# Jaarrekening 2018

Samen in de buurt

## Stichting Woonwaarts inzake voormalig Standvast Wonen

Gevestigd te Nijmegen, Takenhofplein 3
Toegelaten als instelling, werkzaam in het belang van de volkhuisvesting, op 1 januari 2002 onder de naam Stichting Standvast Wonen

## Statuten

De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en notarieel vastgelegd op 20 juli 2016, met goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Geregistreerd als organisatie die de Aedescode heeft onderschreven (lidnummer 103917)
Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 10017041.

# Inhoud

## Jaarrekening


1 Balans per 31 december 2018 5

2 Winst- en verliesrekening over 2018 7

3 Kasstroomoverzicht 8

4 Toelichting op de jaarrekening 10

5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva 12

6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 24

7 Toelichting op de winst- en verliesrekening 42

8 Overige toelichting 50

balans DAEB per 31 december 2018 52

balans niet-DAEB per 31 december 2018 54

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2018 56

Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2018 57

Kasstroomoverzicht DAEB over 2018 58

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2018 60

9 Ondertekening van de jaarrekening 62


## Overige gegevens


Algemene overige gegevens 64

Controleverklaring 65

# 1 Balans per 31 december 2018

**x € 1.000 (na resultaatbestemming)**

| Actief | Ref. | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|---|
| **Vastgoedbeleggingen** | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | *6.1* | 1.050.573 | 889.910 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | *6.1* | 176.815 | 146.680 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | *6.3* | 48.843 | 49.441 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie | *6.3* | 5.881 | 6.245 |
| | | 1.282.112 | 1.092.276 |
| **Materiële vaste activa** | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | *6.4* | 795 | 967 |
| **Financiële vaste activa** | | | |
| Deelnemingen | *6.5* | - | 21 |
| Leningen u/g | *6.6* | 335 | 344 |
| Latente belastingvordering | *6.7* | 8.001 | 20.528 |
| | | 8.336 | 20.893 |
| Totaal vaste activa | | 1.291.243 | 1.114.136 |
| **Vlottende activa** | | | |
| **Voorraden** | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | *6.8* | 1.599 | 2.078 |
| Overige voorraden | *6.9* | 1.731 | 1.744 |
| | | 3.330 | 3.822 |
| **Vorderingen** | | | |
| Huurdebiteuren | *6.10* | 545 | 516 |
| Overheid | *6.11* | 1.110 | 464 |
| Overige vorderingen | *6.12* | 163 | 368 |
| Overlopende activa | *6.13* | 386 | 581 |
| | | 2.204 | 1.929 |
| **Liquide middelen** | *6.14* | 1.296 | 5.551 |
| | | 1.296 | 5.551 |
| Totaal vlottende activa | | 6.830 | 11.302 |
| ***TOTAAL ACTIVA*** | | 1.298.073 | 1.125.438 |

| Passief | Ref. | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|---|
| **Eigen vermogen** | | | |
| Overige reserves | *6.15* | 277.852 | 264.400 |
| Herwaarderingsreserve | *6.16* | 639.320 | 482.687 |
| | | 917.172 | 747.087 |
| **Voorzieningen** | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | *6.17* | 7.304 | 651 |
| Overige voorzieningen | *6.18* | 439 | 386 |
| | | 7.743 | 1.037 |
| **Langlopende schulden** | | | |
| Leningen overheid | *6.19* | 10.400 | 10.949 |
| Leningen kredietinstellingen | *6.19* | 301.111 | 308.542 |
| Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden | *6.20* | 48.198 | 49.490 |
| Overige schulden | *6.21* | 502 | 471 |
| | | 360.211 | 369.452 |
| **Kortlopende schulden** | | | |
| Schulden aan overheid | *6.22* | - | 7 |
| Schulden aan kredietinstellingen | | - | 0 |
| Schulden aan leveranciers | *6.23* | 4.696 | 1.311 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | *6.24* | 1.144 | 587 |
| Schulden ter zake van pensioenen | *6.25* | 146 | 73 |
| Overige schulden | *6.26* | 1.903 | 505 |
| Overlopende passiva | *6.27* | 5.058 | 5.379 |
| | | 12.947 | 7.862 |
| ***TOTAAL PASSIVA*** | | 1.298.073 | 1.125.438 |

# 2 Winst- en verliesrekening over 2018

x € 1.000

| | Ref. | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Huuropbrengsten | *7.1* | 59.118 | 58.162 |
| Opbrengsten servicecontracten | *7.2* | 1.573 | 1.710 |
| Lasten servicecontracten | *7.3* | -1.543 | -1.543 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | *7.4* | -4.462 | -4.250 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | *7.5* | -17.387 | -13.419 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | *7.6* | -12.942 | -11.386 |
| ***Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille*** | | **24.357** | **29.274** |
| | | | |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | *7.7* | - | 824 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | *7.7* | -131 | -856 |
| Toegerekende organisatiekosten | *7.7* | -18 | -17 |
| Toegerekende financieringskosten | *7.7* | - | -3 |
| **Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling** | | **-149** | **-52** |
| | | | |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 7.8 | 11.399 | 13.169 |
| Toegerekende organisatiekosten | 7.8 | -162 | -162 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | *7.8* | -8.347 | -9.962 |
| **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille** | | **2.890** | **3.045** |
| | | | |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | *7.9* | -7.830 | -4.597 |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille | *7.10* | 175.157 | 75.883 |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV | *7.11* | 703 | 1.291 |
| **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille** | | **168.030** | **72.577** |
| | | | |
| Opbrengsten overige activiteiten | *7.12* | 419 | 454 |
| Kosten overige activiteiten | *7.12* | -396 | -438 |
| **Nettoresultaat overige activiteiten** | | **23** | **16** |
| | | | |
| **Overige organisatiekosten** | *7.13* | **-781** | **-764** |
| **Leefbaarheid** | *7.14* | **-673** | **-570** |
| | | | |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa | 7.15 | -53 | -10 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | *7.16* | 208 | 182 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | *7.17* | -11.241 | -11.599 |
| **Saldo financiële baten en lasten** | | **-11.086** | **-11.427** |
| | | | |
| **Resultaat voor belastingen** | | **182.611** | **92.099** |
| | | | |
| Belastingen | *7.18* | -12.526 | 10.631 |
| Resultaat deelnemingen | | - | 855 |
| **Resultaat belastingen en deelnemingen** | | **-12.526** | **11.486** |
| | | | |
| **Resultaat na belastingen** | | **170.085** | **103.585** |

# 3 Kasstroomoverzicht

## x € 1.000 (directe methode)

| | 2018 | | 2017 | |
|---|---|---|---|---|
| | x € 1.000 | | x € 1.000 | |
| **Ontvangsten** | | | | |
| Huren | | | | |
| Zelfstandige huurwoningen | 56.403 | | 55.223 | |
| Onzelfstandig wooneenheden | 206 | | 220 | |
| Intramuraal | 2.322 | | 2.415 | |
| Maatschappelijk- en bedrijfsonroerend goed | 323 | | 308 | |
| Parkeervoorzieningen | 100 | | 133 | |
| Vergoedingen | 1.965 | | 1.913 | |
| Overheidsontvangsten | - | | 0 | |
| Overige bedrijfsontvangsten | 371 | | 338 | |
| Renteontvangsten | - | | 38 | |
| *Saldo ingaande kasstromen* | | 61.690 | | 60.588 |
| **Uitgaven** | | | | |
| Lonen en salarissen | 4.075 | | 4.156 | |
| Sociale lasten | 695 | | 647 | |
| Pensioenlasten | 812 | | 884 | |
| Onderhoudsuitgaven | 13.867 | | 11.393 | |
| Overige bedrijfsuitgaven | 9.558 | | 9.524 | |
| Rente-uitgaven | 11.624 | | 11.482 | |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | 680 | | 48 | |
| Verhuurderheffing | 6.861 | | 6.085 | |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 300 | | 183 | |
| Vennootschapsbelasting | - | | -1.565 | |
| *Saldo uitgaande kasstromen* | 48.472 | | | 42.837 |
| **Kasstroom uit operationele activiteiten** | | **13.218** | | **17.751** |
| **Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom** | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden | 8.582 | | 9.579 | |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop | 3.240 | | 4.425 | |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden | -23 | | 860 | |
| *Tussentelling ingaande kasstroom MVA* | | 11.799 | | 14.864 |
| **Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom** | | | | |
| Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden | 10.402 | | 14.348 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden | 6.887 | | 2.994 | |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden | 2.554 | | 4.402 | |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden | 2 | | 480 | |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop | 885 | | 2.832 | |
| Investeringen overig | 288 | | 134 | |
| Externe kosten bij verkoop | 179 | | 233 | |
| *Tussentelling uitgaande kasstroom MVA* | | 21.197 | | 25.423 |
| | | | | |
| **Financiële vaste activa** | | | | |
| Ontvangsten verbindingen | - | | 0 | |
| Ontvangsten overig | 105 | | 331 | |
| Uitgaven verbindingen | - | | -210 | |
| Uitgaven overig | -66 | | -3.752 | |
| *Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA* | | 39 | | -3.631 |
| | | | | |
| **Kasstroom uit (des)investeringen** | | **-9.359** | | **-14.190** |
| | | | | |
| **Financieringsactiviteiten ingaand** | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 4.500 | | 0 | |
| Nieuwe ongeborgde leningen | - | | 0 | |
| | | | | |
| **Financieringsactiviteiten uitgaand** | | | | |
| Aflossingen geborgde leningen | -12.614 | | -5.239 | |
| Aflossingen ongeborgde leningen | - | | 0 | |
| | | | | |
| **Kasstroom uit financieringsactiviteiten** | | **-8.114** | | **-5.239** |
| | | | | |
| **Mutatie geldmiddelen** | | **-4.255** | | **-1.678** |
| | | | | |
| Kredietfaciliteit per 1 januari | | - | | -2 |
| Kas en bankgelden per 1 januari | | 5.551 | | 7.231 |
| Totaal 1 januari | | 5.551 | | 7.229 |
| | | | | |
| Kredietfaciliteit 31 december | | - | | - |
| Kas en bankgelden per 31 december | | 1.296 | | 5.551 |
| Totaal 31 december | | 1.296 | | 5.551 |
| | | | | |
| **Mutatie beschikbare geldmiddelen** | | **-4.255** | | **-1.678** |

Het totale saldo liquide middelen bedroeg eind 2018 € 1.296.000 (2017: € 5.551.000).

# 4 Toelichting op de jaarrekening

## 4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

### *4.1.1 Activiteiten*

De voor u liggende jaarstukken worden uitgebracht door Stichting Woonwaarts en betreft voormalig Stichting Standvast Wonen, hierna ook wel aangeduid met Standvast Wonen. Standvast Wonen, gevestigd te Nijmegen aan het Takenhofplein 3, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft het grondgebied van de gemeenten Nijmegen, Beuningen en Druten. De activiteiten van Standvast Wonen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten.

## 4.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Standvast Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). De Woningwet schrijft voor Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen 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.

### *4.2.1 Financiële instrumenten*

Onder financiële instrumenten verstaan we zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

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. Als 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'.

#### *4.2.1.1 Primaire financiële instrumenten*

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten verwijzen we naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

#### *4.2.1.2 Afscheiden embedded derivaten*

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat.
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Standvast wonen heeft embedded derivaten, die echter niet voldoen aan de voorwaarden. Er vindt daarom geen afscheiding plaats van de basiscontracten.

### *4.2.2 Gebruik van schattingen*

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:
*Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.*

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

### *4.2.3 Stelselwijziging*

*Overheadkosten*
In overeenstemming met de handleiding functioneel model van de Autoriteit Woningcorporaties zijn de overheadkosten gepresenteerd onder de regel 'overige organisatiekosten' in de winst-en-verliesrekening. Bij de jaarrekening 2017 is dit nog verantwoord bij de activiteit 'nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de winst-en-verliesrekening is aangepast. Deze stelselwijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

*Salderen van belastinglatenties*
In de jaarrekening is het saldo van de actieve en passieve latenties gesaldeerd weergegeven. Deze presentatiewijziging heeft geen impact op het vermogen en het resultaat.

*Contante waardeberekening latenties tegen toepasselijk belastingtarief*
Bij waardering tegen contante waarde vindt discontering plaats tegen de nettorente. In voorgaande jaren werd onder de netto rente verstaan de voor Standvast geldende rente op langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectief belastingtarief. De RJ heeft bepaald dat de aftrek niet langer plaats moet vinden op basis van het effectieve maar het toepasselijke belastingtarief. In de jaarrekening 2018 is dit vervroegd toegepast. De cijfers 2017 zijn niet aangepast aangezien voorgaand jaar de discontering reeds had plaatsgevonden rekening houdend met het toepasselijke belastingtarief. De impact hiervan op voorgaande jaren is niet materieel. Deze wijziging heeft geen impact op het vermogen en het resultaat.

# 5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

## *5.1.1 Vastgoedbeleggingen*

### *5.1.1.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie*
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks per 1 juli vaststelt. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, woningen die in de toekomst potentieel te liberaliseren zijn en als zodanig door Standvast Wonen zijn aangewezen en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

### *5.1.1.2 Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde*
Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Onroerende zaken in exploitatie worden na eerste verwerking gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Bij het toepassen van het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde” wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

#### *5.1.1.3 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Standvast Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Standvast Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:
1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De gehanteerde onderhoudsnorm bedraagt € 1.875.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening. De gehanteerde beheernorm bedraagt € 1.147

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

#### *5.1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

#### *5.1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

### *5.1.2 Materiele vaste activa*

#### *5.1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie*

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Gebouwen: 50 jaar
- Installaties: 25 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar (voorheen 8 jaar)
- Inventaris: 5 jaar
- ICT-objecten: 5 jaar (voorheen 3 jaar)

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

### *5.1.3 Financiële vaste activa*

#### *5.1.3.1 Deelnemingen*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Standvast Wonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Standvast Wonen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

#### *5.1.3.2 Latente belastingvorderingen*

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de gemiddelde nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De gemiddelde nettorente bestaat uit de voor Standvast Wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,53%) onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25%, 22,55% en 20,5%). De latente belastingvorderingen heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel en de complexen bestemd voor de verkoop is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is deze latentie op nihil gewaardeerd. Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

#### *5.1.3.3 Leningen u/g*

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### *5.1.4 Voorraden*

#### *5.1.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop*

Onder vastgoed bestemd voor verkoop is opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

#### *5.1.4.2 Overige voorraden*

De overige voorraden bestaan uit grondposities en materiaalvoorraad. De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de materiaalvoorraad komt tot stand op basis van fifo-prijzen.

### *5.1.5 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 mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### *5.1.6 Liquide middelen*

De liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

### *5.1.7 Eigen vermogen*

**Herwaarderingsreserve**
De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Ook wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

### *5.1.8 Voorzieningen*

#### *5.1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

#### *5.1.8.2 Overige voorzieningen*
Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

### *5.1.9 Langlopende schulden*
Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen in de toelichting onder de langlopende schulden.
Standvast Wonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.
De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en de mutaties daarop komen tot uitdrukking in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

### 5.1.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde.

## 5.2 Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

### 5.2.1 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 2,4%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### 5.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening van de verrekenbare servicekosten vindt jaarlijks op basis van daadwerkelijke bestedingen plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### 5.2.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten Klantcontactcentrum;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

### 5.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### 5.2.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- overige exploitatielasten
- verhuurdersheffing
- OZB
- verzekeringskosten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

### 5.2.6 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### 5.2.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

### 5.2.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 5.2.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

#### 5.2.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

#### 5.2.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

### 5.2.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

### 5.2.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### 5.2.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### 5.2.12 Pensioenlasten

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

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Standvast Wonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Standvast Wonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Standvast Wonen, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2018 (en 2017) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

SPW heeft ultimo 2018 een dekkingsgraad van 115,9% (2017: 113,4%). De vereiste dekkingsgraad ligt in 2018 op langere termijn op circa 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### 5.2.13 Overige organisatiekosten
Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

### 5.2.14 Leefbaarheid
Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor sociale ondersteuning en fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

### 5.2.15 Financiële baten en lasten
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

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

### 5.2.16 Belastingen
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Standvast Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2015 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Standvast Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog onvoldoende aanwezig is, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### 5.2.17 Resultaat deelnemingen
Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Standvast Wonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

### *5.2.18 Toerekening baten en lasten*

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verdeling van de personeelslasten. De overige componenten zijn direct toe te rekenen.

## 5.3 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## 5.4 Grondslagen voor gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2018, balans Niet-DAEB per 31 december 2018, Winst- en verliesrekening DAEB over 2018, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2018, kasstroomoverzicht DAEB over 2018 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2018. Voor het boekjaar 2018 is sprake van een uitzonderingssituatie waardoor in deze overzichten geen vergelijkende cijfers over het boekjaar 2017 zijn opgenomen. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Standvast Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Standvast Wonen zien toe op het verhuren van woningen, bedrijfsmatig onroerend goed en overig bezit die tot de niet-DAEB tak behoren.

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

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

| *Grondslag voor scheiding* | *Posten in gescheiden verantwoording* |
|---|---|
| Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB. | Balans:<br>- Vastgoed in exploitatie<br>- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden<br>- Vastgoed bestemd voor de verkoop<br>- Overlopende passiva<br>- Waarborgsommen<br><br>Winst-en-verliesrekening:<br>- Huuropbrengsten<br>- Opbrengsten servicecontracten<br>- Verkoopopbrengsten en -lasten<br><br>Kasstroomoverzicht:<br>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten<br>- Desinvesteringskasstromen<br>- Aankoop verhuurbare eenheden |
| Toerekening op complex- en/of projectniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex. | Balans:<br>- Vastgoed in ontwikkeling<br>- Overlopende passiva<br>- Voorziening onrendabele investeringen<br><br>Winst-en-verliesrekening:<br>- Lasten servicecontracten<br>- Lasten onderhoudsactiviteiten<br>- Overige directe lasten exploitatie bezit<br>- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille<br>- Leefbaarheid<br><br>Kasstroomoverzicht:<br>- Investeringen nieuwbouw en woningverbetering<br>- Leefbaarheid<br>- Onderhoudsuitgaven |
| Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB. | Balans:<br>- Schulden/leningen kredietinstellingen<br>- Schulden/leningen overheid<br>- Overige schulden<br><br>Winst-en-verliesrekening:<br>- Rentebaten en rentelasten<br><br>Kasstroomoverzicht:<br>- Financieringskasstroom |

| | |
|---|---|
| Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Standvast op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB<br>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 90% DAEB en 10% niet-Daeb | Balans:<br>- Belastingen en premies sociale verzekeringen<br>- Overlopende activa<br>- Overlopende passiva<br><br>Winst-en-verliesrekening:<br>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten<br>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten<br>- Toegerekende organisatiekosten<br><br>Kasstroomoverzicht:<br>- Personeelsuitgaven<br>- De overige organisatiekosten welke deel uit maken van de post ‘overige bedrijfsuitgaven‘ |

# 6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

**x € 1.000 (na resultaatverwerking)**

## Activa

### Vastgoedbeleggingen

### 6.1 Vastgoed in exploitatie

| | DAEB-vastgoed in exploitatie | Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | Totaal |
|---|---|---|---|
| | € | € | € |
| 1 januari 2018 | | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 495.407 | 96.049 | 591.456 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 422.199 | 58.386 | 480.585 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -27.696 | -7.755 | -35.451 |
| Boekwaarde per 1 januari 2018 | 889.910 | 146.680 | 1.036.590 |
| *Mutaties* | | | |
| Investeringen – initiële verkrijgingen | - | - | - |
| Investeringen – oplevering nieuwbouw | 14.499 | - | 14.499 |
| Investeringen – uitgaven na eerste verwerking | 7.502 | 908 | 8.410 |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen | -3.677 | -2.763 | -6.440 |
| Overboekingen van en naar voorraden/grondposities | 174 | 360 | 534 |
| Overboekingen van verkopen onder voorwaarden | 1.321 | 164 | 1.485 |
| Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie | 308 | -308 | - |
| Aanpassing marktwaarde | 140.536 | 31.774 | 172.310 |
| Totaal mutaties 2018 | 160.663 | 30.135 | 190.798 |
| 31 december 2018 | | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 518.015 | 95.161 | 613.176 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 550.789 | 85.072 | 635.861 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -18.231 | -3.418 | -21.649 |
| Boekwaarde per 31 december 2018 | 1.050.573 | 176.815 | 1.227.388 |

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserve € 635.100.000 (2017: 480.585.000). Deze heeft voor € 550.028.000 (2017: € 422.199.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 85.072.000 (2017: € 58.386.000) op het niet-DAEB-vastgoed.

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 8.099 verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 1.176 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.458.670.000 (2017: € 1.293.799.000).

## Marktwaarde

Waardering vindt verplicht plaats op basis van de netto contante waarde methode, ofwel de DCF-methode (discounted cashflow methode). Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden, prijspeil 31-12-2018, aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Gebruik wordt gemaakt van een DCF-periode van vijftien jaar.

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie. Bij de waarderingen in het WON en PP model wordt per waarderingscomplex een doorexploiteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze scenario's. In het BOG model wordt uitsluitend een doorexploitatiescenario gewaardeerd.

Standvast Wonen werkt met de full versie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Elk jaar krijgt één derde (steeds wisselend) deel van het vastgoed een volledige taxatie. Dit wordt uitgevoerd door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur die is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het overige twee derde deel wordt beoordeeld door middel van een aannemelijkheidsverklaring. De parameters zijn conform het waarderingshandboek met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

| **Type vastgoed** | **Vrijheidsgraad** | **Toelichting** |
|---|---|---|
| Woongelegenheden | Markthuur(stijging) | Markthuur: € 355 - € 1.900<br>Stijging markthuur: geen |
| Woongelegenheden | Exit yield | Doorexploiteren: 3,9 - 20,9%<br>Uitponden: 0 - 8,7% |
| Woongelegenheden | Leegwaarde(stijging) | Leegwaarde: € 47.200 - € 388.000<br>Stijging leegwaarde: geen |
| Woongelegenheden | Disconteringsvoet | Doorexploiteren: 5,17 – 7,49%<br>Uitponden: 5,92 – 7,72% |
| Woongelegenheden | Onderhoud | Norm: € 384 – € 1.400 |
| Woongelegenheden | Mutatie- en verkoopkans | Mutatiekans: 2 - 43,8% |
| BOG | Markthuur(stijging) | Markhuur: niet van toepassing<br>Stijging markthuur: - 0,90 - 0,20% |
| BOG | Exit yield | Doorexploiteren: 6,5 - 13,4%<br>Uitponden: niet van toepassing |
| BOG | Disconteringsvoet | Doorexploiteren: 6,70 - 9,40%<br>Uitponden: niet van toepassing |
| BOG | Onderhoud | Norm: € 177 - € 62.814 |
| Parkeergelegenheden | Markthuur(stijging) | Markthuur: € 20 - € 100<br>Stijging markthuur: geen |
| Parkeergelegenheden | Exit yield | Doorexploiteren: 6,8 – 7,5%<br>Uitponden: 0 – 7,8% |
| Parkeergelegenheden | Leegwaarde(stijging) | Leegwaarde: € 5.000 - € 30.000<br>Stijging leegwaarde: geen |
| Parkeergelegenheden | Disconteringsvoet | Doorexploiteren: 6,60%<br>Uitponden: 6,90% |
| Parkeergelegenheden | Onderhoud | Norm: € 47 - € 131 |
| Parkeergelegenheden | Mutatie- en verkoopkans | Mutatiekans: 4,8 – 50% |

## Verloopstaat marktwaarde

Uit onderstaande verloopstaat wordt duidelijk hoe de mutatie in de waardering is opgebouwd.

| | |
|---|---|
| Marktwaarde vastgoed in exploitatie | 1.036.590 |
| Voorraad bestemd voor de verkoop | 1.661 |
| Eindsaldo marktwaarde verhuurde staat 2017 | 1.038.251 |

| Voorraadmutaties | |
|---|---|
| Verkoop | -6.440 |
| Nieuwbouw en aankoop | 14.495 |
| Subtotaal voorraadmutaties | 8.054 |

| Mutatie objectgegevens | |
|---|---|
| Oppervlakte, type en overige basisgegevens | 213 |
| Contracthuur en leegstand | 12.955 |
| Maximaal redelijke huur | 1.365 |
| WOZ-waarde | -3.322 |
| Contractgegevens BOG/MOG/ZOG | -207 |
| Complexdefinities en verkooprestricties | 2.046 |
| Subtotaal voorraadmutaties | 13.050 |

| Methodische wijzigingen handboek en software | |
|---|---|
| Versieverschil | -104 |
| Aftoppen markthuur | 1.380 |
| Overdrachtskosten eindwaarde | -10.257 |
| Overige rekenmethode woningen | -40 |
| Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software | -9.021 |

| Mutatie waarderingsparameters | |
|---|---|
| Macro-economische parameters | 8.368 |
| Mutatie- en verkoopkans | 19.820 |
| Boveninflatoire huurverhoging | 11.471 |
| Markthuur | 17.214 |
| Markthuurstijging | 603 |
| Leegwaarde | 65.974 |
| Leegwaardestijging | -10.409 |
| Splitsings- en verkoopkosten | -326 |
| Instandhoudings- en mutatieonderhoud | -1.617 |
| Beheerkosten | -1.175 |
| Belastingen en verzekeringen | 5.187 |
| Verhuurderheffing | 3.876 |
| Overige kosten en opbrengsten | -1 |
| Disconteringsvoet | 59.297 |
| Exit yield | -103 |
| Subtotaal mutatie waarderingsparameters | 178.181 |

| | |
|---|---|
| Marktwaarde vastgoed in exploitatie | 1.227.388 |
| Voorraad bestemd voor de verkoop | 1.127 |
| Eindsaldo marktwaarde verhuurde staat 2018 | 1.228.515 |

## 6.2 Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Standvast Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Standvast Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 469.539
De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 121.241

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

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

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

| (x 1.000) | DAEB-vastgoed | Niet-DAEB vastgoed | DAEB vastgoed voor verkoop | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| | € | € | € | € |
| Marktwaarde per 31.12.2018 | 1.050.573 | 176.815 | 1.127 | 1.228.515 |
| Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario) | -83.147 | -8.685 | -51 | -91.883 |
| Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur) | -358.867 | -33.554 | -353 | -392.774 |
| Afslag wegens kwaliteit (onderhoud) | -74.693 | -9.041 | -74 | -83.808 |
| Afslag wegens beheer (beheerskosten) | -64.327 | -4.294 | -74 | -68.695 |
| Beleidswaarde per 31.12.2018 | 469.539 | 121.241 | 575 | 591.355 |

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

– *Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)*

Bij 85 van de 136 woningcomplexen is het scenario omgezet van uitponden naar doorexploiteren.

– *Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)*

De gemiddelde streefhuur van de woningen bedraagt € 600 (DAEB € 575, Niet-DAEB € 816).

– *Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)*

De onderhoudsnorm bedraagt € 1.875 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.

– *Afslag wegens beheer (beheerskosten)*

De beheernorm bedraagt € 1.147 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

## 6.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen.

| X € 1.000 | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie |
|---|---|---|---|
| 1 januari 2018 | | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 49.023 | 13.246 | - |
| Cumulatieve herwaarderingen | 418 | -7.001 | - |
| Boekwaarde per 1 januari 2018 | 49.441 | 6.245 | - |
| | | | |
| *Mutaties:* | | | |
| Investeringen | - | 12.589 | - |
| Desinvesteringen | -2.762 | -/- 130 | - |
| Overboekingen | -1.956 | -/- 14.499 | - |
| Herclassificatie/herkwalificatie | - | - | - |
| Herwaardering a.d.h.v. realisaties | 378 | - | - |
| Mutatie onrendabele top | - | 1.676 | - |
| Herwaarderingen a.d.h.v. taxaties | 3.742 | - | - |
| Totaal mutaties 2018 | -598 | -/- 364 | - |
| | | | |
| 31 december 2018 | | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 49.345 | 11.205 | - |
| Cumulatieve herwaarderingen | -502 | -5.324 | - |
| Boekwaarde per 31 december 2018 | 48.843 | 5.881 | - |

De herwaardering a.d.h.v. realisaties betreffen herwaarderingen bij teruggekochte woningen. De overige post herwaardering betreft de algemene herwaardering einde boekjaar aan de hand van de markttoets.

### Toelichting Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden: | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Aantal verhuureenheden 1 januari | 404 | 443 |
| Afkoop/correctie regeling | -9 | -4 |
| Terugkopen boekjaar | -25 | -35 |
| Aantal verhuureenheden 31 december | 370 | 404 |

Bij bovenstaande aantallen woningen is een terugkoopregeling van kracht. Bij de contracten gebaseerd op het Slimmer Kopen®-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 0% en 35%. Het aandeel van Standvast Wonen in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 43% in 2018 en 43% in 2017.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een analyse van de waardeontwikkeling (met behulp van CBS-indexatiecijfers). Er hebben geen taxaties plaatsgevonden van deze woningen.

### Toelichting DAEB- en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 208.000 (2017: € 80.000) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2018 aan geactiveerde bouwrente in het saldo van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bedraagt € 153.000 (2017: € 48.000).

In het afgelopen boekjaar zijn een tweetal nieuwbouwprojecten volledig opgeleverd, en daarnaast nog een 1e deel in Hengstdal namelijk:

- Het project Kompas Handelskade, 24 appartementen in Nijmegen € 4.261.777
- Het project Malvert, 50 appartementen in Nijmegen € 8.455.574
- Hengstdal, 4 eengezinswoningen en 2 eenheden in Nijmegen € 1.781.821

Daarnaast is project Megenseind gestopt en is de grond verkocht (€ 130.313).

Naast € 7.591.000 aan investeringen voor inmiddels volledig opgeleverde projecten, is voornamelijk geïnvesteerd in het project Hengstdal (€ 4.430.000).

### Materiële vaste activa

## 6.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van onroerende en roerende zaken is hierna opgenomen:

| X € 1.000 | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |
|---|---|
| | € |
| 1 januari 2018 | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 3.183 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -2.216 |
| Boekwaarde per 1 januari 2018 | 967 |
| | |
| *Mutaties* | |
| Investeringen | 287 |
| Desinvesteringen | -352 |
| Correctie afschrijvingen desinvesteringen | 352 |
| Afschrijvingen | -459 |
| Totaal mutaties 2018 | -172 |

| 31 december 2018 | |
|---|---|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 3.117 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -2.322 |
| Boekwaarde per 31 december 2018 | 795 |

## Financiële vaste activa

### 6.5 Deelnemingen

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Woningnet NV | 21 | 21 |
| Voorziening | -21 | - |
| **Totaal deelnemingen** | **-** | **21** |

De aandelen van Woningnet NV zijn afgewaardeerd in kalenderjaar 2018.

### 6.6 Leningen u/g

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Starters renteregeling | 335 | 344 |
| **Totaal leningen u/g** | **335** | **344** |

Tegenover deze vordering staat op de creditzijde van de balans een voorziening. De vordering wordt namelijk pas ontvangen wanneer de woning met overwaarde wordt verkocht.

### 6.7 Latente belastingvordering

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Stand per 1 januari | 20.528 | 12.542 |
| Mutatie latente belastingvordering | -12.527 | 7.986 |
| **Stand per 31 december** | **8.001** | **20.528** |

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed en de waardering van leningen. Per 31 december 2018 bedraagt de latentie op het vastgoed t.b.v. verkoop € -627.000 (nominaal € -3.000.000), de latentie het verschil tussen waardering van bezit € 2.018.000 (nominaal € 68.449.000) en op de leningen -/- € 19.000

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 1 januari | 5.366 | 11.143 |
| Mutatie latentie leningen | -7 | -17 |
| Mutatie latentie verkoop | -2.136 | -3.218 |
| Mutatie latentie waarderingsverschillen | -1.851 | -2.542 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.372 | 5.366 |

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) verliescompensatie is als volgt:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 1 januari | 15.162 | 1.399 |
| Mutatie correcties voorgaande jaren | 1.558 | 19.131 |
| Mutatie i.v.m. fiscaal resultaat boekjaar | -10.091 | -5.368 |
| Boekwaarde per 31 december | 6.629 | 15.162 |
| | | |
| Totaal belastinglatenties | 8.001 | 20.528 |

De verliescompensatie heeft voornamelijk betrekking op het aangiftejaar 2013, waarin een eenmalige afwaardering van de fiscale waardering op basis van een waardedaling van het bezit heeft plaatsgevonden. Het totaal verrekenbaar verlies in 2013 is vastgesteld door de fiscus op € 104 miljoen euro. De toekomstige winsten zijn naar verwachting ruim voldoende om dit verlies te kunnen compenseren. Naar verwachting is dit volledig verrekend in het jaar 2020.

Per 31 december 2018 bedraagt de latentie verliescompensatie nominaal € 6.824.000. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen is 30 jaar.

## Vlottende activa

### Voorraden

### 6.8 Vastgoed bestemd voor verkoop

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Teruggekochte woningen VOV | 618 | 417 |
| Leegstaande verkoopwoningen | 981 | 1.661 |
| **Totaal vastgoed bestemd voor verkoop** | **1.599** | **2.078** |

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte woningen vanuit Slimmer Kopen (5 woningen) en leegstaande woningen gelabeld voor verkoop (7 woningen). In 2019 is al het vastgoed verkocht.

### 6.9 Overige voorraden

| | | 31-12-2018 | | 31-12-2017 |
|---|---|---|---|---|
| Grond- en ontwikkelposities: | | | | |
| Project schoolplein Afferden | 195 | | 192 | |
| Project Hooiwal Druten-West | 620 | | 615 | |
| Project Het Erf Druten-West | 799 | | 794 | |
| Project Beatrixstraat 17-19-21 Druten | 80 | | 77 | |
| Voorraad grondposities | | 1.694 | | 1.678 |
| Voorraad onderhoudsmaterialen | | 37 | | 66 |
| **Totaal overige voorraden** | | **1.731** | | **1.744** |

De grond- en ontwikkelposities betreffen locaties ten behoeve van toekomstige ontwikkelprojecten die nog niet in realisatie genomen zijn. Deze posities zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere taxatiewaarde.

## Vorderingen

| | Totaal | > 1 jaar |
|---|---|---|
| | € | € |
| Huurdebiteuren | 545 | 219 |
| Overheid | 829 | - |
| Overige vorderingen | 444 | 126 |
| Overlopende activa | 386 | - |
| | 2.204 | 345 |

## 6.10 Huurdebiteuren

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Huurdebiteuren | 545 | 521 |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | - | -5 |
| **Totaal huurdebiteuren** | **545** | **516** |

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2018 is 0,92% van de netto jaarhuur (2017: 0,89%).

Het verloop van de totale voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 1 januari | 145 | 156 |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | 72 | 60 |
| Afgeboekte oninbare posten | -44 | -71 |
| Boekwaarde per 31 december | 173 | 145 |

Van de voorziening ultimo 2018 is € 0 toe te rekenen aan huidige bewoners (huurdebiteuren) en € 172.981 aan vertrokken bewoners (Overige vorderingen).

## 6.11 Overheid

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| STEP subsidies | 449 | 464 |
| Vermindering verhuurderheffing | 380 | - |
| Bijdrage gemeente openbaar gebied | 281 | - |
| **Totaal overheid** | **1.110** | **464** |

Dit betreft STEP-subsidie voor de projecten Hengstdal en Catharinahof welke in kalenderjaar 2019 ontvangen zal worden. Ook wordt gebruik gemaakt van de regeling vermindering verhuurderheffing voor totaal € 380.000. Verder is er een vordering bij de gemeente voor kosten openbaar gebied van totaal € 281.000

## 6.12 Overige vorderingen

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| • Afrekeningen vertrokken huurders | 315 | 309 |
| • Woningverkopen | - | 134 |
| • Vorderingen uit nieuwbouw | - | - |
| • Startkapitaal VVE | - | 20 |
| • Overige vorderingen | 21 | 45 |
| **Subtotaal** | **336** | **508** |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | -173 | -140 |
| **Totaal overige vorderingen** | **163** | **368** |

## 6.13 Overlopende activa

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Vooruit ontvangen facturen | 45 | 220 |
| Nog te ontvangen bedragen | 340 | 360 |
| Overige overlopende posten | 1 | 1 |
| **Totaal overlopende activa** | **386** | **581** |

## 6.14 Liquide middelen

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Kasgelden | 1 | 1 |
| Bankgelden | 1.295 | 5.550 |
| **Totaal liquide middelen** | **1.296** | **5.551** |

In 2018 stond € 1.293.000 ter vrijer beschikking (2017: € 5.464.000). Standvast Wonen beschikt over een kredietfaciliteit bij BNG van € 9 miljoen, welke op balansdatum niet is aangewend. Verder zijn bankgaranties verstrekt voor in totaal € 2.589 via de ING.

## Passiva

### 6.15 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| | € | € |
| Boekwaarde per 1 januari | 264.400 | 224.418 |
| Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde | 4.241 | 12.510 |
| Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde | -163.448 | -81.352 |
| Realisatie uit hoofde van verkoop | 2.574 | 3.160 |
| Realisatie uit hoofde van sloop | - | 4.580 |
| Overige mutaties | 170.085 | 101.084 |
| Boekwaarde per 31 december | 277.852 | 264.400 |

De overige mutatie van 2018 betreft het jaarresultaat. Het saldo overige mutatie van 2017 betreft een eenmalige administratieve correctie van de herwaarderingsreserve (-/- € 1.620.000), het opnemen van het beginsaldo herwaarderingsreserve VOV-Vastgoed (€ -/- 881.000) en het jaarresultaat 2017(€ 103.585.000).

***Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018***

Het bestuur stelt aan de raad van toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 170.085.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

***Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017***

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht gehouden op 26-04-2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### 6.16 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

| | Herwaarde-ringsreserve DAEB-vastgoed in exploitatie | Herwaarde-ringsreserve niet DAEB-vastgoed in exploitatie | Herwaarde-ringsreserve Slimmer Kopen | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| | € | € | € | € |
| Boekwaarde per 1 januari 2018 | 422.199 | 58.386 | 2.102 | 482.687 |
| Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop | -1.883 | --476 | -215 | -2.574 |
| Realisatie i.v.m. sloop | - | - | - | - |
| Toename i.v.m. stijging marktwaarde | 129.486 | 31.640 | 2.322 | 163.448 |
| Afname i.v.m. daling marktwaarde | -9 | -4.232 | - | -4.241 |
| Herclassificaties/herkwalificaties | 235 | -235 | - | - |
| Overige mutaties | - | - | - | - |
| Boekwaarde per 31 december 2018 | 550.028 | 85.072 | 4.209 | 639.320 |

Per 31 december 2018 is in totaal € 635 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 480 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 637 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Standvast Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

## 6.17 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 1 januari | 7.652 | 9.466 |
| Dotaties | 9.188 | 4.531 |
| Vrijval | -1.364 | 0 |
| Onttrekkingen | -2.847 | -6.345 |
| Saldo per 31 december | 12.629 | 7.652 |
| Gesaldeerd met MVA in ontwikkeling | -5.325 | -7.001 |
| Boekwaarde per 31 december | 7.304 | 651 |

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 2.876.000 (2017: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 4.428.000 (2017: € 651.000) binnen vijf jaar.

| Specificatie voorziening: | Stand per 1-1 | Storting | Vrijval | Onttrekking | Stand per 31-12 |
|---|---|---|---|---|---|
| Malvert LLB | 2.617 | - | -709 | -1.908 | - |
| Megenseind | 270 | - | -270 | - | - |
| Hengstdal | 4.525 | - | -297 | -787 | 3.441 |
| Handelskade Kompas | 240 | - | -88 | -152 | - |
| Kerkplein | - | 2.723 | - | - | 2.723 |
| Vlakkers | - | 3.487 | - | - | 3.487 |
| Tooropstraat | - | 2.978 | - | - | 2.978 |
| | 7.652 | 9.188 | -1.364 | -2.847 | 12.629 |
| Af: geïnvesteerd | -7.001 | | | | -5.325 |
| | **651** | | | | **7.304** |

Het project Megenseind is in 2018 gestopt en de grond is inmiddels verkocht. De voorziening voor huurwoningen valt daarmee vrij.

## 6.18 Overige voorzieningen

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Starters Rente Regeling | 193 | 155 |
| Loopbaanbudget | 246 | 231 |
| **Totaal voorziening overig** | **439** | **386** |

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 1 januari | 386 | 601 |
| Dotaties | 86 | 29 |
| Onttrekkingen | -33 | -244 |
| Boekwaarde per 31 december | 439 | 386 |

De voorziening SRR betreft een voorziening voor afboeking van betaalde bijdragen in de Startersrenteregelingen. Deze bijdragen zijn opgenomen onder de vorderingen op de debetzijde van de balans.

De voorziening loopbaanbudget betreft individuele budgetten voor werknemers om te besteden aan loopbaanontwikkeling. De voorziening wordt jaarlijks met een maximumbedrag van € 900 euro per werknemer aangevuld tot maximaal € 4.500 euro per werknemer.

Van bovenstaande voorzieningen is een bedrag van € 439.000 gekwalificeerd als langlopend. Het overige bedrag ad. € 0 is kortlopend (looptijd < 1 jaar).

## Langlopende schulden

### 6.19 Leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen overheid en leningen van kredietinstellingen is als volgt:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 1 januari | 319.491 | 324.795 |
| Bij: nieuwe leningen | 4.500 | 0 |
| Af: aflossingen | -12.480 | -5.304 |
| Boekwaarde per 31 december | 311.511 | 319.491 |
| Marktwaarde per 31 december | 381.328 | 408.491 |

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Aflossingen aankomend boekjaar

In 2019 zal € 5,2 miljoen als jaarlijkse aflossing op de bestaande lening portefeuille worden afgelost. In 2019 zullen twee geldleningen met een gezamenlijk schuldrestant van € 4,5 miljoen contractueel worden afgelost.

Borging door WSW

Per ultimo 2018 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 311.511.000 (2017: € 319.491.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2018 heeft Standvast Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 12,0 miljoen (31.12.2017: € 12,3 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd:

| **Rente percen-tage** | Schuldrest. x € 1.000 | **Rente- of opslag herzienings-periode** | Rente herziening x € 1.000 | Opslag herziening x € 1.000 | **Resterende looptijd** | Schuldrest. x € 1.000 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0% - 1% | 4.703 | van 1 tot 3 maanden | 698 | 10.000 | < 1 jaar (kortlopend) | 4.500 |
| 1% - 2% | 61.107 | van 6 maanden tot 1 jaar | 0 | 10.000 | van 1 tot 5 jaar | 6.500 |
| 2% - 3% | 76.069 | van 1 tot 5 jaar | 7.039 | 64.000 | van 5 tot 10 jaar | 41.011 |
| 3% - 4% | 64.833 | van 5 tot 10 jaar | 25.117 | 11.000 | van 10 tot 15 jaar | 37.191 |
| 4% - 5% | 60.490 | > 10 jaar | 10.340 | 0 | van 15 tot 20 jaar | 22.349 |
| 5% - 6% | 42.151 | n.v.t. | 268.317 | 216.511 | > 20 jaar | 199.960 |
| > 6% | 2.158 | | | | | |
| | **311.511** | | **311.511** | **311.511** | | **311.511** |

## 6.20 Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

| | | 31-12-2018 | | 31-12-2017 |
|---|---|---|---|---|
| Beginsaldo | | 49.490 | | 52.276 |
| Mutaties in het boekjaar | | | | |
| • Terugkoop/afkoop woningen | -4.331 | | -4.463 | |
| • Waardeverandering terugkoopverplichtingen | 3.039 | | 1.677 | |
| Totaal mutaties | | | | -2.786 |
| **Eindsaldo** | | **48.198** | | **49.490** |

In het boekjaar 2018 is van 34 woningen de regeling beëindigd door terugkoop, afkoop of correctie (2017: 39 woningen). Vanaf het boekjaar 2015 worden geen woningen meer met de Slimmer Kopen®-regeling verkocht, waardoor het aantal woningen binnen deze post een aflopend karakter kent. Als gevolg van een waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 8,4% in 2018 (2017: 6,6%), stijgt de terugkoopverplichting in 2018 met € 3.039 (2017: € 1.677.000).

Ultimo boekjaar zijn nog 370 woningen (2017: 404) opgenomen in de regeling.

## 6.21 Overige schulden

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Waarborgsommen | 502 | 471 |
| **Totaal overige schulden** | **502** | **471** |

Over de waarborgsommen wordt op jaarbasis 1,0% rente berekend. Huurders die een geliberaliseerde huurwoning huren, betalen 2 maandhuren als borg.

### Kortlopende schulden en overlopende passiva

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Schulden aan overheid | - | 7 |
| Schulden aan leveranciers | 4.696 | 1.311 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.144 | 587 |
| Schulden ter zake van pensioenen | 146 | 73 |
| Overige schulden | 1.903 | 505 |
| Overlopende passiva | 5.058 | 5.379 |
| **Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva** | **12.947** | **7.862** |

## 6.22 Schulden aan overheid

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Gemeente Beuningen | - | 0 |
| Gemeente Druten | - | 0 |
| Gemeente Nijmegen | - | 7 |
| **Totaal schulden aan overheid** | **-** | **7** |

## 6.23 Schulden aan leveranciers

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Aannemers en leveranciers | 4.231 | 1.011 |
| Dienstverlenende bedrijven en overig | 465 | 300 |
| **Totaal schulden aan leveranciers** | **4.696** | **1.311** |

## 6.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Loonheffing en premies sociale verzekeringen | 211 | 152 |
| Omzetbelasting | 933 | 435 |
| Vennootschapsbelasting | - | 0 |
| **Totaal belastingen en sociale premies** | **1.144** | **587** |

## 6.25 Schulden ter zake van pensioenen

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Pensioenpremies SPW | 146 | 73 |
| **Totaal schulden ter zake van pensioenen** | **146** | **73** |

## 6.26 Overige schulden

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Verlofuren medewerkers | 147 | 173 |
| Afrekening servicekosten/warmte | 454 | 271 |
| Nog te betalen projectkosten en overig | 1.302 | 61 |
| **Totaal overige schulden** | **1.903** | **505** |

Het nieuwbouwproject Malvert is eind 2018 opgeleverd. Ultimo 2018 zijn er nog voor ruim € 1,2 miljoen aan nog te betalen projectkosten.

## 6.27 Overlopende passiva

| | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|---|---|
| Niet vervallen rente geldleningen | 3.896 | 4.030 |
| Vooruitontvangen huurtermijnen | 990 | 709 |
| Externe controle en fiscaal advies | 120 | 111 |
| Vervallen rente en aflossing | - | 388 |
| Overige overlopende posten | 52 | 141 |
| **Totaal overlopende passiva** | **5.058** | **5.379** |

## 6.28 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### *6.28.1 Investeringsverplichtingen*
De aangegane verplichtingen van voornamelijk nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen ultimo 2018 circa € 1.674.000 (2017: € 12.530.000).

### *6.28.2 Huurverplichtingen*
Het jaarlijks bedrag voor huurverplichtingen van het kantoorpand Takenhofplein 3 bedraagt in totaal € 273.000 (prijspeil 1-1-2019). Deze huurverplichting loopt 31-12-2025 af.

### *6.28.3 Operationele lease*
De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 36.590 (31.12.2017: € 61.943). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 24.394 (31.12.2017: € 24.778), tussen 1 en 5 jaar € 12.197 (31.12.2017: € 37.165) en na 5 jaar € 0 (31.12.2017: € 0). De resterende looptijd van het leasecontract is 1,5 jaar. De leaseovereenkomsten zijn aangegaan voor 4 personenauto's voor algemeen gebruik binnen Standvast Wonen.

### *6.28.4 Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw*
Uit hoofde van door het WSW geborgde leningen is volmacht verleend, als bedoeld in artikel 30 van het reglement van deelneming, aan het WSW voor de vestiging van hypotheek. De hoogte is opgebouwd uit een bedrag van € 648.000.000 plus 20% opslag, tot een maximum van € 777.600.000. Deze volmacht zal worden gebruikt indien blijkt dat het risicoprofiel van Standvast, naar het oordeel van het WSW, zodanig slecht is dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de verplichtingen van SW te dekken. Deze volmacht is in maart 2014 afgegeven aan het WSW.

### *6.28.5 Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties, volmacht en overige garanties*
Aan de verhuurder van Kerkenbos 1077 is als borg een bankgarantie afgegeven van € 2.589.

### *6.28.6 Overige*
De jubileumverplichtingen zijn beoordeeld en niet substantieel bevonden.

### *6.28.7 Gebeurtenissen na balansdatum*
Standvast Wonen gaat per 1 mei 2019 fuseren met woningcorporatie De Gemeenschap te Nijmegen. In het kader van verslaggeving zal één jaarrekening worden opgesteld over het gehele kalenderjaar 2019. De fusie zal verwerkt worden conform de pooling of interest methode.

De Raad van Toezicht van Standvast Wonen en de Raad van Commissarissen van De Gemeenschap zijn unaniem akkoord met het fusiebesluit. De drie gemeentes hebben december 2018 hun zienswijzen kenbaar gemaakt en zien geen belemmering in de voorgenomen fusie. Ook de huurdersvertegenwoordigingen hebben ingestemd met de plannen omtrent fusie. De aanvraag tot fusie is 8 januari 2019 ter goedkeuring voorgelegd bij de Minister. Begin maart 2019 is de goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen voor de fusie. 1 mei 2019 is de juridische fusiedatum van de nieuwe organisatie genaamd Woonwaarts.

# 7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

**(x € 1.000)**

## Bedrijfsopbrengsten

### 7.1 Huuropbrengsten

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| *Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie* | | |
| Woningen en woongebouwen | 51.337 | 50.442 |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 20 | 13 |
| | 51.357 | 50.455 |
| Af: huurderving wegens leegstand | -215 | -224 |
| Af: huurderving wegens oninbaarheid | -61 | -51 |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie | 51.081 | 50.180 |
| | | |
| *Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie* | | |
| Woningen en woongebouwen | 7.733 | 7.746 |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 432 | 439 |
| | 8.165 | 8.185 |
| Af: huurderving wegens leegstand | -111 | -194 |
| Af: huurderving wegens oninbaarheid | -17 | -9 |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 8.037 | 7.982 |
| | | |
| **Totaal huuropbrengsten** | **59.118** | **58.162** |

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Gemeente Nijmegen | 30.024 | 29.457 |
| Gemeente Beuningen | 16.424 | 16.102 |
| Gemeente Druten | 12.670 | 12.603 |
| Totaal huuropbrengsten | 59.118 | 58.162 |

Per 1 juli zijn de huren met gemiddeld 1,5 % gestegen wat een toename veroorzaakte van € 72.000 per maand. De netto ontvangen huur is in 2018 met circa 1,4% gestegen (2017: 1,7%).

### 7.2 Opbrengsten servicecontracten

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Serviceabonnementen | 383 | 369 |
| Vergoedingen voor niet verrekenbare servicecontracten | 161 | 210 |
| Vergoedingen voor verrekenbare servicecontracten | 1.454 | 1.387 |
| Afrekening servicecontracten | -413 | -237 |
| Opbrengstenderving wegens leegstand | -12 | -19 |
| **Totaal opbrengsten servicecontracten** | **1.573** | **1.710** |

Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Gemeente Nijmegen | 1.032 | 1.121 |
| Gemeente Beuningen | 281 | 292 |
| Gemeente Druten | 260 | 297 |
| Totaal opbrengsten servicecontracten | 1.573 | 1.710 |

## 7.3 Lasten servicecontracten

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Servicekosten verrekenbaar | 1.041 | 1.151 |
| Servicekosten niet-verrekenbaar | 502 | 392 |
| **Totaal lasten servicecontracten** | **1.543** | **1.543** |

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Gemeente Nijmegen | 1.017 | 1.061 |
| Gemeente Beuningen | 278 | 254 |
| Gemeente Druten | 248 | 228 |
| Totaal lasten servicecontracten | 1.543 | 1.543 |

## 7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Toegerekende personeelskosten | 3.472 | 3.307 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 700 | 667 |
| Toegerekende afschrijvingen | 290 | 276 |
| **Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten** | **4.462** | **4.250** |

## 7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Onderhoudslasten (cyclisch) | 11.288 | 7.536 |
| Onderhoudslasten (niet cyclisch) | 3.748 | 3.824 |
| Toegerekende personeelskosten | 2.086 | 1.827 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 103 | 90 |
| Toegerekende afschrijvingen | 162 | 142 |
| **Totaal lasten onderhoudsactiviteiten** | **17.387** | **13.419** |

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Directe onderhoudslasten DAEB-vastgoed in exploitatie | 12.674 | 10.137 |
| Directe onderhoudslasten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 2.362 | 1.223 |
| Totaal directe lasten onderhoudsactiviteiten | 15.036 | 11.360 |

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Planmatig onderhoud | 9.446 | 7.618 |
| Mutatieonderhoud | 1.881 | 1.356 |
| Reparatie-onderhoud | 1.347 | 1.163 |
| Totaal onderhoudslasten | 12.674 | 10.137 |

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Planmatig onderhoud | 1.842 | 783 |
| Mutatieonderhoud | 390 | 305 |
| Reparatie-onderhoud | 130 | 135 |
| Totaal onderhoudslasten | 2.362 | 1.223 |

## 7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| OZB en andere belastingen | 4.761 | 4.748 |
| Sectorspecifieke heffingen | 7.541 | 6.133 |
| Verzekeringen | 241 | 263 |
| Beheerkosten VVE | 271 | 94 |
| Overige verhuurlasten | 128 | 150 |
| **Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit** | **12.942** | **11.386** |

De sectorspecifieke heffingen is een verzamelpost voor de verhuurderheffing (€ 6.860.653), de bijdrage saneringssteun (€ 622.307) en de bijdrage aan de Autoriteit Woningcorporaties (€ 57.710). In 2017 is geen saneringssteun geïnd en was de verhuurderheffing aanzienlijk lager (€ 6.085.474).

## 7.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Opbrengst verkopen projecten | - | 824 |
| Bij/af: resultaatneming op projecten | - | - |
| **Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling** | **-** | **824** |
| | | |
| **Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling** | **-131** | **-856** |
| | | |
| *Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling* | | |
| Lonen en salarissen | -15 | -12 |
| Overige organisatiekosten | -3 | -5 |
| Financieringskosten | - | -3 |
| **Totaal toegerekende kosten vastgoed in ontwikkeling** | **-18** | **-20** |

De lasten hebben betrekking op de in 2018 gesloten overeenkomst voor de verkoop van het project Megenseind.

## 7.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren.

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| *DAEB-vastgoed in exploitatie* | | |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 7.395 | 9.288 |
| Af: direct toerekenbare kosten | -217 | -285 |
| Af: boekwaarde | -4.871 | -6.473 |
| Af: toegerekende organisatiekosten | -115 | -120 |
| Verkoopresultaat bestaand bezit | 2.193 | 2.410 |
| Mutatie terugkoopverplichting VOV | 22 | 49 |
| Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit | **2.215** | **2.459** |

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| *Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie* | | |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 4.292 | 4.245 |
| Af: direct toerekenbare kosten | -72 | -79 |
| Af: boekwaarde | -3.481 | -3.480 |
| Af: toegerekende organisatiekosten | -47 | -42 |
| Verkoopresultaat bestaand bezit | 692 | 644 |
| Mutatie terugkoopverplichting VOV | -17 | -58 |
| Totaal verkoopresultaat bestaand niet-DAEB-bezit | **675** | **586** |

In 2018 zijn 47 woningen initieel verkocht (2017: 59), waarvan 33 Daeb en 14 Niet-Daeb woningen. Daarnaast zijn er 15 via Slimmer Kopen teruggekochte woningen doorverkocht (2017:22) en zijn er 8 regelingen afgekocht (2017:4).

## 7.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie* | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Waardeverminderingen | 9.194 | 4.978 |
| Terugname waardeverminderingen | -1.364 | -381 |
| **Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie** | **7.830** | **4.597** |

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

## 7.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| *DAEB-vastgoed in exploitatie* | | |
| Toename marktwaarde | 143.704 | 84.432 |
| Afname marktwaarde | -322 | -26.048 |
| **Totaal waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie** | **143.382** | **58.384** |

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| *Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie* | | |
| Toename marktwaarde | 32.179 | 19.297 |
| Afname marktwaarde | -405 | -1.798 |
| **Totaal waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie** | **31.774** | **17.499** |

De stijging wordt voornamelijk bepaald door de marktontwikkeling van de leegwaardes en markthuren, in combinatie met lagere disconteringsvoeten vanwege de sentimenten op de beleggersmarkt.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

## 7.11 Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| *Vastgoed verkocht onder voorwaarden* | | |
| Toename marktwaarde | 3.742 | 2.968 |
| Afname marktwaarde | - | 0 |
| Waardeverandering van terugkoopverplichtingen | -3.039 | -1.677 |
| **Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden** | **703** | **1.291** |

## 7.12 Nettoresultaat overige activiteiten

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Deze bestaan gesaldeerd uit: | | |
| Dienstverlening VVE's | -42 | -23 |
| Vergoeding voor servicekosten en beheer | 20 | -13 |
| Administratievergoeding; verhuurnota's, urgenties | 31 | 39 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 14 | 13 |
| **Totaal nettoresultaat overige activiteiten** | **23** | **16** |

## 7.13 Overige organisatiekosten

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Overige organisatiekosten | 781 | 764 |
| **Totaal overige organisatiekosten** | **781** | **764** |

De ‘overige organisatiekosten’ zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Het zijn algemene organisatiekosten welke gepresenteerd onder de post overige organisatiekosten. Het gaat onder andere om kosten van governance en bestuur, asset management, treasury en personeel en organisatie.
In de jaarrekening 2017 zijn deze posten nog verantwoord onder de ‘lasten verhuur- en beheeractiviteiten’ en ‘onderhoudslasten’. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

## 7.14 Leefbaarheid

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Directe kosten leefbaarheid | 323 | 189 |
| Toegerekende personeelskosten | 350 | 381 |
| **Totaal leefbaarheid** | **673** | **570** |

### Afzonderlijke toelichting op categoriale post “overige bedrijfslasten”

#### *Afschrijvingen*

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Activa ten dienste van de exploitatie | 459 | 467 |
| **Totaal afschrijvingen** | **459** | **467** |

#### *Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten*

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Lonen en salarissen | 4.393 | 4.316 |
| Sociale lasten | 699 | 647 |
| Pensioenlasten | 647 | 644 |
| **Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten** | **5.739** | **5.607** |

Het aantal ultimo boekjaar binnen Standvast Wonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Afdeling staf | 5,28 | 4,56 |
| Afdeling bedrijfsvoering | 16,08 | 16,97 |
| Afdeling wonen | 39,48 | 40,10 |
| Afdeling volkshuisvesting | 17,74 | 17,50 |
| **Totaal** | **78,58** | **79,13** |

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### *Overige organisatiekosten*

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| *Beheerkosten* | | |
| Overige personeelskosten | 536 | 392 |
| Huisvestingskosten | 363 | 365 |
| Toezichtskosten | 101 | 104 |
| Algemene beheerskosten* | 1.662 | 1.539 |
| Subtotaal beheerkosten | 2.662 | 2.400 |
| | | |
| *Heffingen* | | |
| Belastingen | 4.761 | 4.748 |
| Verzekeringen | 241 | 263 |
| Overige heffingen | 680 | 48 |
| Verhuurderheffing | 6.861 | 6.085 |
| ***Subtotaal heffingen*** | 12.542 | 11.144 |
| | | |
| *Overige bedrijfslasten* | | |
| Bijdrage VVE's beheer | 341 | 162 |
| Overige bedrijfslasten | 127 | 149 |
| Subtotaal overige bedrijfslasten | 468 | 311 |
| | | |
| **Totaal overige organisatiekosten** | **15.672** | **13.855** |
| | | |
| ** In algemene kosten opgenomen accountantshonoraria* | | |
| Controle van de jaarrekening | 135 | 120 |
| Overige niet-assurancewerkzaamheden | - | 0 |
| Nagekomen kosten jaarrekening voorgaand jaar | 3 | 25 |
| | 138 | 145 |

In de post controle van de jaarrekening is het totale honorarium opgenomen voor het onderzoek van de jaarrekening. Slechts een deel van deze werkzaamheden is reeds gedurende het boekjaar verricht.

De post overige heffingen is opgenomen de jaarlijkse bijdrage aan de Autoriteit Woningcorporaties en indien van toepassing de saneringsbijdrage. In kalenderjaar 2018 is voor een bedrag van € 622.307 (2017: € 0) aan saneringssteun betaald.

## Financiële baten en lasten

### 7.15 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa | -53 | -10 |
| **Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten** | **-53** | **-10** |

Dit betreft de waardemutatie van de Starters renteregeling (€ 32.000) en de afwaardering van de aandelen Woningnet (€ 21.000).

### 7.16 Rentebaten

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Renteopbrengsten activa in ontwikkeling | 208 | 80 |
| Overige rentevergoedingen | - | 102 |
| **Totaal rentebaten** | **208** | **182** |

In 2018 is voor een bedrag van € 208.000 (2017: € 80.000) aan rentelasten geactiveerd.

## 7.17 Rentelasten

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Langlopende geldleningen | 11.144 | 11.468 |
| Betaalde rente overig | 31 | 67 |
| (her)financieringskosten | 63 | 60 |
| Rente waarborgsommen | 4 | 4 |
| **Totaal rentelasten** | **11.241** | **11.599** |

Het gemiddelde rentepercentage over 2018 bedraagt 3,49% (2017: 3,53%).

## 7.18 Belastingen

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Acute vennootschapsbelasting boekjaar (lasten) | 10.091 | 5.368 |
| | | |
| Latente vennootschapsbelasting: | | |
| 2012 t/m 2016 | -1.559 | -21.775 |
| 2017 | 3.994 | 5.776 |
| | 2.435 | -15.999 |
| | | |
| **Totaal belastingen** | **12.526** | **-10.631** |

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:
De effectieve belastingdruk is 6,86% (2017: -11,44%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting | 182.611 | 92.099 |
| Fiscale afschrijving op bezit | -3.333 | -2.867 |
| Correctie rente leningen o/g | -179 | -50 |
| Fiscaal resultaat projecten | -88 | -43 |
| Correctie waardeveranderingen | 7.823 | 3.220 |
| Correctie marktwaarde | -175.340 | -75.884 |
| Correctie boekwaarde verkopen | -922 | -1.429 |
| Liquidatieverlies deelneming | -4.857 | 0 |
| Saneringsheffing fiscaal niet aftrekbaar | 622 | - |
| Opwaardering waarde bezit i.v.m. eerdere afwaardering | 36.116 | 8.404 |
| | | |
| Gemengde kostenaftrek | 16 | 17 |
| Dotatie HIR | -2.107 | -1.997 |
| | | |
| Mutatie compensabel verlies | -40.362 | -21.470 |
| | | |
| Belastbaar bedrag | - | 0 |

De belasting over het belastbaar bedrag bedraagt nihil. Het toegepaste belastingtarief is 25% (2017: 25%).

### Resultaat deelnemingen

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Afwikkeling De Meent Vastgoed BV | - | 855 |
| **Totaal resultaat deelneming** | **-** | **855** |

# 8 Overige toelichting

## 8.1 Werknemers

Ultimo verslagjaar had Standvast Wonen 92 werknemers in dienst (in 2017: 91).
Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2018 gemiddeld: 78,85 (gemiddeld 2017: 79,67).

## 8.2 Bezoldiging van (voormalige) topfunctionarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders van Standvast Wonen kwam in 2018 een bedrag van € 144.830 (2017: € 141.055) ten laste van Standvast Wonen en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen kwam in 2018 een bedrag van € 59.473 (2017: € 68.781) ten laste van de Standvast Wonen en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

Voor een toelichting op de posten welke de bezoldiging van bestuurder omvat verwijzen we naar de Uitvoeringsregeling WNT

De bezoldiging van de bestuurder van Standvast Wonen is als volgt (x € 1,-):

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| **Naam** | **Mw. E. Lamers** | **Mw. E. Lamers** |
| Periodiek betaalde beloning | € 124.600 | € 121.310 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | € 20.230 | € 19.745 |
| Totalen | € 144.830 | € 141.055 |
| Functie | Directeur bestuurder | Directeur bestuurder |
| Periode functievervulling in verslagjaar | 01-01 / 31-12 | 01-01 / 31-12 |
| Dienstbetrekking | Ja, onbepaalde tijd | Ja, onbepaalde tijd |
| Omvang dienstverband | 1,0 | 1,0 |

De norm voor de WNT bedraagt € 156.000. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van de WNT.

Het aanpassen van de bezoldiging van de bestuurder is de uitkomst van overleg tussen de bestuurder en de remuneratiecommissie van de raad van Toezicht. Drie aspecten kwamen daarbij aan de orde:

- De ontwikkelingen in het loongebouw in de sector.
- De ontwikkelingen van de bezoldiging van bestuurders in de semipublieke sector.
- De maatschappelijk aanvaardbaarheid van de bezoldiging.

De bezoldiging van de commissarissen van Standvast Wonen is als volgt (x € 1,-):

| | Bezoldiging als lid van de raad van toezicht | | Overige vergoedingen | | Totaal | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Naam** | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Dhr. L. Visser | € - | € 13.723 | € - | € - | € | € 13.723 |
| Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen | € 15.344 | € 10.138 | € - | € - | € 15.344 | € 10.138 |
| Dhr. J.D. de Boer | € 11.512 | € 11.230 | € - | € - | € 11.512 | € 11.230 |
| Dhr. J.G.M. Goeman | € 5.756 | € 11.230 | € - | € - | € 5.756 | € 11.230 |
| Dhr. G.J. v.d. Brink | € 11.512 | € 11.230 | € - | € - | € 11.512 | € 11.230 |
| Mw. B.N.J. de Wilde | € 11.512 | € 11.230 | € - | € - | € 11.512 | € 11.230 |
| Dhr. W.L.J.P. Vonk | € 3.837 | € - | € - | € - | € 3.837 | € - |

De norm voor de WNT is € 23.400 voor de voorzitter en € 15.600 voor de leden. Hiermee wordt voldaan aan de WNT. De norm voor de VTW leden is € 18.000 voor de voorzitter en € 12.000 voor de leden. Hiermee wordt tevens voldaan aan de norm voor de VTW leden.

| **Naam** | Periode actief | Functie |
|---|---|---|
| Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen | 01-01-2018 / 31-12-2018 | Voorzitter Raad van Toezicht |
| Dhr. J.D. de Boer | 01-01-2018 / 31-12-2018 | Lid Raad van Toezicht |
| Dhr. J.G.M. Goeman | 01-01-2018 / 30-06-2018 | Lid Raad van Toezicht |
| Dhr. G.J. v.d. Brink | 01-01-2018 / 31-12-2018 | Lid Raad van Toezicht |
| Mw. B.N.J. de Wilde | 01-01-2018 / 31-12-2018 | Lid Raad van Toezicht |
| Dhr. W.L.J.P. Vonk | 01-09-2018 / 31-12-2018 | Lid Raad van Toezicht |

Standvast wonen heeft geen leningen (alsmede voorschotten en garanties) verstrekt aan bestuurder en commissarissen. In 2018 had Standvast Wonen één directeur-bestuurder, zijnde mevrouw Lamers.

Standvast Wonen is ingedeeld in categorie F voor de WNT.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

# Balans DAEB per 31 december 2018

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

| Actief | 31-12-2018 |
|---|---|
| **Vastgoedbeleggingen** | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1.050.573 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 38.412 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie | 5.881 |
| | 1.094.866 |
| **Materiële vaste activa** | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 795 |
| **Financiële vaste activa** | |
| Deelnemingen | - |
| Leningen u/g | 335 |
| Latente belastingvordering | 7.201 |
| Vordering op groepsmaatschappijen | 37.600 |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 137.923 |
| | 183.059 |
| Totaal vaste activa | 1.278.720 |
| **Vlottende activa** | |
| **Voorraden** | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 1.599 |
| Overige voorraden | 916 |
| | 2.515 |
| **Vorderingen** | |
| Huurdebiteuren | 496 |
| Overheid | 1.110 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 2.600 |
| Overige vorderingen | 136 |
| Overlopende activa | 381 |
| | 4.723 |
| **Liquide middelen** | 536 |
| | 536 |
| Totaal vlottende activa | 7.774 |
| ***TOTAAL ACTIVA*** | 1.286.494 |

| Passief | 31-12-2018 |
|---|---|
| **Eigen vermogen** | |
| Overige reserves | 277.852 |
| Herwaarderingsreserve | 639.320 |
| | 917.172 |
| **Voorzieningen** | |
| Voorziening onrendabele investeringen | 7.304 |
| Overige voorzieningen | 439 |
| | 7.743 |
| **Langlopende schulden** | |
| Leningen overheid | 10.400 |
| Leningen kredietinstellingen | 301.111 |
| Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden | 37.938 |
| Overige schulden | 221 |
| | 349.670 |
| **Kortlopende schulden** | |
| Schulden aan overheid | - |
| Schulden aan kredietinstellingen | - |
| Schulden aan leveranciers | 4.100 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.029 |
| Schulden ter zake van pensioenen | 131 |
| Overige schulden | 1.763 |
| Overlopende passiva | 4.886 |
| | 11.909 |
| ***TOTAAL PASSIVA*** | 1.286.494 |

# Balans niet-DAEB per 31 december 2018

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

| Actief | 31-12-2018 |
|---|---|
| **Vastgoedbeleggingen** | |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 176.815 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 10.431 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie | - |
| | 187.246 |
| **Materiële vaste activa** | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | - |
| **Financiële vaste activa** | |
| Deelnemingen | - |
| Leningen u/g | - |
| Latente belastingvordering | 800 |
| | 800 |
| Totaal vaste activa | 188.046 |
| **Vlottende activa** | |
| **Voorraden** | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | - |
| Overige voorraden | 815 |
| | 815 |
| **Vorderingen** | |
| Huurdebiteuren | 49 |
| Overige vorderingen | 27 |
| Overlopende activa | 5 |
| | 81 |
| **Liquide middelen** | 760 |
| | 760 |
| Totaal vlottende activa | 1.656 |
| ***TOTAAL ACTIVA*** | 189.702 |

| Passief | 31-12-2018 |
|---|---|
| **Eigen vermogen** | |
| Overige reserves | 52.840 |
| Herwaarderingsreserve | 85.083 |
| | 137.923 |
| **Voorzieningen** | |
| Voorziening onrendabele investeringen | - |
| Overige voorzieningen | - |
| | - |
| **Langlopende schulden** | |
| Leningen overheid | - |
| Leningen kredietinstellingen | - |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 37.600 |
| Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden | 10.260 |
| Overige schulden | 281 |
| | 48.141 |
| **Kortlopende schulden** | |
| Schulden aan overheid | - |
| Schulden aan kredietinstellingen | - |
| Schulden aan leveranciers | 597 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 2.600 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 114 |
| Schulden ter zake van pensioenen | 15 |
| Overige schulden | 140 |
| Overlopende passiva | 172 |
| | 3.638 |
| ***TOTAAL PASSIVA*** | 189.702 |

## Winst-en-verliesrekening DAEB over 2018

| | 2018 |
|---|---|
| Huuropbrengsten | 51.081 |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.412 |
| Lasten servicecontracten | -1.418 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -3.981 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -14.789 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -11.342 |
| ***Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille*** | **20.963** |
| | |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | - |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | -128 |
| Toegerekende organisatiekosten | -5 |
| Toegerekende financieringskosten | - |
| **Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling** | **-133** |
| | |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 7.179 |
| Toegerekende organisatiekosten | -115 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -4.849 |
| **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille** | **2.215** |
| | |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -7.830 |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille | 143.383 |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV | 598 |
| **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille** | **136.151** |
| | |
| Opbrengsten overige activiteiten | 364 |
| Kosten overige activiteiten | -353 |
| **Nettoresultaat overige activiteiten** | **11** |
| | |
| **Overige organisatiekosten** | **-705** |
| **Leefbaarheid** | **-651** |
| | |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa | -32 |
| Rentebaten interne lening | 2.442 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 208 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -11.239 |
| **Saldo financiële baten en lasten** | **-8.621** |
| | |
| **Resultaat voor belastingen** | **149.230** |
| | |
| Belastingen | -11.151 |
| Resultaat deelnemingen | - |
| **Resultaat belastingen en deelnemingen** | **-11.151** |
| | |
| **Resultaat na belastingen** | **138.079** |

## Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2018

| | 2018 |
|---|---|
| Huuropbrengsten | 8.037 |
| Opbrengsten servicecontracten | 161 |
| Lasten servicecontracten | -125 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -481 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -2.598 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -1.600 |
| *Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille* | **3.394** |
| | |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | - |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | -3 |
| Toegerekende organisatiekosten | -13 |
| Toegerekende financieringskosten | - |
| Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | **-16** |
| | |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 4.534 |
| Toegerekende organisatiekosten | -47 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -3.812 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | **675** |
| | |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | - |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille | 31.774 |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV | 105 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | **31.879** |
| | |
| Opbrengsten overige activiteiten | 55 |
| Kosten overige activiteiten | -43 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | **12** |
| | |
| Overige organisatiekosten | **-76** |
| Leefbaarheid | **-22** |
| | |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa | -21 |
| Rentelasten interne lening | -2.442 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -2 |
| Saldo financiële baten en lasten | **-2.465** |
| | |
| Resultaat voor belastingen | **33.381** |
| | |
| Belastingen | -1.375 |
| Resultaat deelnemingen | - |
| Resultaat belastingen en deelnemingen | **-1.375** |
| | |
| Resultaat na belastingen | **32.006** |

# Kasstroomoverzicht DAEB over 2018

| | | 2018 |
|---|---|---|
| | | x € 1.000 |
| **Ontvangsten** | | |
| Huren | 51.363 | |
| Vergoedingen | 1.683 | |
| Overheidsontvangsten | - | |
| Overige bedrijfsontvangsten | 371 | |
| Renteontvangsten | 2.442 | |
| *Saldo ingaande kasstromen* | 55.859 | |
| **Uitgaven** | | |
| Lonen en salarissen | 3.662 | |
| Sociale lasten | 625 | |
| Pensioenlasten | 730 | |
| Onderhoudsuitgaven | 11.718 | |
| Overige bedrijfsuitgaven | 8.327 | |
| Rente-uitgaven | 11.624 | |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | 608 | |
| Verhuurderheffing | 6.205 | |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 269 | |
| Vennootschapsbelasting | - | |
| *Saldo uitgaande kasstromen* | 43.768 | |
| **Kasstroom uit operationele activiteiten** | | **12.091** |
| **Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom** | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden | 5.271 | |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop | 2.125 | |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden | - | |
| *Tussentelling ingaande kasstroom MVA* | 7.396 | |
| **Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom** | | |
| Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden | 10.395 | |
| Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden | 6.316 | |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden | 2.142 | |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden | - | |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop | 727 | |
| Investeringen overig | 288 | |
| Externe kosten bij verkoop | 134 | |
| *Tussentelling uitgaande kasstroom MVA* | 20.002 | |

| | | |
|---|---|---|
| **Financiële vaste activa** | | |
| Ontvangsten verbindingen | - | |
| Ontvangsten overig | 15 | |
| Ontvangen aflossing interne lening | 4.600 | |
| Uitgaven verbindingen | - | |
| Uitgaven overig | -8 | |
| *Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA* | | |
| | 4.607 | |
| **Kasstroom uit (des)investeringen** | | **-7.999** |
| | | |
| **Financieringsactiviteiten ingaand** | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 4.500 | |
| Nieuwe ongeborgde leningen | - | |
| | | |
| **Financieringsactiviteiten uitgaand** | | |
| Aflossingen geborgde leningen | -12.614 | |
| Aflossingen ongeborgde leningen | - | |
| | | |
| **Kasstroom uit financieringsactiviteiten** | | **-8.114** |
| | | |
| **Mutatie geldmiddelen** | | **-4.022** |

| | |
|---|---|
| Kredietfaciliteit per 1 januari | - |
| Kas en bankgelden per 1 januari | 4.558 |
| Totaal 1 januari | 4.558 |
| | |
| Kredietfaciliteit 31 december | - |
| Kas en bankgelden per 31 december | 536 |
| Totaal 31 december | 536 |
| | |
| **Mutatie beschikbare geldmiddelen** | **-4.022** |

# Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2018

| | 2018 | |
|---|---|---|
| | x € 1.000 | |
| **Ontvangsten** | | |
| Huren | 7.991 | |
| Vergoedingen | 282 | |
| Overheidsontvangsten | - | |
| Overige bedrijfsontvangsten | - | |
| Renteontvangsten | - | |
| *Saldo ingaande kasstromen* | 8.273 | |
| **Uitgaven** | | |
| Lonen en salarissen | 413 | |
| Sociale lasten | 70 | |
| Pensioenlasten | 82 | |
| Onderhoudsuitgaven | 2.149 | |
| Overige bedrijfsuitgaven | 1.231 | |
| Rente-uitgaven | 2.442 | |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | 72 | |
| Verhuurderheffing | 656 | |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 31 | |
| Vennootschapsbelasting | - | |
| *Saldo uitgaande kasstromen* | 7.146 | |
| **Kasstroom uit operationele activiteiten** | | **1.127** |
| **Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom** | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden | 3.626 | |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop | 1.115 | |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden | -23 | |
| *Tussentelling ingaande kasstroom MVA* | 4.718 | |
| **Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom** | | |
| Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden | 7 | |
| Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden | 571 | |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden | 727 | |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden | 2 | |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop | 158 | |
| Investeringen overig | - | |
| Externe kosten bij verkoop | 45 | |
| *Tussentelling uitgaande kasstroom MVA* | 1.510 | |

| | | |
|---|---|---|
| **Financiële vaste activa** | | |
| Ontvangsten verbindingen | - | |
| Ontvangsten overig | 90 | |
| Ontvangen aflossing interne lening | | |
| Uitgaven verbindingen | - | |
| Uitgaven overig | -58 | |
| *Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA* | | 32 |
| **Kasstroom uit (des)investeringen** | | **3.240** |
| **Financieringsactiviteiten ingaand** | | |
| Nieuwe ongeborgde leningen Niet-DAEB-investeringen | - | |
| Ontvangen interne leningen | - | |
| **Financieringsactiviteiten uitgaand** | | |
| Aflossingen ongeborgde leningen Niet-DAEB-investeringen | - | |
| Aflossingen interne leningen | -4.600 | |
| **Kasstroom uit financieringsactiviteiten** | | **-4.600** |
| **Mutatie geldmiddelen** | | **-233** |

| | |
|---|---|
| Kredietfaciliteit per 1 januari | - |
| Kas en bankgelden per 1 januari | 993 |
| Totaal 1 januari | 993 |
| Kredietfaciliteit 31 december | - |
| Kas en bankgelden per 31 december | 760 |
| Totaal 31 december | 760 |
| **Mutatie beschikbare geldmiddelen** | **-233** |

# 9 Ondertekening van de jaarrekening

De directeur-bestuurders van de woningstichting Woonwaarts verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2018 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en zij batige saldi bestemt uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

### Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder

Mevrouw E. Lamers

Directeur-bestuurder

De heer P.J.J. van Roosmalen

Nijmegen, 24-05-2019

### Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

Dhr. G.J. van den Brink

Dhr. F.J.W.M. Tas

Dhr. J.A.M. de Kruijf

Dhr. W.L.J.P. Vonk

Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen

Mw. B.N.J. de Wilde

Nijmegen, 24-05-2019

# Overige gegevens

# Algemene overige gegevens

## Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In artikel 25.2 van de statuten van Standvast Wonen staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:

De stichting bestemt haar eventuele batig saldo uitsluitend ten behoeve van de realisatie van haar doel als omschreven in deze statuten.

# Controleverklaring