocht en kan leegstand ontstaan. Hier kan enige tijd mee gemoeid zijn. Daarnaast staat niet vast dat de hoogte van de huur gehandhaafd kan blijven. Aangezien er ook belegd kan worden in onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is, blijft het risico aanwezig dat het resterende gedeelte niet volledig verhuurd wordt. Dat kan consequenties hebben voor de waarde van een object (en dus voor de verkoopopbrengst) en voor de kasstroom. Dit risico is echter gemitigeerd gelet op de veelheid van huurcontracten in beide sectoren van de portefeuille. Ook door geografische spreiding heeft de Beheerder het risico beperkt.

Debiteurenrisico

De mogelijkheid bestaat dat huurders niet aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. De Beheerder voert een zeer actief inningsbeleid, maar de situatie kan zich voordoen dat vorderingen oninbaar zijn en (gedeeltelijk) moeten worden afgeboekt. Dit kan een negatieve invloed hebben op het rendement van het Fonds. Ook hier geldt dat de veelheid van debiteuren het debiteurenrisico aanzienlijk vermindert.

Frauderisico

Zowel bij het Fonds als bij de Beheerder bestaat een risico voor fraude. Het niet naleven van (interne en externe) wet- en regelgeving kan effect hebben op het resultaat, de reputatie en de organisatiecultuur. De Beheerder streeft naar een betrouwbare werkomgeving binnen de organisatie van het Fonds. De open en transparante bedrijfscultuur en de gedragscode zijn onderdelen voor beheersing van het frauderisico. De structuur van het Fonds, met een Bewaarder en Raad van Toezicht, draagt ook bij aan de beheersing van dit risico. Daarnaast zijn in de AO/IB proceduremaatregelen opgenomen om fraude bij inkoop en/of betaling te beheersen.

De Beheerder schat het frauderisico, gezien bovenstaande, laag in. Het frauderisico is bovendien een terugkerend onderwerp van gesprek in de vergaderingen met de Raad van Toezicht en de Bewaarder.

Verduurzamingsrisico

De wet- en regelgeving omtrent de verduurzaming van onroerend goed is sterk in ontwikkeling. De eisen ten aanzien van bijvoorbeeld isolatie, energieprestatie en energielabel worden steeds strenger. Het risico bestaat dat onroerend goed in de portefeuille van Woon-Winkel Fonds niet meer aan deze eisen voldoet. De Beheerder houdt de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. Bij de planning van verbouwingen of groot onderhoud wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de mogelijkheden tot verbetering van het energielabel/de energieprestatie. Indien er nieuwe beleggingen worden aangekocht, dan wordt de mate van duurzaamheid meegenomen in de investeringsbeslissing.

Risicomanagement

Naast de in het Prospectus opgenomen maatregelen en procedures zijn ook in de AO/IB de nodige procedures beschreven op het gebied van risicomanagement en compliance. Ook de AFM, als toezichthouder voor de financiële markt, zorgt direct en indirect voor alertheid bij de Beheerder aangaande risicomanagement. De Beheerder is voortdurend waakzaam en proactief teneinde verdere verbeteringen in het risicomanagement aan te brengen.

Voor de overige risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 1 (Risicofactoren) van het Prospectus 2017, pagina 15 t/m 19.



Fondsrendement

De netto vermogenswaarde van het Fonds is in 2023 gedaald ten opzichte van 2022. Dit is het gevolg van de uitkering in 2023 over het resultaat 2022 van € 0,9 miljoen en het negatieve resultaat van € 0,5 miljoen. In 2023 heeft er geen emissie plaatsgevonden waardoor het aantal Participaties gelijk is gebleven ten opzichte van 2022.

Woon-Winkel Fonds heeft 2023 afgesloten met een positief direct beleggingsresultaat van € 2.975.189 tegenover € 2.631.524 in 2022. Er heeft in 2023 een negatieve herwaardering onroerend goed van € 3.517.460 plaatsgevonden tegenover € 151.168 negatief in 2022. Er is in 2023 geen verkoopresultaat behaald, terwijl in 2022 een woning werd verkocht met een verkoopresultaat van € 67.797.

Bovenstaande resulteert per saldo in een negatief fondsrendement van 1,2% (2022: 6,0% positief).

In onderstaande overzichten zijn de ontwikkelingen van het fondsvermogen en het resultaat over de afgelopen vijf jaar opgenomen.

Fondsvermogen en uitkering	2023	2022	2021	2020	2019
Netto vermogenswaarde (in duizenden euro's)	42.693	44.135	42.187	40.058	29.156
Aantal uitstaande Participaties	233.924	233.924	233.924	233.924	233.924
Netto vermogenswaarde per Participatie vóór uitkering in €	186,36	191,23	180,34	171,24	124,64
Uitkering in €	3,85	2,56	0,--	0,--	0,--
Netto vermogenswaarde per Participatie ná uitkering in €	182,51	188,67	180,34	171,24	124,64

Winst- en verliesrekening (bedragen in duizenden euro's)	2023	2022	2021	2020	2019
Netto opbrengst onroerend goed	5.831	5.409	5.521	5.428	5.353
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen (verkoop)	-	68	-	-	-
Overige baten	-	-	-	8	30
Kosten van beheer en bewaring	- 1.206	- 1.190	- 1.156	- 1.039	- 972
Overige bedrijfslasten	- 280	- 117	- 1.915	- 201	- 191
Operationeel resultaat	4.345	4.170	2.450	4.196	4.220
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)	- 3.517	- 151	1.738	8.805	4.928
Financieringslasten	- 1.370	- 1.471	- 2.059	- 2.099	- 2.150
Totaal beleggingsresultaat	- 542	2.548	2.129	10.902	6.997
Netto vermogenswaarde	42.693	44.135	42.187	40.058	29.156
Totaal fondsrendement	- 1,2%	6,0%	5,3%	37,4%	31,6%

Beleggingsportefeuille

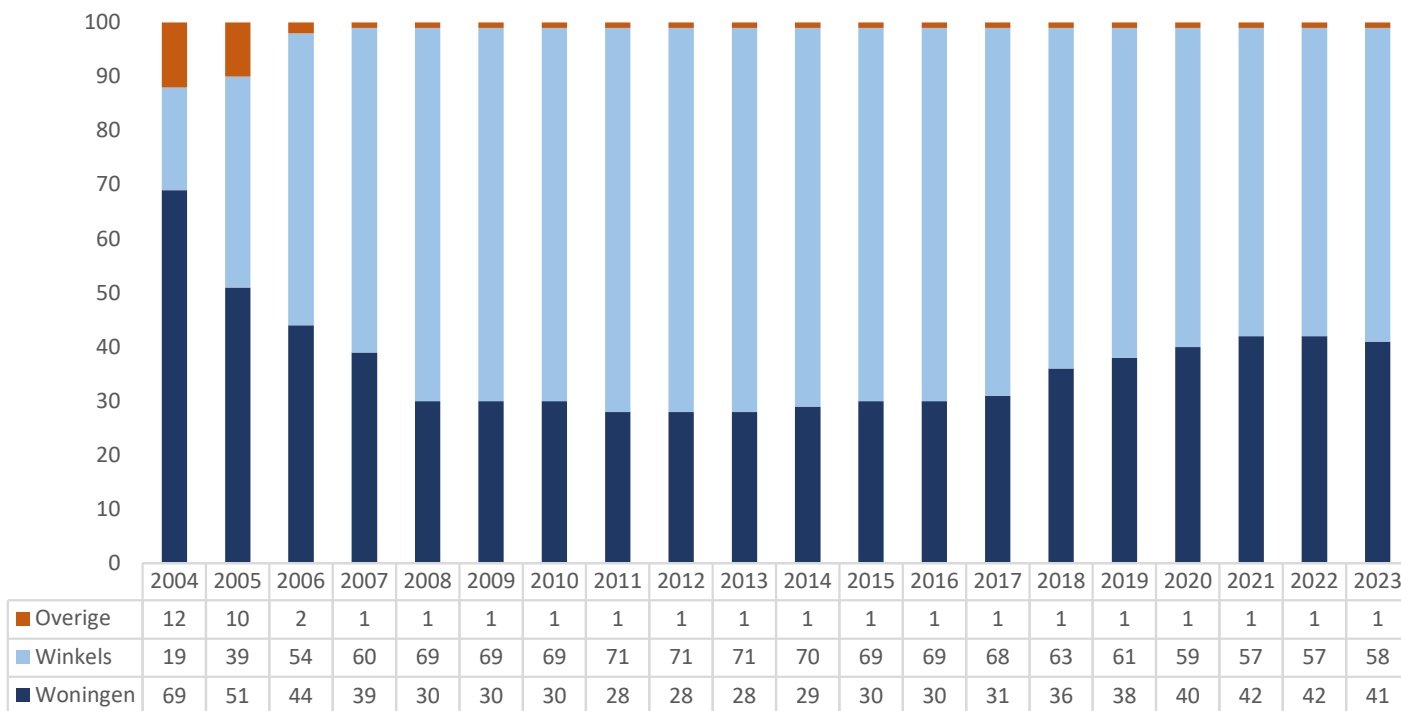
De herwaardering van de gehele portefeuille wordt jaarlijks uitgevoerd door gerenommeerde taxateurs.

Per 1 december 2023 is er een volledige taxatie uitgevoerd door Jones Lang LaSalle. De totale geactiveerde investeringen gedurende 2023 bedragen € 2,3 miljoen. Deze investeringen hebben betrekking op de transformatie en nieuwbouw in Andel en gerealiseerde zonnepanelenprojecten.

Per saldo is de totale herwaardering in 2023 € 3,5 miljoen negatief, wat neerkomt op 3,8% van het belegd vermogen. Het totaal belegd vermogen ultimo 2023 is gedaald van € 93,5 miljoen naar € 91,9 miljoen.

Onderstaande grafiek laat de procentuele verdeling naar soort belegging op basis van de meest recente taxatiewaarde van de beleggingsportefeuille zien over de afgelopen twintig jaar. Meer informatie over de beleggingsportefeuille is te vinden in bijlage 2 op pagina 58.

Beleggingen Woon-Winkel Fonds (in percentages)



Portefeuille

Jaarlijks wordt de portefeuille aan het eind van het jaar getaxeerd, wat inzicht geeft in zowel de beleggingswaarde als huurwaarde van de portefeuille.

Uit de laatste taxaties blijkt dat de huuropbrengsten van het commerciële onroerend goed 108% (2022: 102%) bedragen van de huurwaarde. De contracten van het commercieel onroerend goed hebben per 31 december 2023 nog een gemiddelde looptijd van 3,1 jaar ten opzichte van 3,2 jaar eind 2022.

Aankopen

In 2023 hebben er geen aankopen plaatsgevonden.

Verkopen

In 2023 hebben er geen verkopen plaatsgevonden.

Verbouwingen

In 2023 is de verbouwing in Andel definitief afgerond en zijn er diverse zonnepanentrajecten opgestart, waarvan een aantal zijn afgerond in 2023.

De Beheerder heeft ook in 2023 veel focus gehad op de uitvoering van de meerjarenonderhoudsbegroting, waar in het verleden veel was uitgesteld in verband met de liquiditeitspositie en de herfinanciering van het Fonds.

Nieuwe contracten

Bij het afsluiten van nieuwe contracten staat het belang van langjarige huurcontracten voorop bij de Beheerder. De Beheerder merkt wel dat huurders flexibiliteit willen en er moeite mee hebben om zich voor een lange tijd te binden. Desondanks zijn er het afgelopen jaar wel weer een aantal langdurige huurcontracten afgesloten.

Aan de Wielewaal te Hoogeveen hebben twee contract overnames plaatsgevonden. De patisserie heeft getekend voor 3 + 5 jaar en de slager voor 2 + 3 jaar. In Hoeven is de kapper overgenomen en is er getekend voor 2 + 5 jaar.

Tenslotte is de winkel in Venlo verhuurd aan een smartshop voor 5 jaar.

Bovenstaande nieuwe contracten kenmerken het gevoel van onzekerheid bij ondernemers. Zij zijn wel bereid om zich voor langere termijn te committeren, maar willen hierbij wel graag een 'escape' in het contract.

Leegstand

Het leegstandspercentage van de gehele portefeuille over geheel 2023 bedroeg 2,0% (2022: 2,9%). Per jaarultimo bedroeg de leegstand 1,7% (2022: 2,3%).



Debiteurenbeheer

De debiteurenstand is afgenomen van € 63.451 per 31 december 2022 naar € 58.998 per 31 december 2023, dit is exclusief de voorziening voor dubieuze debiteuren. Deze voorziening is gedaald tot € 17.798 per ultimo 2023 (2022: € 27.257).

De voorziening dubieuze debiteuren omvat nog één corona-achterstand van een horecazaak, één winkel waarvoor surseance van betaling is aangevraagd en twee winkels waarmee een langdurige betalingsregeling is getroffen. Daarnaast zijn er twee woninghuurders in de voorziening opgenomen.

Financieringslasten

De hypothecaire lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 45 miljoen bedraagt per jaarultimo € 44.325.000. De te betalen rente is voor de gehele looptijd 2,4% per jaar en wordt per kwartaal achteraf voldaan.

De Obligaties B zijn in 2023 onderverdeeld in zes soorten, waarbij elke soort gekoppeld is aan het jaar waarin deze wordt afgelost. De Obligaties B die voor vijf jaar zijn verlengd, ofwel aflossing in 2028, ontvangen vanaf 1 oktober 2023 een rente van 6% per jaar in plaats van 4%. Ruim 70% van de Obligaties zijn verlengd voor vijf jaar.

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar 'Toelichting langlopende schulden' op pagina 37.

De totale uitstaande obligaties bedragen per jaarultimo € 6.263.301. De Obligatiehouders B ontvangen op jaarbasis 4% of 6% rente en hebben recht op 10% van het netto verkoopresultaat (gerealiseerde waardeveranderingen) indien de cumulatieve herwaarderingen (ongerealiseerde waardeveranderingen) positief zijn. Dit recht (en de bepaling van de herwaarderingen) is per ultimo 2017 ingegaan.

Rentedekkingsinstrumenten

Voor het Fonds zijn geen rentedekkingsinstrumenten actief. De hypothecaire financiering heeft immers een vaste rente voor de gehele looptijd.

Continuïteit

Woon-Winkel Fonds is in februari 2022 geherfinancierd bij Handelsbanken. Deze financiering betreft een hypothecaire lening van € 45 miljoen met een looptijd van vijf jaar.

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vreemde vermogen bedraagt per jaarultimo 46%/54%.

De Beheerder heeft dit verslag opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling van het Fonds.

Risk management en compliance

Risicobeheer is een integraal onderdeel van het beleggingsproces. De directie van de Beheerder heeft in de verslagperiode gesproken over zaken met betrekking tot risicobeheer en compliance, wat ook onderdeel van bespreking is in de vergaderingen met de Raad van Toezicht evenals in de vergaderingen met de Bewaarder.

In het verslagjaar is er tevens in de vergaderingen met de Raad van Toezicht en in de vergaderingen met de Bewaarder van gedachten gewisseld over de gevolgen van de economische ontwikkelingen, over het beleggingsbeleid en de daarmee gepaard gaande risico's, de behaalde resultaten, de ontwikkeling van het belegde vermogen en de financieringen.

De directie van de Beheerder is van mening dat met het hiervoor geschetste raamwerk op adequate en efficiënte wijze invulling wordt gegeven aan de eis van onafhankelijk toezicht op de gang van zaken bij de beleggingsinstelling.

Structuur

In onderstaand schema is de juridische structuur van Woon-Winkel Fonds opgenomen.

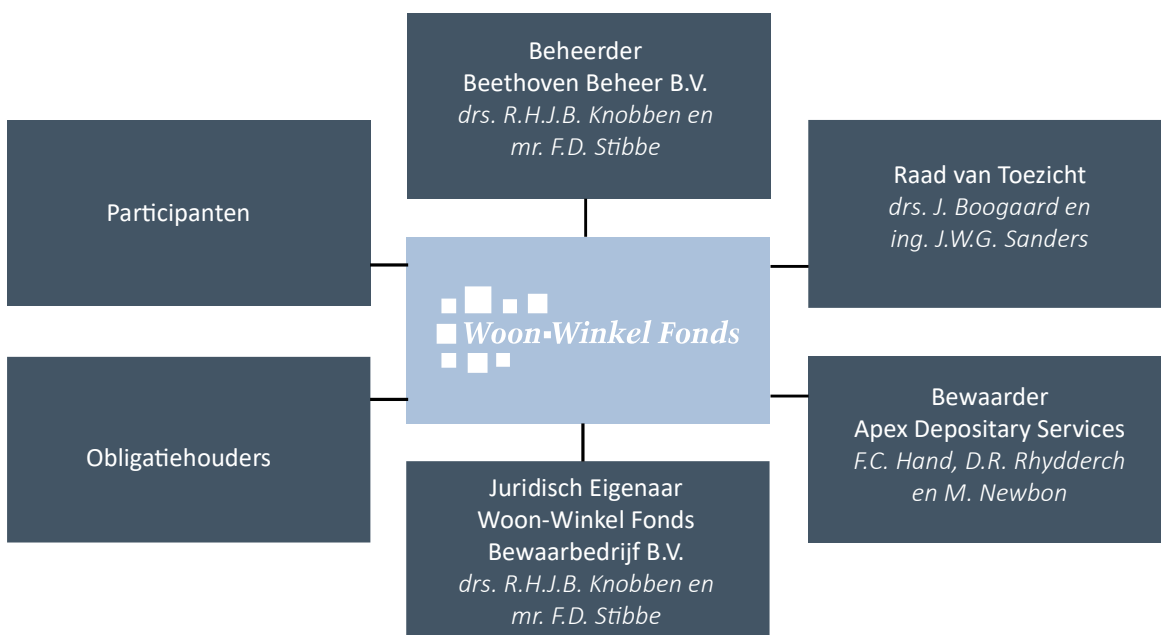
Het bestuur van de Juridisch Eigenaar is in 2023 gewijzigd. De heren Overmeer zijn vervangen door de directie van Beethoven Beheer B.V.. Ook hebben er wijzigingen plaatsgevonden in het bestuur van de Bewaarder.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum zijn er geen bijzondere gebeurtenissen geweest die vermeld dienen te worden in het jaarverslag.

Gebruikte bronnen

Gebruikte bronnen in het verslag van de Beheerder zijn: Vastgoedjournaal, CBS, Capital Value, JLL, NVM, CBRE, Savills en eigen onderzoek.



Beleggingsbeleid

Het beleid van de afgelopen jaren, waarbij verhoging van het directe resultaat en “upgraden” van de kwaliteit van de portefeuille als doelstelling werd gezien, heeft tot een stabiel operationeel resultaat geleid, afgezien van de kosten voor herfinanciering in 2021. Van 2017 tot en met 2021 zijn de jaarlijkse herwaarderingen positief geweest, in 2022 was deze voor het eerst negatief met € 0,2 miljoen en in 2023 met € 3,5 miljoen negatief. Voor het komende jaar zal de Beheerder het beleid onverminderd voortzetten.

Doelstellingen voor 2024

De belangrijkste doelstelling voor 2024 is de beleggingen van Woon-Winkel Fonds zodanig te “upgraden” en aan te passen, dat deze aan de veranderende eisen van de markt, zowel van de financiers als van de huurders, (blijven) voldoen. Hiervoor staan in 2024 verschillende investeringen op de planning, namelijk het revitaliseren van Apeldoorn en Son & Breugel, maar ook de meerjarenonderhoudsplanning speelt een belangrijke rol.

De Beheerder heeft in 2023 beleid gevormd ten aanzien van de obligaties B. Ten aanzien van de hypothecaire lening zijn er geen acties vereist tot medio 2027.

De speerpunten blijven in 2024 het optimaliseren van de huurinkomsten en beheersing van de kosten. De effecten van de inflatie blijven ook komend jaar een uitdaging. De Beheerder zal regelmatig contact onderhouden met (commerciële) huurders en kritisch zijn op de inkoopkosten.

AO/IB Verklaring

Beethoven Beheer B.V. beschikt als Beheerder in de zin van de Wft over een beschrijving van de Administratieve Organisatie en een systeem van Interne Beheersing (AO/IB) die voldoet aan artikel 115y lid 5 van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (Bgfo). De AO/IB functioneert effectief en overeenkomstig deze beschrijving.

Harderwijk, 9 februari 2024

De Beheerder
Beethoven Beheer B.V.



JAARREKENING 2023

BALANS (voor winstbestemming, bedragen in duizenden euro's)

Activa	31-12-2023	31-12-2022
--------	------------	------------

Beleggingen (1)

Winkels	53.375	53.290
Woningen	37.520	38.916
Overige	940	824
Vooruitbetaalde termijnen onroerend goed	96	420
	91.931	93.450

Vorderingen (2)

Vorderingen en overlopende activa	56	130
-----------------------------------	----	-----

Overige activa (3)

Liquide middelen	3.271	3.949
------------------	-------	-------

TOTALE ACTIVA	95.258	97.529
----------------------	---------------	---------------

Passiva	31-12-2023	31-12-2022
---------	------------	------------

Fondsvermogen (4)

Kapitaal	24.645	22.421
Herwaarderingsreserve	18.590	19.166
Resultaat lopend boekjaar	- 542	2.548
	42.693	44.135

Langlopende schulden (5)

Hypothecaire lening	43.875	44.325
Obligaties B	5.258	7.223
	49.133	51.548

Kortlopende schulden (6)

Hypothecaire lening	450	450
Obligaties B	1.005	-
Schulden en overlopende passiva	1.977	1.396
	3.432	1.846

TOTALE PASSIVA	95.258	97.529
-----------------------	---------------	---------------

Ratio's kortlopende schulden

Uitkomst van vorderingen en overige activa min kortlopende schulden	- 105	2.233
Uitkomst van totale activa min kortlopende schulden	91.826	95.683

WINST- EN VERLIESREKENING (bedragen in duizenden euro's)

Opbrengsten uit beleggingen (7)	2023	2022
Huuropbrengsten	7.135	6.636
Exploitatiekosten	- 1.304	- 1.227
Netto opbrengst onroerend goed	5.831	5.409
Gerealiseerde waardeverandering beleggingen (verkoop)	-	68
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)	- 3.517	- 151
Som der bedrijfsopbrengsten	2.314	5.326
Kosten (8)		
Kosten van beheer van beleggingen	1.175	1.160
Kosten bewaring	31	30
Financieringslasten	1.370	1.471
Overige bedrijfslasten	280	117
Som der bedrijfslasten	2.856	2.778
Resultaat	- 542	2.548

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen in duizenden euro's)

	2023	2022
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Direct beleggingsresultaat	2.975	2.631
Aankopen van beleggingen/investeringen	- 1.997	- 323
Verkopen van beleggingen	-	68
Mutatie vorderingen	73	- 13
Mutatie overige passiva	581	- 1.663
	1.632	700
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitkering Participaties	- 900	- 600
Aflossing oude hypothecaire lening	-	- 44.327
Nieuwe hypothecaire lening	-	45.000
Aflossing hypothecaire lening (regulier)	- 450	- 225
Aflossing Obligaties	- 960	-
	- 2.310	- 152
Netto kasstroom	- 678	548
Aansluiting met banksaldi		
Saldo liquide middelen per 1 januari	3.949	3.401
Saldo liquide middelen per 31 december	3.271	3.949
Kasstroom	- 678	548



TOELICHTING

Woon-Winkel Fonds is een beleggingsfonds naar Nederlands recht, opgericht op 31 maart 1995. Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en is voor toepassing van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting fiscaal transparant. Aldus is niet het Fonds, maar zijn de Participanten belastingplichtig. De jaarrekening is opgesteld conform de wettelijke voorschriften uit BW 2 Titel 9, de Richtlijn 615 Beleggingsinstellingen van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). Woon-Winkel Fonds is bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder nummer 37076772.

Verbonden partijen

De Juridisch Eigenaar (Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.) en de Beheerder (Beethoven Beheer B.V.) zijn verbonden partijen van Woon-Winkel Fonds.

Apex Depositary Services is de Bewaarder van het Fonds. De aandelen van Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. worden gehouden door de Stichting Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf. De aandelen van de Beheerder worden gehouden door de Stichting Vergelegen.

Afgelopen boekjaar hebben er transacties plaatsgevonden met overige verbonden partijen. Deze transacties zijn toegelicht onder de toelichting van materiële vaste activa op bladzijde 34.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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 opgenomen tegen nominale waarde. 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 boekjaar, worden verwerkt indien zij vóór het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit

De Beheerder heeft de gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van het Fonds.

Woon-Winkel Fonds is in februari 2022 geherfinancierd bij Handelsbanken. De nieuwe financiering betreft een hypothecaire lening van € 45 miljoen met een looptijd van vijf jaar.

In de financieringsovereenkomst zijn convenanten opgenomen ten aanzien van marktwaardedekking, rentedekking en solvabiliteit. De Beheerder verwacht aan deze convenanten te kunnen blijven voldoen door continuïteit van het succesvol gebleken beheerbeleid, dat onder meer bestaat uit huuroptimalisatie, kostenminimalisatie en optimalisering van de portefeuille. Hierdoor blijft de waarde van de portefeuille op peil en neemt waar mogelijk toe.

Schattingsprocessen

Bij de opmaak en vaststelling van de jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingsprocessen gehanteerd. Deze processen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de kwaliteit van het vastgoed, monetaire en politieke ontwikkelingen.

De taxateur benadrukt het belang van de taxatiedatum en dat de inschatting een momentopname betreft. Diverse factoren van het afgelopen jaar, zoals de oorlog in Oekraïne en de inflatiedruk, maar ook het lage aantal vergelijkbare transacties, zorgen ervoor dat de schattingsonzekerheid groot is.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Winkels, woningen en overig onroerend goed worden bij aankoop in het eerste jaar gewaardeerd op kostprijs (inclusief transactiekosten, waaronder overdrachtsbelasting), tenzij de Beheerder na aankoop besluit tot een tussentijdse taxatie. Onroerend goed, dat langer dan een jaar in bezit is, wordt getaxeerd en gewaardeerd tegen de reële waarde op basis van waardebepalingen door een onafhankelijke externe taxateur. Al het onroerend goed van Woon-Winkel Fonds is per 1 december 2023 getaxeerd tegen reële waarde. Onder reële waarde wordt verstaan de waarde van het onroerend goed bij onderhandse verkoop in verhuurde staat, condities “kosten koper”.

Bij de bepaling van de waarde wordt door de taxateur onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud en toekomstige ontwikkelingen.

Gerealiseerde waardeveranderingen, die behaald worden met de verkoop van onroerend goed, en niet gerealiseerde waardeveranderingen, die ontstaan door de herwaardering, worden verwerkt in de resultatenrekening.

Niet gerealiseerde positieve waardeverschillen tussen de reële waarde en de kostprijs worden per kasstroom genererende eenheid (KGE) opgenomen in de herwaarderingsreserve. De KGE is vastgesteld op basis van de hierna te noemen exit strategie. Bij niet-gesplitste complexen wordt als uitgangspunt genomen dat deze complexen als geheel worden verkocht. Bij complexen waar sprake is van een juridische splitsing (waar een VvE actief is) is als uitgangspunt genomen dat individuele units (winkel, woning of garage) separaat verkocht kunnen worden. Indien complexen met verschillende KGE binnen het betreffende complex als één geheel zijn aangeschaft, dan is de kostprijs per KGE vastgesteld naar rato van de taxatiewaarde per ultimo 2020.

Toevoegingen en onttrekkingen van de herwaarderingsreserve vinden plaats ten gunste c.q. ten laste van de overige reserve.

Nieuw verworven onroerend goed dat voor minder dan 50% verhuurd is, zal worden gewaardeerd tegen kostprijs plus investeringen.

De eerste waardering van overige activa geschiedt tegen reële waarde. Na de eerste verwerking worden de overige activa gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voor zover noodzakelijk wordt op huurvorderingen een voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht.

De eerste waardering van schulden geschiedt tegen reële waarde, inclusief de direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste verwerking worden de schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Toelichting op de balans

1. Beleggingen

Verloop van de beleggingen	Winkels	Woningen	Overig	Vooruitbetaalde termijnen o.g.	Totaal
Stand per 1 januari 2023	53.290	38.916	824	420	93.450
Aankopen/Investeringsen	1.450	872	-	- 324	1.998
Verkopen	-	-	-	-	-
Herwaardering (op basis van taxaties)	- 1.365	- 2.268	116	-	- 3.517
Stand per 31 december 2023	53.375	37.520	940	96	91.931

Bedragen in duizenden euro's

De boekwaarde per einde boekjaar bedraagt € 91,9 miljoen op basis van de reële waarde. De reële waarde van de beleggingen wordt jaarlijks vastgesteld door middel van een taxatie, uitgevoerd door gerenommeerde taxateurs en is opgesteld per 1 december 2023. De taxateurs hebben bij de bepaling van de marktwaarde gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatie methode ondersteund door de DCF methode.

Onder overig vastgoed worden de garages en parkeerplaatsen gerubriceerd.

De totale herwaardering van € 3.517.461 negatief is op te splitsen in € 2.223.047 positief en € 5.740.508 negatief. Het aandeel in de positieve herwaardering is voor de winkels 53%, voor de woningen 42% en voor de garages 5%. De grootste stijgingen betreffen de complexen in Hierden, Wemeldinge en Wielewaal te Hoogeveen.

De negatieve herwaardering is voor 44% toe te rekenen aan de winkels en het restant voor de woningen. De grootste dalingen betreffen de complexen in Andel, Drachten en Etten-Leur.

De belangrijkste uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de waardering van de beleggingen zijn:

- Het bruto aanvangsrendement is de procentuele verhouding tussen de huurwaarden op jaarbasis per 31 december 2023 en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het commercieel onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen de 8% en 10%. (2022: tussen de 8% en 10%) en de woningen op een bruto aanvangsrendement tussen de 6% en 8% (2022: tussen de 5% en 7%).
- Op de waardering van het onroerend goed is een percentage van 11% (2022: 9%) in mindering gebracht voor transactiekosten.
- De gemiddelde markthuurlen per m² voor het commercieel onroerend goed bedraagt € 121 (2022: € 129), voor de woningen bedraagt deze € 149 (2022: € 139).

Alle beleggingen zijn zowel juridisch als economisch eigendom van het Fonds. De vastgoedportefeuille dient tot zekerheid van de lening die Woon-Winkel Fonds aan de financier verschuldigd is. Voor een specificatie van het onroerend goed wordt verwezen naar de gegevens die in bijlage 1 van dit verslag zijn vermeld.

Enkele investeringen in de portefeuille van Woon-Winkel Fonds betreffen transacties met verbonden partijen. De ontwikkeling in Andel is uitgevoerd door een vennootschap die verbonden is aan een bestuurder van de Beheerder. Hiervoor is een overeenkomst gesloten op basis van werkelijke kosten en een marktconforme risico-opslag. Voor de inkoop van zonnepanelen is een raamovereenkomst gesloten op basis van uniforme inkooprijzen voor Woon-Winkel Fonds en aan de bestuurders van de Beheerder verbonden entiteiten, waarmee schaalvoordelen konden worden gerealiseerd. Tussen deze partijen hebben diverse transacties plaatsgevonden met inachtneming van die raamovereenkomst.

2. Vorderingen

De vorderingen betreffen de debiteurenpositie alsmede de vooruitbetaalde kosten inzake de exploitatie van het onroerend goed.

Vorderingen en overlopende activa	31-12-2023	31-12-2022
Debiteuren	41	36
Vooruitbetaalde bedragen	15	94
	56	130

Bedragen in duizenden euro's

De post 'vooruitbetaalde bedragen' bestaat voornamelijk uit de spreiding van een huurkorting over de gehele looptijd van het betreffende contract.

3. Overige activa

De liquide middelen betreffen direct opeisbare banktegoeden.

Liquide middelen	31-12-2023	31-12-2022
Liquide middelen	3.271	3.949
	3.271	3.949

Bedragen in duizenden euro's



4. Fondsvermogen

De ontwikkeling van het fondsvermogen kan als volgt worden weergegeven:

Ontwikkeling fondsvermogen	Kapitaal (inclusief overige reserves)	Herwaarderings- reserve	Resultaat lopend boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari	22.421	19.166	2.548	44.135
Uitkering	- 900	-	-	- 900
Mutaties kapitaal				
Uitgegeven Participaties	-	-	-	-
Ingekochte Participaties	-	-	-	-
Toevoeging/onttrekking resultaat vorig boekjaar aan overige reserves	2.548	-	- 2.548	-
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	576	- 576	-	-
Resultaat lopend boekjaar				
Direct beleggingsresultaat	-	-	2.975	2.975
Herwaarderings- en verkoopresultaat	-	-	- 3.517	- 3.517
Stand per 31 december	24.645	18.590	- 542	42.693

Bedragen in duizenden euro's

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen vanwege de fiscaal transparante status van Woon-Winkel Fonds.

De mutatie in het kapitaal en het aantal Participaties gedurende het boekjaar is als volgt:

Kapitaal (inclusief overige reserves)	2023	2022
Stand per 1 januari	22.421	20.472
Uitgegeven Participaties	-	-
Ingekochte Participaties	-	-
Uitkering	- 900	- 600
Mutatie overige reserves (resultaat boekjaar)	2.548	2.129
Mutatie herwaarderingsreserve	576	420
Stand per 31 december	24.645	22.421

Bedragen in duizenden euro's

Aantal Participaties	2023	2022
Stand per 1 januari	233.924	233.924
Uitgegeven Participaties	-	-
Ingekochte Participaties	-	-
Stand per 31 december	233.924	233.924

Overzicht totaal vreemd vermogen	2023	2022
Hypothecaire leningen met een looptijd < 1 jaar	450	450
Hypothecaire leningen met een looptijd > 1 jaar	43.875	44.325
Totaal hypothecaire schulden	44.325	44.775
Obligaties met een looptijd < 1 jaar	1.005	-
Obligaties met een looptijd > 1 jaar	5.258	7.223
Totaal obligaties	6.263	7.223
Leningen tegen een variabel rentepercentage	-	-
Leningen tegen een vast rentepercentage	50.588	51.998
Gemiddeld betaalde rente	2,67%	2,82%

Bedragen in duizenden euro's

Onroerend goed beleggingen met een gezamenlijke boekwaarde van € 91,9 miljoen dienen tot zekerheid voor de hypothecaire leningen van de financier.

5. Langlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Saldo per 31-12-2023	Aflossing in 2023
Hypothecaire lening	€ 45.000.000	15-02-2027	€ 43.875.000	€ 450.000
TOTAAL	€ 45.000.000		€ 43.875.000	€ 450.000

De hypothecaire lening is op 15 februari 2022 verstrekt. De reguliere aflossing bedraagt 1% per jaar.

De hypothecaire lening heeft een vast rentepercentage gelijk aan de 5-jaars IRS op het moment van uitkeren met een opslag van 1,85%. Op 10 februari 2022 is de rente vastgesteld op 2,4%.

Overzicht obligaties	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum
Obligaties B -25	€ 11.943	01-10-2025
Obligaties B -26	€ 109.704	01-10-2026
Obligaties B -27	€ 72.919	01-10-2027
Obligaties B -28	€ 5.063.417	01-10-2028
TOTAAL	€ 5.257.983	

De obligaties B die zijn uitgegeven in 2017 hadden een onbepaalde looptijd, maar wel minimaal zes jaar. In 2023 hebben alle obligatiehouders de mogelijkheid gekregen om een voorkeursjaar voor aflossing aan te geven. Op basis van deze voorkeuren zijn er zes sub-soorten Obligatie B ontstaan, gerelateerd aan het jaar van aflossing. Elke soort zal in oktober van het bijbehorende jaar worden afgelost.

In 2023 is er reeds € 959.846 afgelost. Het rentepercentage van de Obligaties B met aflossing vóór 2028 blijft 4% per jaar, echter het rentepercentage van de Obligaties B -28 is verhoogd naar 6% per jaar.

6. Kortlopende schulden

Overzicht leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Aflossing in 2024
Hypothecaire lening	€ 45.000.000	15-02-2027	€ 450.000
TOTAAL	€ 45.000.000		€ 450.000

Bovenstaande tabel heeft betrekking op de reguliere aflossing (1% per jaar) in 2024 van de hypothecaire lening.

Overzicht obligaties	Oorspronkelijke hoofdsom	Verval datum	Aflossing in 2024
Obligaties B -24	€ 1.005.318	01-10-2024	€ 1.005.318
TOTAAL	€ 1.005.318		€ 1.005.318

Bovenstaande tabel heeft betrekking op de Obligaties B die worden afgelost in 2024.

Schulden en overlopende passiva	31-12-2023	31-12-2022
Crediteuren	138	58
Nog te betalen kosten	237	52
Nog te betalen rente	354	340
Vooruitontvangen huren	443	325
Omzetbelasting	61	22
Waarborgsommen	613	568
Servicekosten	131	31
	1.977	1.396

Bedragen in duizenden euro's

De post 'nog te betalen kosten' bestaat voornamelijk uit de verplichtingen ten aanzien van de taxateur, de accountant en diverse onderhoudswerkzaamheden. In de post 'nog te betalen rente' is de nog te betalen hypotheekrente en de rente voor de obligatiehouders over het vierde kwartaal 2023 opgenomen.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen/rechten

Er zijn nog geen verplichtingen aangegaan ten aanzien van de geplande ontwikkelingen en verbouwingen.



Beogde transformatie Apeldoorn



Toelichting op de winst- en verliesrekening

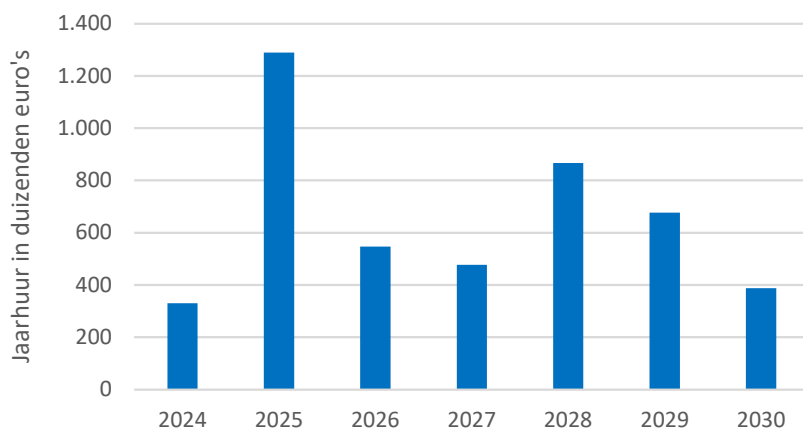
7. Opbrengsten uit beleggingen

	2023	2022
Huuropbrengsten	7.135	6.636
Af: Exploitatiekosten		
Belastingen	203	193
Verzekeringen	72	61
Onderhoud	533	517
VVE-bijdrage en externe beheerders	363	328
Verhuurkosten	36	40
Algemeen	69	47
Niet verrekenbare BTW	43	38
Overige	- 15	3
	1.304	1.227
Netto opbrengst onroerend goed	5.831	5.409

Bedragen in duizenden euro's

De theoretische huuropbrengst over 2023 bedraagt € 7,28 miljoen met een leegstand van € 0,15 miljoen. Dit resulteert in een leegstandspercentage over het jaar 2023 van 2,0% (2022: 2,9%).

In onderstaande grafiek is de jaarhuur weergegeven van expirerende commerciële huurcontracten per jaarultimo.



Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen (herwaardering)

De totale herwaardering bedraagt € 3.517.461 negatief. Deze is op te splitsen in € 2.223.047 positief en € 5.740.508 negatief. De winkels hebben het grootste aandeel in de positieve herwaardering, namelijk 53%. Het grootste aandeel in de negatieve herwaardering is voor de woningen, namelijk 56%.

8. Kosten

Kosten van beheer en bewaring van beleggingen

Dit betreft de vergoeding voor directievoering en administratie ad € 1.175.334 (2022: € 1.160.010) alsmede de vergoeding voor de bewaarneming van de activa van het Fonds ad € 30.835 (2022: € 29.578). Deze vergoeding bedraagt, conform het Prospectus 2017, voor directievoering en administratie 0,60% (2022: 0,60%) per halfjaar op basis van de totale activa per 1 januari en 1 juli. Voor de Bewaarder bedraagt de vergoeding € 20.557 per jaar en voor de Juridisch Eigenaar € 10.000 per jaar. In 2023 is vanwege de bestuurswisseling bij de Juridisch Eigenaar enkel voor het eerste halfjaar vergoeding in rekening gebracht en een beëindigingsvergoeding van € 5.278. De vergoeding van de Juridisch Eigenaar zal de komende jaren slechts kostendekkend zijn voor de operationele kosten, zoals bankkosten.

Uit de vergoeding voor directievoering en administratie die de Beheerder ontvangt wordt het personeel van de Beheerder betaald (2023: € 373.957) en ontvangen de twee directieleden een managementvergoeding (2023: € 441.000). De Beheerder heeft per ultimo 2023 naast de directie 9 personeelsleden in dienst. De beloningen van directie en personeel van de Beheerder zijn vast en kennen geen variabele componenten. Naast de directie zijn er geen personeelsleden van de Beheerder van de beleggingsentiteit wier handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteit in belangrijke mate beïnvloedt.

Financieringslasten

Dit betreffen de rentelasten van de hypothecaire lening en de Obligaties B.

Overige bedrijfslasten	2023	2022
Kantoorkosten	1	5
Marketingkosten	1	1
Verkoopkosten (debiteuren)	13	4
Raad van Toezicht	20	19
Algemene kosten		
Accountant	37	33
Adviseurs	13	16
(Her)financiering	-	- 38
Verhuurdersheffing	-	44
Toezichthouders	18	16
Overig	177	17
	<u>245</u>	<u>88</u>
	280	117

Bedragen in duizenden euro's

De overige bedrijfslasten zijn aanzienlijk gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit is grotendeels het gevolg van éénmalige lasten door het faillissement van de zonnepaneleninstallateur. Daarnaast zijn de verkoopkosten wat gestegen als gevolg van drie ontruiming en is de verhuurdersheffing afgeschaft.

Kostenvergelijking

Voor 2023 bedragen de overige bedrijfslasten exclusief de kosten inzake de Raad van Toezicht € 260.631 (2022: € 97.818). Dit is 0,3% (2022: 0,1%) van de waarde van de beleggingen zijnde € 91,9 miljoen (2022: € 93,5 miljoen).

De vergoeding van de Bewaarder wordt jaarlijks geïndexeerd, waardoor deze afwijkt van het vaste bedrag genoemd in het Prospectus 2017.

Kostenvergelijking (Werkelijk/Prospectus)	Werkelijk	Prospectus
Vergoeding Beheerder	1.175	1.175
Vergoeding Bewaarder en Juridisch Eigenaar	31	28
Vergoeding Raad van Toezicht	20	20
Marketingkosten	1	110
	1.227	1.333

Bedragen in duizenden euro's

Toelichting op de posten van het kasstroomoverzicht

De mutatie 'Aankopen van beleggingen/investeringen' is het gevolg van de afronding van de verbouwing in Andel, de opstart van de verbouwing in Apeldoorn en de aanschaffing van zonnepanelen.

Lopende kosten

De ten laste van het Fonds komende kosten bedragen 9,2% (2022: 9,2%) van de gemiddelde vermogenswaarde. De berekening is als volgt:

Datum	Gemiddelde netto vermogenswaarde
1e kwartaal 2023	€ 44.415
2e kwartaal 2023	€ 44.640
3e kwartaal 2023	€ 45.459
4e kwartaal 2023	€ 44.952
Gemiddelde netto vermogenswaarde	€ 44.866
Lasten	€ 4.147
Lopende kosten factor	9,2%

Bedragen in duizenden euro's

De hoogte van de lopende kosten wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door de rentelasten. Na eliminatie van de rentelasten bedragen de lopende kosten 6,2% (2022: 5,8%).

Fiscale positie

Voor de vennootschapsbelasting wordt het Fonds getypeerd als een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening. Dit houdt in dat, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, het Fonds in principe niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.



Overige gegevens

AIFMD-VERGUNNING

Op 22 juli 2014 is door de AFM aan de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:67 van de Wft. Het Fonds valt onder de werking van deze vergunning. Deze vergunning (vergunningnummer 15000213) ligt ter inzage bij de Beheerder, staat op de Website van de Beheerder en zal op verzoek (in kopie) worden verstrekt. Tevens is de vergunning te zien op de website van de AFM.

BEWAARDER

Sinds 20 juli 2016 treedt Apex Depositary Services (voorheen Darwin Depositary Services B.V.) op als Bewaarder van Woon-Winkel Fonds. Op 20 maart 2015 heeft de AFM aan hen toestemming verleend om als AIFMD Bewaarder op te treden voor beleggingsfondsen die beleggen in vastgoed.

Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. blijft ten behoeve van de Participanten Juridisch Eigenaar van de activa van het Fonds. Het bestuur van Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V. is in 2023 vervangen door het bestuur van de Beheerder.

BEPALING INZAKE UITKERINGEN

Onder artikel 15 van de Voorwaarden van Beheer en Bewaring (d.d. 01-07-2023) is het volgende bepaald:

1. De Beheerder is gerechtigd een zodanig gedeelte van het resultaat over enig boekjaar dat het op dat moment beschikbare fondsvermogen niet te boven gaat uit te keren. De Beheerder zal bij het besluit tot het al dan niet overgaan tot een uitkering als bedoeld in dit artikel de solvabiliteit en liquiditeit van het Fonds in acht nemen.
2. De Juridisch Eigenaar zal de door de Beheerder als zodanig vastgestelde uitkeringen doen toekomen aan de Participanten.
3. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan Participanten, de samenstelling daarvan, alsmede de wijze van betaalbaarstelling moeten bekend worden gemaakt op de website van het Fonds.

VOORSTEL UITKERING

Aan de vergadering van Participanten zal worden voorgesteld om € 900.000 ten laste van het resultaat 2023 uit te keren.

BESTUURDERSBELANGEN

De Beheerder van het Fonds en de bestuurders van de Beheerder hebben in het boekjaar 2023 geen belangen in de vastgoedbeleggingen van het Fonds gehad. Wel heeft een aan een bestuurder gerelateerde onderneming een belang (Participaties) in het Fonds. Het belang van deze bestuurder is 31,9%. De andere bestuurder heeft Obligaties in het Fonds. De partner van één van de bestuurders van de Beheerder heeft een belang van 16,7% van de uitgegeven Participaties.

VERGADERINGEN

Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal er zowel voor Obligatiehouders als voor Participanten een jaarvergadering plaatsvinden. De Obligatiehouders en Participanten ontvangen hiervoor tijdig een uitnodiging.

RAAD VAN TOEZICHT

De leden van de Raad van Toezicht hebben in de verslagperiode geen belangen gehad in de vastgoedbeleggingen van het Fonds en hebben geen Participaties in Woon-Winkel Fonds.

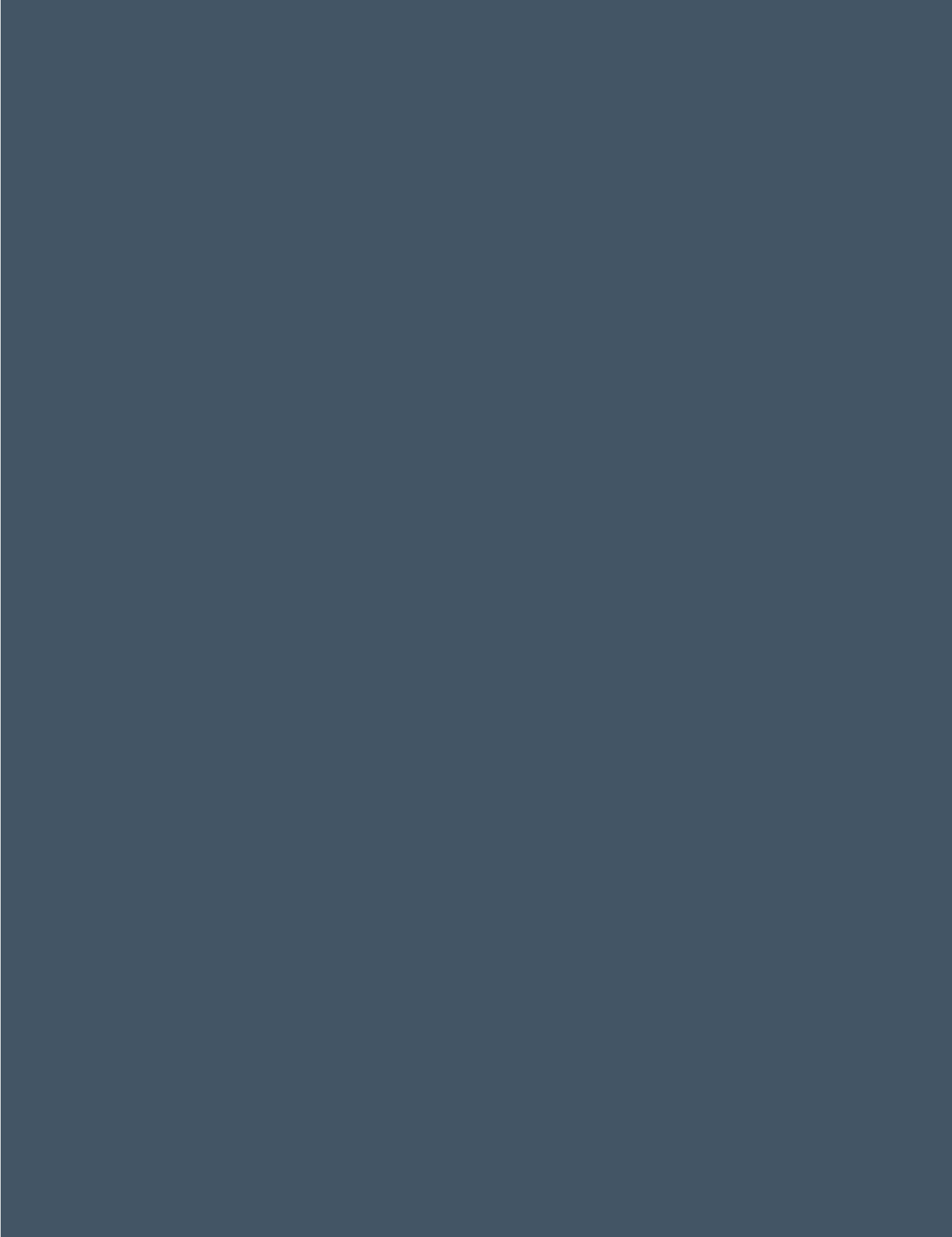
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum zijn er geen bijzondere gebeurtenissen geweest welke vermeld dienen te worden in de jaarrekening.

Harderwijk, 9 februari 2024

De Beheerder





CONTROLEVERKLARING VAN DE
ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten en de beheerder van
Woon-Winkel Fonds

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woon-Winkel Fonds, gevestigd te Harderwijk, gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woon-Winkel Fonds per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 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 Woon-Winkel Fonds 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's en niet voldoen aan wet- en regelgeving

Frauderisicobeheersing door het fonds

Wij hebben de toelichting in het verslag van de beheerder geëvalueerd en verwijzen naar de paragraaf over fraude uit het verslag van de beheerder, waarin de beheerder een uiteenzetting geeft van de genomen maatregelen ter voorkoming van fraude.

Controleaanpak frauderisico

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover.

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

Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risicomanagementbeleid en de compliance functie en de wijze waarop de beheerder inspeelt op frauderisico's en het niet naleven van wet- en regelgeving en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de uitkomsten daarvan. Naast het inwinnen van inlichtingen bij de beheerder en de externe bewaarder hebben wij kennis genomen van onder meer de interne gedragscodes waaronder de maatregelen om belangenverstrengelingen en onrechtmatigheden te voorkomen, het klachtenregister, de compliance-rapportages op kwartaalbasis en communicatie met de toezichthouders.

Zoals beschreven in de controlestandaarden, zijn 'management override of controls' en het risico van fraude bij de verantwoording van opbrengsten veronderstelde risico's van fraude. De beheerder van een fonds bevindt zich inherent in een unieke positie om fraude te plegen vanwege de mogelijkheid van de beheerder om boekhoudkundige gegevens te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door controles op te heffen die anders effectief lijken te werken. We hebben dit risico geadresseerd door te evalueren of er aanwijzingen waren van vooringenomenheid in de schattingen van de beheerder die een risico kunnen vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

De controleprocedures omvatten onder meer de evaluatie van het ontwerp en de implementatie van interne beheersingsmaatregelen die bedoeld zijn om frauderisico's te beperken (zoals verwerking en beoordeling van journaalposten), backtesting van schattingen van vorig jaar en procedures voor onverwachte journaalposten met ondersteuning van data-analyse.

Voorts hebben wij in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. 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. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Wij hebben het frauderisico rondom de opbrengstverantwoording weerlegd. De opbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit huuropbrengsten. Huuropbrengsten betreffen een eenvoudige, transparante en voorspelbare transactiestroom, waarbij er geen sprake is van leegstand van materiële omvang. Daarnaast is er geen sprake van subjectiviteit in de totstandkoming van deze opbrengstenstroom gezien de contractuele overeengekomen huurprijzen. Tevens hebben wij hierbij in acht genomen dat wij geen indicaties hebben dat er druk is op de beheerder tot (de)flatteren van de huuropbrengsten.

Onze bevindingen

De bovengenoemde controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Zij zijn derhalve niet gepland en uitgevoerd als specifiek onderzoek naar fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Woon-Winkel Fonds is een closed-end fonds dat belegt in illiquide beleggingen. In het fonds is per 31 december 2023 materiële externe financiering aanwezig. Gezien de aard van het fonds bestaat grote mate van afhankelijkheid van deze externe financiering. Zoals toegelicht in het onderdeel 'Continuïteit' in het verslag van de beheerder is de financiering voor de komende jaren gewaarborgd.

De beheerder heeft haar continuïteitsbeoordeling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van het opmaken van de jaarrekening uitgevoerd en geen gebeurtenissen of omstandigheden geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).

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

- het overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de beheerder alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben en de beheerder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- het analyseren van de financiële positie per einde van het huidige boekjaar ten opzichte van die per einde van het vorige boekjaar ter identificatie van indicatoren die kunnen duiden op continuïteitsrisico's;
- het inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over haar kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsanalyse.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de beheerder over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- algemene informatie;
- ontwikkelingen Woon-Winkel Fonds;
- objecten Woon-Winkel Fonds;
- profiel;
- het verslag van de beheerder;
- 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.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de beheerder en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder van het Woon-Winkel Fonds is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder 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 de beheerder afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder van het Woon-Winkel Fonds moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van het fonds.

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 beleggingsentiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds 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 fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

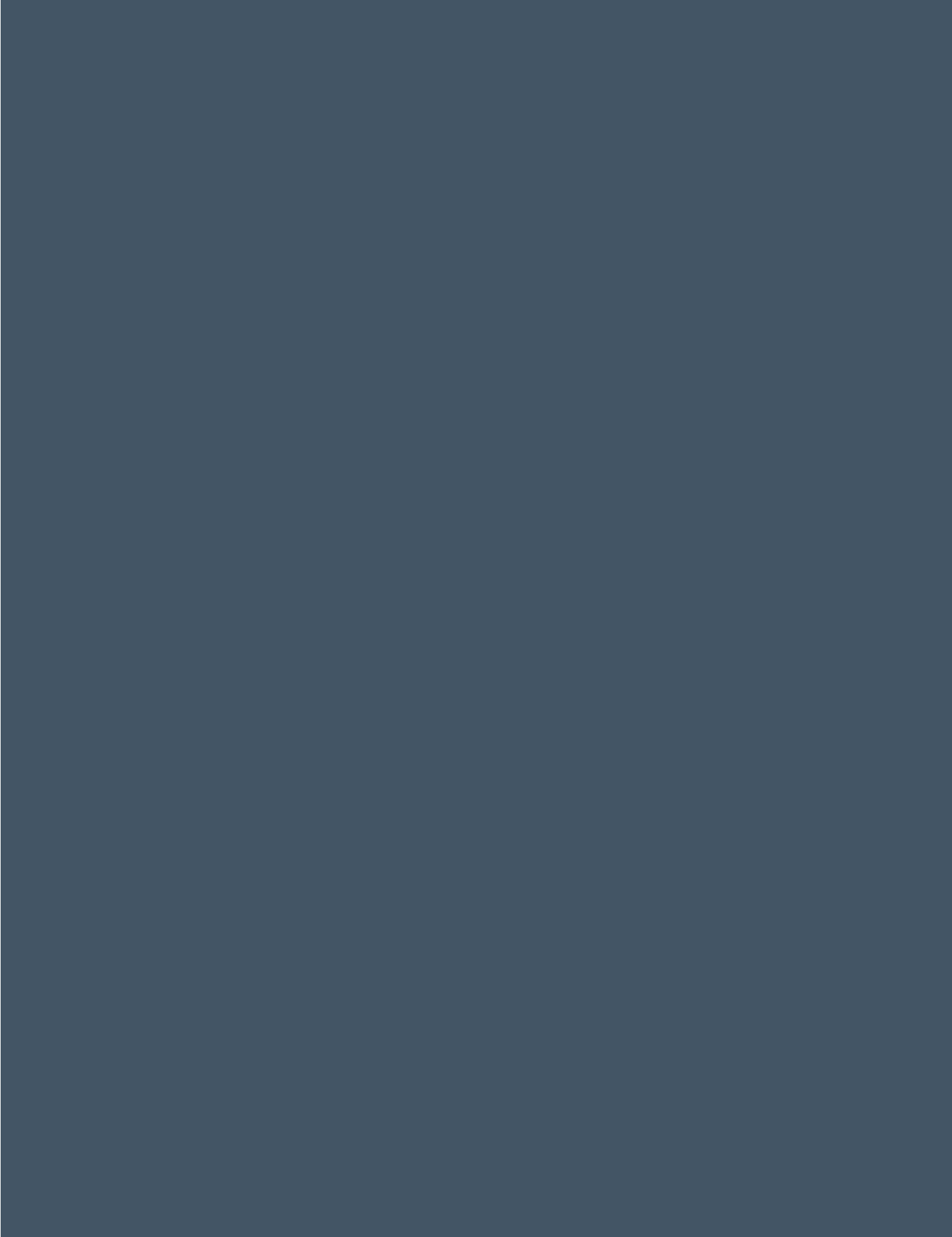
Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de beheerder dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de beheerder over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Rotterdam, 9 februari 2024

Mazars Accountants N.V.

drs. C.A. Harteveld RA



BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Verloopstaat onroerend goed

(in aantallen objecten)

Woningen	Stand per 1-1-2023	Herrubricering Splitsing/Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2023
Amsterdam, Ceintuurbaan	2				2
Amsterdam, Frans Halsstraat	3				3
Andel, Burg. van der Schansstraat	0		5		5
Apeldoorn, Nieuwstraat/Mariastraat	14				14
Den Haag, Fahrenheitstraat	2				2
Diemen, M.L. Kinglaan	6				6
Drachten, Raadhuisplein/De Marke	55				55
Emmeloord, De Schalm	1				1
Ettten-Leur, Brederolaan/Vondellaan	16				16
Haarlem, Edward Jennerstraat	23				23
Haarlem, Ierlandstraat	3				3
Hierden, Zuiderzeestraatweg	1				1
Hallum, Mounebuorren	2				2
Hilversum, 's-Gravelandseweg	1				1
Hoogland, Zandkamp	1				1
Klazienaveen, Langestraat	2				2
Nieuwleusen, Burg. Backxlaan/Westerveen	8				8
Roosendaal, Brugstraat	6				6
Rotterdam, Zwart Janstraat/Jacob Catsstraat	12				12
Stadskanaal, Van Boekerenweg	1				1
Venlo, Aan Cedron	3				3
Voorschoten, Witte de Withstraat	10				10
Wagenborgen, Kerkstraat	1				1
Wassenaar, Seringenlaan	5				5
Wassenaar, Tuinpad	1				1
Wemeldinge, Dorpsplein	1				1
Zoetermeer, Graaf Janstraat	11				11
Zoetermeer, Willemstraat	12				12
	203	0	5	0	208

Winkels	Stand per 1-1-2023	Herrubricering Splitsing/Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2023
Aduard, Burg. Seinenstraat	1				1
Andel, Burg. van der Schansstraat	1				1
Amsterdam, Ceintuurbaan	1				1
Amsterdam, Frans Halsstraat	1				1
Apeldoorn, Leienplein/Nieuwstraat	6				6
Beilen, Kanaalweg	5				5
Den Haag, Fahrenheitstraat	1				1
Deventer, Spaarpotstraat	2				2
Dordrecht, Mijlweg	1				1
Emmeloord, Lange Nering	1				1
Goor, De Höfte	2				2

>

Winkels	Stand per 1-1-2023	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2023
Hallum, Mounebuorren	1				1
Hardenberg, Admiraal Helfrichstraat	2				2
Hierden, Zuiderzeestraatweg	1				1
Hilversum, 's-Gravelandseweg	3				3
Hoeven, St. Janstraat/Tuin van Gerlach	9				9
Hoogeveen, Griendtsveenweg	4				4
Hoogeveen, De Wielewaal	13				13
Klazienaveen, Langestraat	3				3
Nieuwleusen, Burg. Backxlaan/Westerveen	6				6
Nieuw Weerdinge, Eerste Kruisdiep WZ	1				1
Rotterdam, Zwart Janstraat	1				1
Sluiskil, Kerkplein	1				1
Son en Breugel, Ekkersrijt	7				7
Stadskanaal, Van Boekerenweg	1				1
Tiel, Waterstraat	1				1
Utrecht, Australiëlaan	3				3
Venlo, Kleine Beekstraat	1				1
Wagenborgen, Kerkstraat	1				1
Wassenaar, Langstraat	1				1
Wemeldinge, Dorpsplein	1				1
Zaamslag, Plein	1				1
	84	0	0	0	84

Overig (garages/parkeerplaatsen)	Stand per 1-1-2023	Herrubricering Splitsing/ Samenvoeging	Aankoop	Verkoop	Stand per 31-12-2023
Apeldoorn, De Leien	47				47
Diemen, M.L. Kinglaan	3				3
Etten-leur, Huygenslaan/Brederolaan	2				2
Hoogland, Zandkamp	3				3
Wassenaar, Seringenlaan	6				6
Zoetermeer, Graaf Janstraat	2				2
Zoetermeer, Willemstraat	2				2
	65	0	0	0	65
Totaal verloopstaat onroerend goed	352	0	5	0	357

BIJLAGE 2

Beleggingsportefeuille

De portefeuille van Woon-Winkel Fonds is voor 58% opgebouwd uit winkels. Een belangrijk deel van deze winkelruimte betreft winkels in de Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV). Hierna komen de winkels in wijkwinkelcentra en de elf supermarkten volgen op een kleine afstand van de winkels in wijkwinkelcentra. Het deel van de portefeuille dat uit woningen bestaat bedraagt 41%. Het merendeel van deze woningen betreft appartementen in diverse complexen, met name in Noord- en Zuid Holland. Het overige deel (1%) bestaat over het algemeen uit diverse parkeergelegenheden die ondergeschikt zijn aan de complexen waartoe zij behoren.

Kenmerkend voor de spreiding van het onroerend goed in de portefeuille is de verdeling van winkelruimten over alle twaalf provincies van Nederland. Indien de individuele woningen behorende bij de bedrijfsruimte buiten beschouwing worden gelaten, dan is het woningbezit verdeeld over acht van de twaalf provincies. Complexen waarvan de woningen separaat verkocht kunnen worden bevinden zich in vijf van de twaalf provincies.



Aduard, Burg. Seinenstraat 32

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare oppervlakte: 415

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Zuidhorn



Amsterdam, Frans Halsstraat 63

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het stadsdeel De Pijp, nabij Albert Cuypmarkt



Amsterdam, Ceintuurbaan 117

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in stadsdeel De Pijp, nabij Albert Cuypmarkt en Ferdinand Bolstraat



Andel, Burg. van der Schansstraat 18

Soort object: Supermarkt en woningen

Bouwjaar: 1985

Verhuurbare oppervlakte: 1.100

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Altena



Apeldoorn, de Leien / Nieuwstraat

Soort object: Winkels, woningen en parkeergarage

Bouwjaar: 1975

Verhuurbare oppervlakte: 3.299

Locatie: Gelegen aan de rand van het centrum van Apeldoorn



Beilen, Kanaalweg 1

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare oppervlakte: 2.152

Locatie: Aan de rand van het centrum



Den Haag, Fahrenheitstraat 496-498

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: 368

Locatie: Gelegen in een buurtwinkelcentrum van Den Haag



Diemen, Martin Luther Kinglaan

Soort object: Woningen en garageboxen

Bouwjaar: 1972

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij buurtwinkelcentra en uitvalswegen



Deventer, Spaarpotstraat 12-14

Soort object: Supermarkt en mondhygiëniste

Bouwjaar: 2003

Verhuurbare oppervlakte: 640

Locatie: Gelegen in een buitenwijk van Deventer



Dordrecht, Mijlweg 49

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 2003

Verhuurbare oppervlakte: 4.118

Locatie: Gevestigd naast een woonboulevard, tegen de A16 aan.



Drachten, Raadhuisplein/De Marke

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: In het centrum van Drachten



Emmeloord, Lange Nering 69/De Schalm 2

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1960

Verhuurbare oppervlakte: 373

Locatie: Gelegen aan de hoofdwinkelstraat van Emmeloord



Etten-Leur, Brederolaan/Vondellaan

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Nette woonwijk uit de jaren zeventig vlakbij het kernwinkelgebied



Goor, Höfte 15-27

Soort object: Winkel en kantoor

Bouwjaar: 2003

Verhuurbare oppervlakte: 1.087

Locatie: Gelegen in het winkelcentrum De Mulderij



Haarlem, Edward Jennerstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1960

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in Schalkwijk, een typische na-oorlogse wijk



Haarlem, Ierlandstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1961

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Rustig gelegen in de Europawijk te Haarlem



Hallum, Mounebuoren 4-10

Soort object: Supermarkt en appartementen

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 895

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Noardeast-Fryslân



Hardenberg, Admiraal Helfrichstraat 6 en 8

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1990

Verhuurbare oppervlakte: 201

Locatie: Gelegen net buiten het centrum van Hardenberg



Hierden, Zuiderzeestraatweg 143A

Soort object: Supermarkt en woning

Bouwjaar: 1977

Verhuurbare oppervlakte: 765

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Harderwijk



Hilversum, 's Gravenlandseweg 28-32 en 46

Soort object: Winkels en woning

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 717

Locatie: Gelegen in een winkelstraat aan de rand van het stadscentrum



Hoeven, Winkelcentrum St. Janstraat

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1996

Verhuurbare oppervlakte: 1.617

Locatie: Centraal gelegen



Hoogeveen, Griendtsveenweg 26-34

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare oppervlakte: 6.554

Locatie: Gelegen direct naast de A28



Hoogeveen, Winkelcentrum de Wielewaal

Soort object: Winkels

Bouwjaar: 1971

Verhuurbare oppervlakte: 3.926

Locatie: Het winkelcentrum ligt centraal in de woonwijk



Hoogland, Zandkamp

Soort object: Woning en garageboxen

Bouwjaar: 1970

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het groene en ruim opgezette Hoogland



Klazienaveen, Langestraat 144 en 145

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 2007

Verhuurbare oppervlakte: 1.953

Locatie: Gelegen in het centrum van Klazienaveen nabij diverse supermarkten



Nieuwleusen, Burgemeester Backxlaan

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1990

Verhuurbare oppervlakte: 1.273

Locatie: Gelegen in centrum van Nieuwleusen



Nieuw Weerdinge, Eerste Kruisdiep W Z 12

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1935

Verhuurbare oppervlakte: 450

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Emmen



Roosendaal, Brugstraat 25

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1911

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het centrum nabij NS station



Rotterdam, Jacob Catsstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen op de hoek van winkelstraat Zwart Janstraat



Rotterdam, Zwart Janstraat

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1900

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het Noordmolenkwartier



Sluiskil, Kerkplein 1

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1999

Verhuurbare oppervlakte: 600

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Terneuzen



Son en Breugel, Ekkersrijt 4030-4040

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1998

Verhuurbare oppervlakte: 10.858

Locatie: Gelegen op goede PDV locatie Ekkersrijt



Stadskanaal, Van Boekerenweg 1

Soort object: Supermarkt en woning

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare oppervlakte: 605

Locatie: Gelegen aan de doorgaande weg richting het centrum



Tiel, Waterstraat 99

Soort object: Winkel

Bouwjaar: 1910

Verhuurbare oppervlakte: 220

Locatie: Gelegen in het kernwinkelgebied van Tiel



Utrecht, Australiëlaan 38-42

Soort object: Perifere detailhandelsvestiging (PDV)

Bouwjaar: 1980

Verhuurbare oppervlakte: 3.854

Locatie: Gelegen op meubelboulevard Kanaleneiland, nabij Ikea



Venlo, Kleine Beekstraat/Aan Cedron

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1930

Verhuurbare oppervlakte: 476

Locatie: Direct gelegen in het centrum van Venlo



Voorschoten, Witte de Withstraat

Soort object: Woningen

Bouwjaar: 1974

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Centrale ligging t.o.v. winkels, openbaar vervoer, natuur en wegen



Wagenborgen, Kerkstraat 58-60

Soort object: Supermarkt en woning

Bouwjaar: 2002

Verhuurbare oppervlakte: 721

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Delfzijl



Wassenaar, Seringenlaan

Soort object: Woningen en garageboxen

Bouwjaar: 1965

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen in het noorden van Wassenaar, nabij winkels en uitvalswegen



Wassenaar, Langstraat 37/Tuinpad 6

Soort object: Winkel(s) en woningen

Bouwjaar: 1991

Verhuurbare oppervlakte: 278

Locatie: Gelegen in het winkelgebied van Wassenaar



Wemeldinge, Dorpsplein 23

Soort object: Supermarkt en woning

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare oppervlakte: 990

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Kapelle



Zaamslag, Plein 19-20

Soort object: Supermarkt

Bouwjaar: 1978

Verhuurbare oppervlakte: 462

Locatie: Gelegen in het hart van het dorp – Gemeente Terneuzen



Zoetermeer, Graaf Janstraat

Soort object: Woningen en garageboxen

Bouwjaar: 1973

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij station en winkels



Zoetermeer, Willemstraat

Soort object: Woningen en garageboxen

Bouwjaar: 1973

Verhuurbare oppervlakte: diverse

Locatie: Gelegen nabij station en winkels

Bel ons gerust voor meer informatie of met vragen over Woon-Winkel Fonds. U wordt dan persoonlijk te woord gestaan door één van onze medewerkers.

Woon-Winkel Fonds
Johanniterlaan 8b
3841 DT Harderwijk
0341 43 86 10
info@beethovenbeheer.nl
www.woonwinkelfonds.nl