Jaarrekening 2019

Samen Woonwaarts!

Stichting Woonwaarts

Gevestigd te Nijmegen, Takenhofplein 3
Toegelaten als instelling, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, op 1 mei 2019 onder de naam Stichting Woonwaarts

Statuten

De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en notarieel vastgelegd op 1 mei 2019, 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 2019 5

2 Winst- en verliesrekening over 2019 7

3 Kasstroomoverzicht 8

4 Toelichting op de jaarrekening 10

5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva 13

6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 24

7 Toelichting op de winst- en verliesrekening 42

8 Overige toelichting 51

Balans DAEB per 31 december 2019 54

Balans niet-DAEB per 31 december 2019 56

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2019 58

Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2019 59

Kasstroomoverzicht DAEB over 2019 60

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2019 62

9 Ondertekening van de jaarrekening 64

Overige gegevens

Algemene overige gegevens 66

Controleverklaring 67

1 Balans per 31 december 2019

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	*6.1*	1.374.509	1.315.595
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	*6.1*	212.274	205.657
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	*6.2*	47.806	48.843
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	*6.3*	4.173	13.788
		1.638.762	1.583.883
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	*6.4*	2.558	2.651
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	*6.5*	-	-
Leningen u/g	*6.6*	298	335
Latente belastingvordering	*6.7*	1.366	8.628
		1.664	8.963
Som der vaste activa		1.642.984	1.595.497
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	*6.8*	1.429	1.599
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		-	-
Overige voorraden	*6.9*	2.045	1.731
		3.474	3.330
Vorderingen			
Huurdebiteuren	*6.10*	674	683
Overheid	*6.11*	880	1.816
Belastingen en premies sociale verzekeringen	*6.12*	-	734
Overige vorderingen	*6.13*	180	336
Overlopende activa	*6.14*	175	593
		1.909	4.162
Liquide middelen	*6.15*	1.670	2.495
		1.670	2.495
Totaal vlottende activa		7.053	9.987
TOTAAL ACTIVA		1.650.037	1.605.484

Passief	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen			
Overige reserves	*6.16*	329.433	333.844
Herwaarderingsreserve	*6.17*	858.965	816.063
		1.188.398	1.149.907
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	*6.18*	9.741	7.589
Overige voorzieningen	*6.19*	471	439
		10.212	8.028
Langlopende schulden			
Leningen overheid	*6.20*	11.465	12.316
Leningen kredietinstellingen	*6.20*	377.438	366.611
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	*6.21*	46.668	48.198
Overige schulden	*6.22*	781	726
		436.352	427.851
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	*6.23*	1	-
Schulden aan kredietinstellingen		-	-
Schulden aan leveranciers	*6.24*	4.756	7.540
Belastingen en premies sociale verzekeringen	*6.25*	3.021	4.088
Schulden ter zake van pensioenen	*6.26*	97	166
Overige schulden	*6.27*	848	1.919
Overlopende passiva	*6.28*	6.352	5.985
		15.075	19.698
TOTAAL PASSIVA		1.650.037	1.605.484

2 Winst- en verliesrekening over 2019

x € 1.000

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	*7.1*	74.786	73.272
Opbrengsten servicecontracten	*7.2*	2.098	2.126
Lasten servicecontracten	*7.3*	-1.984	-2.101
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	*7.4*	-4.952	-4.384
Lasten onderhoudsactiviteiten	*7.5*	-28.997	-22.290
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*7.6*	-16.448	-15.617
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**24.503**	**31.006**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.7*	227	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.7*	-211	-131
Toegerekende organisatiekosten	*7.7*	-16	-18
Toegerekende financieringskosten	*7.7*	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-**	**-149**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.8	9.663	11.636
Toegerekende organisatiekosten	7.8	-219	-191
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*7.8*	-7.247	-8.521
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**2.197**	**2.924**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*7.9*	-9.447	-7.469
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	*7.10*	45.620	225.809
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	*7.11*	547	703
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**36.720**	**219.043**
Opbrengsten overige activiteiten	*7.12*	559	515
Kosten overige activiteiten	*7.12*	-591	-467
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		**-32**	**48**
Overige organisatiekosten	*7.13*	**-1.886**	**-2.501**
Leefbaarheid	*7.14*	**-1.409**	**-1.440**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	7.15	-20	-53
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*7.16*	40	217
Rentelasten en soortgelijke kosten	*7.17*	-12.475	-12.844
Totaal van financiële baten en lasten		**-12.455**	**-12.680**
Totaal van resultaat voor belastingen		**47.638**	**236.251**
Belastingen	*7.18*	-9.147	-12.674
Resultaat uit deelnemingen		-	-
Totaal van resultaat belastingen en deelnemingen		**-9.147**	**-12.674**
Totaal van resultaat na belastingen		**38.491**	**223.577**

3 Kasstroomoverzicht

x € 1.000 (directe methode)

	2019		2018	
	x € 1.000		x € 1.000	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	75.102		73.706	
Vergoedingen	2.463		2.525	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	306		433	
Renteontvangsten	11		-	
Saldo ingaande kasstromen	77.882		76.664	
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	7.398		7.049	
Onderhoudsuitgaven	23.801		18.484	
Overige bedrijfsuitgaven	14.072		12.501	
Rente-uitgaven	12.571		13.199	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	67		838	
Verhuurderheffing	9.306		8.615	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	437		405	
Vennootschapsbelasting	2.764		1.010	
Saldo uitgaande kasstromen	70.416		62.101	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**7.466**		**14.563**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.457		8.582	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	3.452		3.240	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	567		-23	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		10.476		11.799
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	10.814		17.173	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	14.083		12.321	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.262		2.554	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden			2	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	2.142		885	
Investeringen overig	373		460	

Externe kosten bij verkoop	160		179	
Totaal van verwervingen van MVA		28.834		33.574
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA		-18.358		-21.775
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	164		105	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-73		-66	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		91		39
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-18.267**		**-21.736**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	23.000		27.500	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-13.024		-25.894	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**9.976**		**1.606**
Mutatie geldmiddelen		**-825**		**-5.567**
Kredietfaciliteit per 1 januari		-		-
Kas en bankgelden per 1 januari		2.495		8.062
Totaal 1 januari		2.495		8.062
Kredietfaciliteit 31 december		-		-
Kas en bankgelden per 31 december		1.670		2.495
Totaal 31 december		1.670		2.495
Mutatie beschikbare geldmiddelen		**-825**		**-5.567**

Het totale saldo liquide middelen bedroeg eind 2019 € 1.670.000 (2018: € 2.495.000).

4 Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

4.1.1 Activiteiten

De voor u liggende jaarstukken worden uitgebracht door Stichting Woonwaarts en hierna ook wel aangeduid met Woonwaarts. Woonwaarts, 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 Woonwaarts zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten.

4.1.2 Continuïteit van de activiteiten

Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor Woonwaarts voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Op dit moment is het te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse te maken. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, waardoor naar verwachting geen sprake is van significante omzetdaling. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Op de meerjarenbegroting is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waarbij Woonwaarts blijft voldoen aan de ratio's van het gezamenlijke beoordelingskader. Gezien de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Woonwaarts. Op basis van onze inschatting van de mogelijke gevolgen en de uitkomsten van de gevoeligheidsanalyse, concluderen we dat we geen twijfels hebben omtrent de continuïteitsveronderstelling.

4.1.3 Fusie

Woningcorporatie Woonwaarts is in 2019 ontstaan uit een fusie tussen Stichting Standvast Wonen en Woningbouwstichting De Gemeenschap. Bij deze juridische fusie was Stichting Standvast Wonen de verkrijgende Woningcorporatie en was Woningbouwstichting De Gemeenschap de verdwijnende woningcorporatie. De financiële gegevens zijn conform de fusieakte in deze jaarrekening verwerkt vanaf 1 januari 2019.

De waarderingsgrondslagen en resultaatbepalingsgrondslagen van de nieuwe woningcorporatie zijn gebaseerd op de door Stichting Standvast Wonen toegepaste grondslagen. Voor een aantal posten is een geharmoniseerde grondslag gekozen. Er zijn geen effecten van deze harmonisatie die als stelselwijziging verwerkt moesten worden. De vergelijkende cijfers over 2018 zijn gebaseerd op de financiële gegevens van de samengevoegde woningcorporaties.

4.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonwaarts 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.

Woonwaarts 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 Woonwaarts.

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

Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties / saneringssteun
In overeenstemming met de handleiding toepassen functionele winst-en-verliesrekening bij corporaties 2019 van SBR Wonen is de bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties en de saneringssteun gepresenteerd onder de regel ‘overige organisatiekosten’ in de winst-en-verliesrekening. Bij de jaarrekening 2018 is dit nog verantwoord bij de activiteit ‘nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille’ en de regel ‘overige directe operationele lasten exploitatie’. 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.
Functioneel model
In kalenderjaar 2019 zijn nieuwe verdeelsleutels voor de toerekening van de indirecte kosten aan de verschillende activiteiten in het functioneel model vastgesteld. Dit heeft tot gevolg dat de indirecte kosten (organisatiekosten) anders toegerekend worden. 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.

Belastinglatenties
In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op de interpretatie van wet-& regelgeving hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed hierop aangepast.

Ingeval het zeer waarschijnlijk is dat een actief of passief geen fiscale afwikkeling krijgt gedurende de levensduur, is er geen sprake van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale afhandeling. Het beleid van Woonwaarts is haar bezit in stand te houden, bij verkoop zal een woning vervangen worden door nieuwbouw. Hierdoor verschuift het tijdelijke verschil naar het opvolgende actief. De contante waardering van de verkooplatentie zal dan nihil zijn. De verkooplatentie komt dan ook te vervallen.

Deze wijziging is als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat. Hierbij zijn de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

De invloed van de stelselwijziging hebben we verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018. Het deel dat betrekking heeft op 2018 hebben we verwerkt in de winst- en verliesrekening 2018 door aanpassing van de vergelijkende cijfers 2018.

In totaal is het effect op het vermogen 1 januari 2019 € 627.000. Dit effect en ook het resultaateffect 2018 wordt als volgt uitgesplitst:

Bedragen x € 1.000 **Effect eigen vermogen**	**31-12-2018**
Eigen vermogen voor stelselwijziging	1.149.280
Nihil waardering verkooplatentie	627
Eigen vermogen na stelselwijziging	1.149.907

Effect resultaat	**2018**
Resultaat voor stelselwijziging	221.441
Nihil waardering verkooplatentie	2.136
Resultaat na stelselwijziging	223.577

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 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 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 Woonwaarts 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 Woonwaarts 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 Woonwaarts. 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 € 1.919 (2018: € 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 € 1.046 (2018: € 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.
Woonwaarts 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)

<u>Onderhoud</u>

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

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 Woonwaarts.

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 Woonwaarts 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 Woonwaarts geldende rente voor langlopende leningen (3,22%) onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25%, 25% en 21,7%). 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 is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van Fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

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.

Woonwaarts 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 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 2019 bedroeg dit maximumpercentage 2,6% (2018: 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

Woonwaarts 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 Woonwaarts 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 Woonwaarts beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonwaarts, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2019 (en 2018) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

SPW heeft ultimo 2019 een dekkingsgraad van 110,7% (2018: 115,9%). De vereiste dekkingsgraad ligt in 2019 op langere termijn op circa 125,3% (2018: 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. Woonwaarts 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.

Woonwaarts heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 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 Woonwaarts 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 2019, balans Niet-DAEB per 31 december 2019, Winst- en verliesrekening DAEB over 2019, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2019, kasstroomoverzicht DAEB over 2019 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2019. In deze overzichten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2018 opgenomen.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

Om tot 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: - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor de verkoop - Overlopende passiva - Waarborgsommen Winst-en-verliesrekening: - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten

	Kasstroomoverzicht: - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - 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: - Vastgoed in ontwikkeling - Overlopende passiva - Voorziening onrendabele investeringen Winst-en-verliesrekening: - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille - Leefbaarheid Kasstroomoverzicht: - Investeringen nieuwbouw en woningverbetering - Leefbaarheid - 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: - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden Winst-en-verliesrekening: - Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 90% DAEB en 10% niet-Daeb	Balans: - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende activa - Overlopende passiva Winst-en-verliesrekening: - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht: - Personeelsuitgaven - 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 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	615.960	117.089	733.049
Cumulatieve herwaarderingen	699.635	88.568	788.203
Boekwaarde per 1 januari 2019	1.315.595	205.657	1.521.252
Mutaties kalenderjaar 2019			
Investeringen – initiële verkrijgingen	-	-	-
Investeringen – oplevering nieuwbouw	11.865	100	11.965
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	13.050	634	13.684
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-5.408	-1.784	-7.192
Overboekingen van en naar voorraden/grondposities	481	-302	179
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	1.019	255	1.274
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed	511	-511	-
Aanpassing marktwaarde	37.395	8.225	45.620
Totaal mutaties 2019	58.913	6.617	65.530
31 december 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	639.872	116.205	756.077
Cumulatieve herwaarderingen	734.637	96.069	830.706
Boekwaarde per 31 december 2019	1.374.509	212.274	1.586.783

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserve € 852.312.000 (2018: € 811.854.000). Deze heeft voor € 754.968.000 (2018: € 719.414.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 97.344.000 (2018: € 92.440.000) op het niet-DAEB-vastgoed.

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 10.380 verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 1.350 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.000.156.000 (2018: € 1.795.470.000).

Verplichtingen
Er zijn voor een aantal nieuwbouwprojecten verplichtingen aangegaan. Deze verplichting is opgenomen bij de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Her classificatie
Gedurende 2019 zijn drie woningen geherclassificeerd. Deze woningen zijn vanuit de Niet-DAEB overgeheveld naar de DAEB. Voor deze woningen zijn nieuwe huurcontracten afgesloten met een huur onder de liberalisatiegrens.

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 31-12-2019, 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.

Woonwaarts 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 markttechnische update. De parameters zijn conform het waarderingshandboek met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Type vastgoed	**Vrijheidsgraad**	**Toelichting**
Woongelegenheden	Markthuur	Markthuur: € 411 - € 1.960, op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren: 3,1 - 14,9% Uitponden: 3,0 - 9,2% Vrijheidsgraden toegepast bij 10 wooncomplexen en 5 parkeercomplexen
Woongelegenheden	Leegwaarde	Leegwaarde: € 68.000 - € 457.000, op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Leegwaardestijging	Stijging jaar 1: 7,0% (handboek 4,5%), dit conform afspraken Marktwaarde overleg Gelderland
Woongelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 5,00 – 6,91% Uitponden: 5,37 – 7,60%
Woongelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren: € 848 – € 3.268 Uitponden: € 659 – € 1.791 Vrijheidsgraden op basis van Vastgoed Taxatiewijzer
Woongelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 4 - 12% Uitponden: 4 - 14%
BOG	Markthuur	Markhuur per m2: 80 – € 3.600
BOG	Disconteringsvoet	Gemiddeld 7,87%
Parkeergelegenheden	Markthuur	Gemiddeld: € 60
Parkeergelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren gemiddeld 6,95% Uitponden gemiddeld 7,16%
Parkeergelegenheden	Leegwaarde	Gemiddeld: € 11.026
Parkeergelegenheden	Leegwaardestijging	Stijging jaar 1: 7,0% (handboek 4,5%)
Parkeergelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 6,40% Uitponden: 6,70%
Parkeergelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren gemiddeld € 145 Uitponden gemiddeld € 83
Parkeergelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 5 - 25% Uitponden: 7 - 25%

Verloopstaat marktwaarde

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

Verloopoverzicht marktwaarde 2018-2019	**Totaal**
MVA in exploitatie	1.521.252
Voorraad bestemd voor verkoop	1.127
Eindsaldo marktwaarde verhuurde staat 2018	1.522.379

Voorraadmutaties	
Verkoop	-5.072
Nieuwbouw, aankoop en classificatiewijzigingen	13.841
Subtotaal voorraadmutaties	8.769

Mutatie objectgegevens	
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	206
Contracthuur en leegstand	12.861
Maximaal redelijke huur	14.139
WOZ-waarde	-21.826
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	164
Complexdefinities en verkooprestricties	-4.335
Subtotaal mutatie objectgegevens	1.209

Methodische wijzigingen handboek en software	
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	11.090
Overige rekenmethode woningen	0
Subtotaal methodische wijzigingen en software	11.090

Mutatie waarderingsparameters	
Macro-economische parameters	-17.582
Mutatie- en verkoopkans	-17.438
Markthuur	7.201
Markthuurstijging	-741
Leegwaarde	43.341
Leegwaardestijging	2.122
Splitsings- en verkoopkosten	482
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.006
Beheerkosten	-1.977
Belastingen en verzekeringen	13.220
Verhuurderheffing	-110
Overige kosten en opbrengsten	0
Disconteringsvoet	11.112
Exit yield	5.658
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	44.283

Eindsaldo marktwaarde verhuurde staat 2019	1.587.731
MVA in exploitatie	1.586.783
Voorraad bestemd voor verkoop	948

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woonwaarts 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 Woonwaarts 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 2019 € 599.849.000 (2018: € 581.889.000) De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 150.110.000 (2018: € 138.539.000)

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 voor verkoop	Niet-DAEB voor verkoop	Totaal
	€	€	€	€	
Marktwaarde per 31.12.2019	1.374.509	212.274	646	302	1.587.731
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-21.012	976	-98	-23	-20.157
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-594.863	-50.231	-278	-68	-591.171
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-106.233	-11.758	-37	-17	-118.046
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-52.552	-1.151	-26	6	-53.724
Beleidswaarde per 31.12.2019	599.849	150.110	207	200	750.366

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

– *Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)*

Bij 108 van de 178 woningcomplexen is het scenario omgezet van uitponden naar doorexploiteren.

– *Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)*

De gemiddelde streefhuur van de woningen bedraagt € 612 (DAEB € 588, Niet-DAEB € 839).

– *Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)*

De onderhoudsnorm bedraagt € 1.919 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.

– *Afslag wegens beheer (beheerskosten)*

De beheernorm bedraagt € 1.046 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.

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

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen.

X € 1.000	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	44.773
Cumulatieve herwaarderingen	4.070
Boekwaarde per 1 januari 2019	48.843
Mutaties:	
Investeringen	-
Desinvesteringen	-2.484
Overboekingen	-1.755
Herclassificatie/herkwalificatie	-
Herwaardering a.d.h.v. realisaties	288
Mutatie onrendabele top	-
Herwaarderingen a.d.h.v. taxaties	2.914
Totaal mutaties 2019	-1.037
31 december 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	41.153
Cumulatieve herwaarderingen	6.653
Boekwaarde per 31 december 2019	47.806

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:	2019	2018
Aantal verhuureenheden 1 januari	370	404
Afkoop/correctie regeling	-6	-9
Terugkopen boekjaar	-23	-25
Aantal verhuureenheden 31 december	341	370

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 Woonwaarts in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 43% in 2019 (2018: 43%).

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.

6.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen.

X € 1.000	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari 2019		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.113	-
Cumulatieve herwaarderingen	-5.325	-
Boekwaarde per 1 januari 2019	13.788	-
Mutaties:		
Investeringen	11.076	-
Desinvesteringen	-	-
Herclassificatie	-100	100
Overboekingen	-18.400	-100
Mutatie verrekening onrendabele top	-2.191	-
Totaal mutaties 2019	-9.615	-
31 december 2019		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.723	-
Cumulatieve herwaarderingen	-7.550	-
Boekwaarde per 31 december 2019	4.173	-

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 40.000 (2018: € 208.000) aan bouwrente geactiveerd.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende nieuwbouwprojecten volledig opgeleverd:

- Het project Koningsdaal, 75 appartementen in Nijmegen € 8.739.140
- Het project Hengstdal, 25 eengezinswoningen in Nijmegen € 3.226.286

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 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.409
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.758
Boekwaarde per 1 januari 2019	2.651
Mutaties	
Investeringen	357
Desinvesteringen	-69
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	69
Afschrijvingen	-450
Totaal mutaties 2019	-93
31 december 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.697
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.139
Boekwaarde per 31 december 2019	2.558

Financiële vaste activa

6.5 Deelnemingen

	31-12-2019	31-12-2018
Woningnet NV	21	21
Voorziening	-21	-21
Totaal deelnemingen	**-**	**-**

De aandelen van Woningnet NV zijn afgewaardeerd in kalenderjaar 2018.

6.6 Leningen u/g

	31-12-2019	31-12-2018
Starters renteregeling	298	335
Totaal leningen u/g	**298**	**335**

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

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	8.628	20.528
Stelselwijziging	-	-1.510
Stand per 1 januari	**8.628**	**19.018**
Mutatie latente belastingvordering	-7.262	-10.390
Stand per 31 december	**1.366**	**8.628**

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 in 2018 tevens betrekking op verliescompensatie. Eind 2019 is het saldo te verrekenen verliezen volledig verrekend. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed en de waardering van leningen. Per 31 december 2019 bedraagt het verschil tussen waardering van bezit € 7.434.447 (latentie € 1.377.658) en op de leningen € 119.646 (latentie -/- € -11.580). Vermoedelijk zal een bedrag van € 1.063.000 binnen een jaar verrekenbaar zijn.

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

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	1.999	5.366
Mutatie latentie leningen	8	-7
Mutatie latentie waarderingsverschillen	-641	-1.851
Boekwaarde per 31 december	1.366	1.999

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

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	6.629	15.162
Mutatie correcties voorgaande jaren	-	1.558
Mutatie i.v.m. fiscaal resultaat boekjaar	-6.629	-10.091
Boekwaarde per 31 december	-	6.629
Totaal belastinglatenties	1.366	8.628

Het totaal verrekenbaar verlies eind 2018 van € 27 miljoen is in 2019 volledig verrekend.

Vlottende activa

Voorraden

6.8 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2019	31-12-2018
Teruggekochte woningen VOV	481	472
Leegstaande verkoopwoningen	948	1.127
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	**1.429**	**1.599**

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte woningen vanuit Slimmer Kopen (4 woningen) en leegstaande woningen gelabeld voor verkoop (5 woningen). In 2020 is al het vastgoed verkocht.

6.9 Overige voorraden

		31-12-2019		31-12-2018
Grond- en ontwikkelposities:				
Project schoolplein Afferden	-		195	
Project Hooiwal Druten-West	701		620	
Project Het Erf Druten-West	801		799	
Project Beatrixstraat 17-19-21 Druten	80		80	
Project Irenestraat	411		-	
Voorraad grondposities		1.993		1.694
Voorraad onderhoudsmaterialen		52		37
Totaal overige voorraden		**2.045**		**1.731**

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	674	271
Overheid	880	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	180	-
Overlopende activa	175	72
	1.909	343

6.10 Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	674	683
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-	-
Totaal huurdebiteuren	**674**	**683**

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2019 is 0,9% van de netto jaarhuur (2018: 0,93%).

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

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	173	145
Dotatie ten laste van de exploitatie	279	72
Afgeboekte oninbare posten	-281	-44
Boekwaarde per 31 december	171	173

Van de voorziening ultimo 2019 is € - (2018: € -) toe te rekenen aan huidige bewoners (huurdebiteuren) en € 170.998 (€ 172.981) aan vertrokken bewoners (Overige vorderingen).

6.11 Overheid

	31-12-2019	31-12-2018
STEP subsidies	-	1.155
Vermindering verhuurderheffing	880	380
Bijdrage gemeente openbaar gebied	-	281
Totaal overheid	**880**	**1.816**

De regeling vermindering verhuurderheffing voor totaal € 880.000 is toegekend voor de opgeleverde nieuwbouwprojecten Malvert en Koningsdaal.

6.12 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	-	734
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**-**	**734**

6.13 Overige vorderingen

		31-12-2019		31-12-2018
Afrekeningen vertrokken huurders	342		469	
Door te berekenen kosten Hengstdal gasloos	-		16	
Overige vorderingen	9		24	
Subtotaal		**351**		**509**
Af: voorziening wegens oninbaarheid		-171		-173
Totaal overige vorderingen		**180**		**336**

6.14 Overlopende activa

	31-12-2019	31-12-2018
Vooruit ontvangen facturen	42	83
Nog te ontvangen baten uit zonne-energie	112	143
Nog te ontvangen bedragen	-	350
Overige overlopende posten	21	17
Totaal overlopende activa	**175**	**593**

6.15 Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Kasgelden	1	2
Bankgelden	1.669	2.493
Totaal liquide middelen	**1.670**	**2.495**

In 2019 stond € 1.667.000 ter vrijer beschikking (2018: € 2.492.000). Woonwaarts beschikt over een kredietfaciliteit van totaal € 9,5 miljoen, welke op balansdatum niet is aangewend. Verder zijn bankgaranties verstrekt voor in totaal € 2.589 via de ING.

Passiva

6.16 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	333.844	318.689
Stelselwijziging	-	-1.510
Boekwaarde per 1 januari	333.844	317.179
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	38.685	4.241
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-85.146	-213.727
Realisatie uit hoofde van verkoop	2.615	2.574
Realisatie uit hoofde van sloop	944	-
Uit resultaatbestemming	38.491	223.577
Boekwaarde per 31 december	329.433	333.844

De mutaties in de overige reserves zijn veelal een overheveling met de herwaarderingsreserve.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 38.491.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 24 mei 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

6.17 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarde-ringsreserve DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve niet DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve VOV	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2019	719.414	92.440	4.209	816.063
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-1.830	-445	-340	-2.615
Realisatie i.v.m. sloop	-944	-	-	-944
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	72.778	9.584	2.784	85.146
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-34.736	-3.949	-	-38.685
Herclassificaties/herkwalificaties	286	-286	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2019	754.968	97.344	6.653	858.965

Per 31 december 2019 is in totaal € 858 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 816 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 € 783 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 Woonwaarts. 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.

6.18 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	12.914	7.937
Dotaties	10.722	9.188
Vrijval	-1.345	-1.365
Onttrekkingen	-5.000	-2.846
Saldo per 31 december	17.291	12.914
Gesaldeerd met Vastgoed in ontwikkeling	-7.550	-5.325
Boekwaarde per 31 december	9.741	7.589

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.827.000 (2018: € 2.876.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 7.914.000 (2018: € 4.418.000) binnen vijf jaar.

Specificatie voorziening:	Stand per 1-1	Storting	Vrijval	Onttrekking	Stand per 31-12
Hengstdal fase 2	3.441	1.274	-	-4.715	-
Kerkplein	2.723	-	-475	-	2.248
Vlakkers	3.487	547	-	-	4.034
Tooropstraat	2.978	-	-870	-	2.108
Spoorbuurt	285	-	-	-285	-
Doddendaal	-	850	-	-	850
St. Agnetenweg	-	4.440	-	-	4.440
Hof van Nijmegen	-	2.792	-	-	2.792
Molukkenstraat	-	819	-	-	819
	12.914	10.722	-1.345	-5.000	17.291
Af: geïnvesteerd	-5.325				-7.550
	7.589				**9.741**

6.19 Overige voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
Starters Rente Regeling	212	193
Loopbaanbudget	259	246
Totaal voorziening overig	**471**	**439**

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2018	2018
Boekwaarde per 1 januari	439	386
Dotaties	38	86
Onttrekkingen	-6	-33
Boekwaarde per 31 december	471	439

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.

Van bovenstaande voorzieningen is een bedrag van € 471.000 gekwalificeerd als langlopend. Het overige bedrag ad. € 0 is kortlopend (looptijd < 1 jaar).

Langlopende schulden

6.20 Leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

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

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	378.927	377.187
Bij: nieuwe leningen	23.000	27.500
Af: aflossingen	-13.024	-25.760
Boekwaarde per 31 december	388.903	378.927
Marktwaarde per 31 december	556.365	457.472

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De actuele rentetarieven zijn gebaseerd op de Euro interbank term deposits offer rates zoals gepubliceerd door EMMI.

Aflossingen aankomend boekjaar

In 2020 zal € 5,7 miljoen als jaarlijkse aflossing op de bestaande lening portefeuille worden afgelost. Ook zal één geldlening met een gezamenlijk schuldrestant van € 4,0 miljoen contractueel worden afgelost.

Borging door WSW

Ultimo 2019 heeft Woonwaarts in totaal een schuldrestant van € 388.903.000 (2018: € 378.927.000) onder borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2019 heeft Woonwaarts een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 15,0 miljoen (2018: € 14,6 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**	Opslag herziening x € 1.000	**Resterende looptijd**	Schuldrest. x € 1.000
0% - 1%	22.681	tot 3 maanden	12.000	< 1 jaar (kortlopend)	4.000
1% - 2%	100.498	van 3 maanden tot 1 jaar	18.237	van 1 tot 5 jaar	25.519
2% - 3%	92.178	van 1 tot 5 jaar	55.193	van 5 tot 10 jaar	41.604
3% - 4%	60.726	van 5 tot 10 jaar	41.040	van 10 tot 20 jaar	62.139
4% - 5%	73.049	> 10 jaar	10.120	van 20 tot 30 jaar	64.960
5% - 6%	37.815	n.v.t.	252.313	> 30 jaar	190.681
> 6%	1.956				
	388.903		**388.903**		**388.903**

6.21 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:

		31-12-2019		31-12-2018
Beginsaldo		48.198		49.490
Mutaties in het boekjaar				
• Terugkoop/afkoop woningen	-3.897	-	-4.331	
• Waardeverandering terugkoopverplichtingen	2.367		3.039	
Totaal mutaties		-1.530		-1.292
Eindsaldo		**46.668**		**48.198**

In het boekjaar 2019 is van 29 woningen de regeling beëindigd door terugkoop, afkoop of correctie (2018: 34 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 6,5% in 2019 (2018: 8,4%), stijgt de terugkoopverplichting in 2019 met € 2.367.000 (2018: € 3.039.000).

Ultimo boekjaar zijn nog 341 woningen (2018: 370) opgenomen in de regeling.

6.22 Overige schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Waarborgsommen	781	726
Totaal overige schulden	**781**	**726**

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

	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan overheid	1	-
Schulden aan leveranciers	4.756	7.540
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.021	4.088
Schulden ter zake van pensioenen	97	166
Overige schulden	848	1.919
Overlopende passiva	6.352	5.984
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	**15.075**	**19.697**

6.23 Schulden aan overheid

	31-12-2019	31-12-2018
Gemeente Nijmegen	1	-
Totaal schulden aan overheid	**1**	**-**

6.24 Schulden aan leveranciers

	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan leveranciers	4.756	7.540
Totaal schulden aan leveranciers	**4.756**	**7.540**

6.25 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	256	258
Omzetbelasting	2.093	1.553
Vennootschapsbelasting	672	2.277
Totaal belastingen en sociale premies	**3.021**	**4.088**

6.26 Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2019	31-12-2018
Pensioenpremies SPW	97	166
Totaal schulden ter zake van pensioenen	**97**	**166**

6.27 Overige schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Verlofuren medewerkers	207	147
Afrekening servicekosten/warmte	333	454
Nog te betalen projectkosten	42	1.227
Overige schulden	266	91
Totaal overige schulden	**848**	**1.919**

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

6.28 Overlopende passiva

	31-12-2019	31-12-2018
Niet vervallen rente geldleningen	4.527	4.622
Vooruit ontvangen huurtermijnen	1.483	1.189
Externe controle en fiscaal advies	107	120
Nog te ontvangen OZB/waterschap	34	-
Overige overlopende posten	201	53
Totaal overlopende passiva	**6.352**	**5.984**

6.29 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

6.29.1 Investeringsverplichtingen
De aangegane verplichtingen van voornamelijk nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen ultimo 2019 circa € 10.480.000 (2018: € 7.114.000).

6.29.2 Verplichtingen met betrekking tot onderhoud
Met Romijnders Service BV zijn twee overeenkomsten afgesloten. Een serviceovereenkomst voor technisch beheer van installaties voor verwarming en ventilatie. Met deze overeenkomst is een bedrag gemoeid van € 190.441 per jaar. De looptijd is 1 jaar waarna deze stilzwijgend verlengd wordt met telkens een nieuwe periode van een jaar. En een onderhoudsovereenkomst voor brandmeld- en ontruimingsinstallaties en een rookbeheersingsinstalatie van één van de parkeergarages van Woonwaarts. Deze overeenkomst heeft een looptijd van één jaar en leidt tot een verplichting van € 6.543 voor 2020.

6.29.3 Huurverplichtingen
Het jaarlijks bedrag voor huurverplichtingen van het kantoorpand Takenhofplein 3 bedraagt in totaal € 285.416 (prijspeil 1-1-2019). Deze huurverplichting loopt 31-12-2025 af.

6.29.4 Operationele lease
De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 12.197 (31.12.2018: € 36.590). Dit vervalt geheel binnen 1 jaar (31.12.2018: € 24.394). De resterende looptijd van het leasecontract is 0,5 jaar. De leaseovereenkomsten zijn aangegaan voor 4 personenauto's voor algemeen gebruik binnen Woonwaarts.

6.29.5 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 € 784.000.000 plus 20% opslag, tot een maximum van € 940.800.000 Deze volmacht zal worden gebruikt indien blijkt dat het risicoprofiel van Woonwaarts, naar het oordeel van het WSW, zodanig slecht is dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de verplichtingen van WW te dekken. Deze volmacht is in maart 2014 afgegeven aan het WSW.

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

6.29.7 Overige
De jubileumverplichtingen zijn beoordeeld en niet substantieel bevonden.

6.29.8 Gebeurtenissen na balansdatum
De uitbraak van het coronavirus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum die geen nadere informatie geeft over de situatie per 31 december 2019. In maart 2020 is de impact van de COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld ingrijpend geworden. Ook bij Woonwaarts was een ander manier van werken noodzakelijk om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en partners te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Onze bedrijfsprocessen zijn aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Binnen het crisisteam van Woonwaarts worden nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen continu gemonitord.

Verder zijn de onderhandelingen voor de realisatie van het project Doddendaal mislukt. Woonwaarts zal geen woningen afnemen in dit nieuwbouwproject.

7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

Bedrijfsopbrengsten

7.1 Huuropbrengsten

	2019	2018
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	65.911	63.967
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	162	366
	66.073	64.333
Af: huurderving wegens leegstand	-370	-362
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-269	-61
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	65.434	63.910
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	9.060	9.033
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	410	467
	9.470	9.500
Af: huurderving wegens leegstand	-108	-121
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-10	-17
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	9.352	9.362
Totaal huuropbrengsten	**74.786**	**73.272**

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

	2019	2018
Gemeente Nijmegen	45.398	44.178
Gemeente Beuningen	16.631	16.424
Gemeente Druten	12.757	12.670
Totaal huuropbrengsten	74.786	73.272

Per 1 juli zijn de huren met gemiddeld 1,31% gestegen wat een toename veroorzaakte van € 82.000 per maand. De netto ontvangen huur is in 2019 met circa 2,3% gestegen (2018: 1,5%).

7.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Serviceabonnementen	395	383
Vergoedingen voor niet verrekenbare servicecontracten	150	161
Vergoedingen voor verrekenbare servicecontracten	1.885	2.036
Afrekening servicecontracten	-304	-413
Opbrengstenderving wegens leegstand	-28	-41
Totaal opbrengsten servicecontracten	**2.098**	**2.126**

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

	2019	2018
Gemeente Nijmegen	1.496	1.585
Gemeente Beuningen	329	281
Gemeente Druten	273	260
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.098	2.126

7.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Servicekosten verrekenbaar	1.549	1.599
Servicekosten niet-verrekenbaar	435	502
Totaal lasten servicecontracten	**1.984**	**2.101**

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

	2019	2018
Gemeente Nijmegen	1.458	1.575
Gemeente Beuningen	278	278
Gemeente Druten	248	248
Totaal lasten servicecontracten	1.984	2.101

7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	3.517	3.002
Toegerekende overige organisatiekosten	1.248	1.142
Toegerekende afschrijvingen	187	240
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**4.952**	**4.384**

7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Onderhoudslasten (cyclisch)	16.825	13.323
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	8.465	5.809
Toegerekende personeelskosten	2.537	2.095
Toegerekende overige organisatiekosten	1.002	860
Toegerekende afschrijvingen	168	203
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**28.997**	**22.290**

	2019	2018
Directe onderhoudslasten DAEB-vastgoed in exploitatie	22.504	16.691
Directe onderhoudslasten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.786	2.441
Totaal directe lasten onderhoudsactiviteiten	25.290	19.132

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

	2019	2018
Planmatig onderhoud	17.503	12.460
Mutatieonderhoud	2.841	2.277
Reparatie-onderhoud	2.160	1.954
Totaal onderhoudslasten	22.504	16.691

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

	2019	2018
Planmatig onderhoud	1.836	1.876
Mutatieonderhoud	766	402
Reparatie-onderhoud	184	163
Totaal onderhoudslasten	2.786	2.441

7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
OZB en andere belastingen	6.204	6.073
Verhuurderheffing	9.306	8.615
Verzekeringen	378	297
Beheerkosten VVE	193	271
Overige verhuurlasten	367	361
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**16.448**	**15.617**

In 2019 is de verhuurderheffing exclusief vermindering € 9.316.000 (2018: € 8.615.000). Verder is een teruggaaf over de verhuurderheffing van 2017 ontvangen (€ 10.000).

7.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2019	2018
Opbrengst verkopen projecten	227	-
Bij/af: resultaatneming op projecten	-	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	**227**	**-**
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-211**	**-131**
Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Lonen en salarissen	-16	-15
Overige organisatiekosten	-	-3
Financieringskosten	-	-
Totaal toegerekende kosten vastgoed in ontwikkeling	**-16**	**-18**

De baten en lasten van 2019 hebben betrekking op verkoop van twee bouwkavels van het voormalig project Schoolplein te Afferden.

7.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2019	2018
DAEB vastgoed in exploitatie	1.712	2.194
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	485	730
Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	**2.197**	**2.924**

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.

	2019	2018
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.894	7.395
Af: direct toerekenbare kosten	-173	-217
Af: boekwaarde	-4.797	-4.871
Af: toegerekende organisatiekosten	-171	-135
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.753	2.172
Mutatie terugkoopverplichting VOV	-41	22
Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	**1.712**	**2.194**

	2019	2018
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.015	4.529
Af: direct toerekenbare kosten	-74	-72
Af: boekwaarde	-2.411	-3.655
Af: toegerekende organisatiekosten	-48	-55
Verkoopresultaat bestaand bezit	482	747
Mutatie terugkoopverplichting VOV	3	-17
Totaal verkoopresultaat bestaand niet-DAEB-bezit	**485**	**730**

In 2019 zijn 35 woningen initieel verkocht (2018: 47), waarvan 26 Daeb en 9 Niet-Daeb woningen. Daarnaast zijn 15 via Slimmer Kopen teruggekochte woningen doorverkocht (2018: 15) en zijn 6 regelingen afgekocht (2018: 8).

7.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2019	2018
Waardeverminderingen	10.792	9.194
Terugname waardeverminderingen	-1.345	-1.725
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**9.447**	**7.469**

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

7.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Mutatie marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	37.395	191.542
Mutatie marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.225	34.267
Totaal niet gerealiseerde waarde-veranderingen vastgoedportefeuille	**45.620**	**225.809**

De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk bepaald door de marktontwikkeling van de leegwaardes 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

	2019	2018
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	2.914	3.742
Afname marktwaarde	-	-
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-2.367	-3.039
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	**547**	**703**

7.12 Nettoresultaat overige activiteiten

	2019	2018
Deze bestaan gesaldeerd uit:		
Dienstverlening VVE's/detachering	-152	-42
Vergoeding voor servicekosten en beheer	56	20
Administratievergoeding; verhuurnota's, urgenties	23	31
Overige bedrijfsopbrengsten	41	39
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	**-32**	**48**

7.13 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Overige organisatiekosten	1.274	1.473
Fusiekosten	545	171
Heffing Autoriteit Woningcorporaties/saneringssteun	67	857
Totaal overige organisatiekosten	**1.886**	**2.501**

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 worden onder de post overige organisatiekosten. Het gaat onder andere om een deel van de kosten in het kader van governance en bestuur, asset management, treasury en personeel en organisatie.
Ook de fusiekosten van Woonwaarts zijn verantwoord onder deze post. In kalenderjaar 2018 betreft het vooral voorbereidingskosten. In kalenderjaar 2019 veelal de implementatiekosten.

Met ingang van kalenderjaar 2019 dient de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties en de saneringsheffing verantwoord te worden onder de 'overige organisatiekosten'.
In de jaarrekening 2018 is deze post nog verantwoord onder de 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

Er is geen saneringssteun geïnd in 2019 (2018: € 780.000).

7.14 Leefbaarheid

	2019	2018
Directe kosten leefbaarheid	410	427
Toegerekende personeelskosten	999	1.013
Totaal leefbaarheid	**1.409**	**1.440**

Afzonderlijke toelichting op categoriale post "overige bedrijfslasten"

Afschrijvingen

	2019	2018
Activa ten dienste van de exploitatie	450	586
Totaal afschrijvingen	**450**	**586**

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2019	2018
Lonen en salarissen	5.366	5.240
Sociale lasten	893	875
Pensioenlasten	843	821
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	**7.102**	**6.936**

Het aantal ultimo boekjaar binnen Woonwaarts werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis , en voor 2019 uitgesplitst naar organisatiestructuur bedroeg:

	2019
Bestuur	2,0
Staf en controller	3,9
Duurzaamheid	1,8
Bedrijfsvoering	12,9
Financiën	8,9
Vastgoed	16,5
Wonen	53,0
Totaal	**99,0**

In 2018 was het aantal FTE 97,4. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

	2019	2018
Beheerkosten		
Overige personeelskosten	1.486	905
Huisvestingskosten	448	416
Toezicht kosten	122	159
Algemene beheerskosten*	2.375	2.190
Fusiekosten	545	171
Subtotaal beheerkosten	4.976	3.841
Heffingen		
Belastingen	6.204	6.073
Verzekeringen	378	297
Saneringssteun/heffing Autoriteit Woningcorporaties	67	780
Verhuurderheffing	9.306	8.615
Subtotaal heffingen	15.955	15.765
Overige bedrijfslasten		
Bijdrage VVE's beheer	259	271
Overige bedrijfslasten	368	361
Subtotaal overige bedrijfslasten	627	632
Totaal overige organisatiekosten	**21.558**	**20.238**
** In algemene beheerskosten opgenomen accountantshonoraria*		
Controle van de jaarrekening	121	160
Andere controleopdrachten	20	27
Overige niet-assurancewerkzaamheden	-	-
Nagekomen kosten jaarrekening voorgaand jaar	39	31
	180	218

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.

Financiële baten en lasten

7.15 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2019	2018
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-20	-53
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	**-20**	**-53**

Dit betreft de waarde mutatie van de Starters renteregeling € 20.000 (2018: € 32.000) en in 2018 heeft de afwaardering van de aandelen Woningnet € 21.000 plaatsgevonden.

7.16 Rentebaten

	2019	2018
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	40	208
Overige rentevergoedingen	-	9
Totaal rentebaten	**40**	**217**

In 2019 is voor een bedrag van € 40.000 (2018: € 208.000) aan rentelasten geactiveerd. Daarbij is een rentepercentage van 1% gehanteerd (2018: 1,4%).

7.17 Rentelasten

	2019	2018
Langlopende geldleningen	12.204	12.730
Betaalde rente overig	185	31
(her)financieringskosten	81	78
Rente waarborgsommen	5	5
Totaal rentelasten	**12.475**	**12.844**

Het gemiddelde rentepercentage over 2019 bedraagt 3,22 % (2018: 3,37%).

7.18 Belastingen

	2019	2018
Acute vennootschapsbelasting boekjaar (lasten)	1.577	6
Acute vennootschapsbelasting correcties voorgaande boekjaren	308	2.278
Mutaties in de belasting latenties	7.262	10.390
Totaal belastingen	9.147	12.674

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:
De effectieve belastingdruk is 17,2% en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2019
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	47.638
Fiscale afschrijving op bezit	-2.660
Correctie investeringen fiscaal onderhoudskosten	-3.150
Correctie rente leningen o/g	2
Correctie waardeveranderingen	9.446
Correctie marktwaarde	-46.129
Correctie boekwaarde verkopen	163
Opwaardering waarde bezit i.v.m. eerdere afwaardering	24.115
Correctie loopbaanbegeleiding	13
Gemengde kostenaftrek	18
Dotatie HIR	-2.355
Niet aftrekbare rente	6.874
Mutatie compensabel verlies	-27.620
Belastbaar bedrag	6.355

De belasting over het belastbaar bedrag bedraagt € 1.576. Het toegepaste belastingtarief is 25% (2018: 25%).

De effectieve belastingdruk voor 2018 bedroeg voor Standvast Wonen 6,86% en voor De Gemeenschap 0,01%. Begin 2020 zijn de definitieve aangiften 2018 ingediend. Het belastbaar resultaat van Standvast wijkt nagenoeg niet af van de fiscale positie in de jaarrekening 2018. Het belastbaar resultaat van de Gemeenschap lag € 1,3 mln hoger door een hogere opwaardering WOZ dan in de fiscale positie in de jaarrekening 2018 was opgenomen.

8 Overige toelichting

8.1 Werknemers

Ultimo verslagjaar had Woonwaarts 114 werknemers in dienst (2018: 113).
Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld: 98,17 (gemiddeld 2018: 97,30).

8.2 Bezoldiging van (voormalige) topfunctionarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders van stichting Woonwaarts en voormalig fusie partners Standvast Wonen en WBSG kwam in 2019 voor een totaalbedrag van € 275.768 (2018: € 272.351) ten laste van Woonwaarts (incl. voormalig fusiepartners).

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen kwam in 2019 een bedrag van totaal € 77.065 (2018: € 104.267 ten laste van Woonwaarts (incl. voormalig fusiepartners).

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen (n.v.t.).

De bezoldiging van de bestuurders is als volgt (x € 1,-):

	2019 voor fusie	2019 na fusie	2018
Naam	**Mw. E. Lamers**	**Mw. E. Lamers**	**Mw. E. Lamers**
Periodiek betaalde beloning	€ 39.741	€ 88.344	€ 124.600
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 6.946	€ 13.893	€ 20.230
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	€ 0	€ 0	€ 0
Winstdelingen en bonusbetalingen	€ 0	€ 0	€ 0
Totalen	€ 46.687	€ 102.237	€ 144.830
WNT norm (per periode)	€ 53.260	€ 130.219	€ 156.000
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Periode functievervulling in verslagjaar	01-01 / 30-04	01-05 / 31-12	01-01 / 31-12
Dienstbetrekking	Ja, onbepaalde tijd	Ja, onbepaalde tijd	Ja, onbepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0	1,0

De voor fusie periode heeft betrekking op periode stichting Standvast Wonen van 01-01-2019 tot fusiedatum 01-05-2019. Na fusie periode heeft betrekking op stichting Woonwaarts vanaf fusiedatum 01-05-2019 tot en met 31-12-2019.

	2019 voor fusie	2019 na fusie	2018
Naam	**Dhr. P. J.J. van Roosmalen**	**Dhr. P. J.J. van Roosmalen**	**Dhr. P. J.J. van Roosmalen**
Periodiek betaalde beloning	€ 32.807	€ 74.323	€ 107.733
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 6.660	€ 13.539	€ 19.788
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	€ 0	€ 0	€ 0
Winstdelingen en bonusbetalingen	€ 0	€ 0	€ 0
Totalen	€ 39.467	€ 87.862	€ 127.521*
WNT norm (per periode)	€ 40.438	€ 130.219	€ 118.000*
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Periode functievervulling in verslagjaar	01-01 / 30-04	01-05 / 31-12	01-01 / 31-12
Dienstbetrekking	Ja, bepaalde tijd	Ja, bepaalde tijd	Ja, bepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0	1,0

*Binnen de periode 2018 is sprake van een overschrijding t.o.v. de norm. Binnen deze periode is echter het overgangsrecht nog van toepassing. De totale bezoldiging binnen deze periode is passend binnen dit overgangsrecht.

De voor fusie periode heeft betrekking op periode WBSG van 01-01-2019 tot fusiedatum 01-05-2019. Na fusie periode heeft betrekking op stichting Woonwaarts vanaf fusiedatum 01-05-2019 tot en met 31-12-2019.

Het aanpassen van de bezoldigingen van de bestuurders is de uitkomst van overleg tussen de bestuurders en de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen. 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 Woonwaarts (en voormalig fusiepartners Standvast Wonen en WBSG) is als volgt (x € 1,-):

	Bezoldiging als lid van de raad van commissarissen in periode voor fusie		Bezoldiging als lid van de raad van commissarissen in periode na fusie		Totaal Bezoldigingen	
Naam	2019	Wnt norm	2019	Wnt norm	2019	2018
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	€ 5.227	€ 7.989	€ 10.455	€ 19.533	€ 15.682	€ 15.344
Dhr. J.D. de Boer	€ 3.922	€ 5.326	-	-	€ 3.922	€ 11.512
Dhr. G.J. v.d. Brink	€ 3.922	€ 5.326	€ 7.843	€ 13.022	€ 11.765	€ 11.512
Mw. B.N.J. de Wilde	€ 3.922	€ 5.326	€ 7.843	€ 13.022	€ 11.765	€ 11.512
Dhr. W.L.J.P. Vonk	€ 3.922	€ 5.326	€ 7.843	€ 13.022	€ 11.765	€ 3.837
Dhr. F.J.W.M. Tas	€ 2.333	€ 4.044	€ 4.667	€ 13.022	€ 7.000	€ 7.000
Dhr. J.A.M. de Kruijf	€ 2.333	€ 4.044	€ 4.667	€ 13.022	€ 7.000	€ 7.000
Dhr. P.J.J. Lucassen	€ 2.333	€ 4.044	-	-	€ 2.333	€ 7.000
Dhr. J.T.W.M. Nillesen	€ 3.500	€ 6.066	-	-	€ 3.500	€ 10.500
Mw. M. Wierenga	€ 2.333	€ 4.044	-	-	€ 2.333	€ 7.000

De norm voor de WNT is;
€ 29.100 voor de voorzitter en € 19.400 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts (na fusie).
€ 24.300 voor de voorzitter en € 16.200 voor de leden op jaarbasis voor Standvast Wonen (voor fusie)
€ 18.450 voor de voorzitter en € 12.300 voor de leden op jaarbasis voor WBSG (voor fusie)
De normen in de tabel zijn omgerekend naar rato van aantal dagen voor fusie en na fusie. Hiermee wordt volledig voldaan aan de WNT.

Overzicht commissarissen per periode per entiteit

Stichting Standvast Wonen	**Periode actief**	**Functie**
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	01-01-2019 / 30-04-2019	Voorzitter Raad van Toezicht
Dhr. J.D. de Boer	01-01-2019 / 30-04-2019	Lid Raad van Toezicht
Dhr. G.J. v.d. Brink	01-01-2019 / 30-04-2019	Lid Raad van Toezicht
Mw. B.N.J. de Wilde	01-01-2019 / 30-04-2019	Lid Raad van Toezicht
Dhr. W.L.J.P. Vonk	01-01-2019 / 30-04-2019	Lid Raad van Toezicht

WBSG	**Periode actief**	**Functie**
Dhr. J.T.W.M. Nillesen	01-01-2019 / 30-04-2019	Voorzitter RvC
Dhr. F.J.W.M. Tas	01-01-2019 / 30-04-2019	Lid RvC
Dhr. J.A.M. de Kruijf	01-01-2019 / 30-04-2019	Lid RvC
Dhr. P.J.J. Lucassen	01-01-2019 / 30-04-2019	Lid RvC
Mw. M. Wierenga	01-01-2019 / 30-04-2019	Lid RvC

Stichting Woonwaarts	**Periode actief**	**Functie**
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	01-05-2019 / 31-12-2019	Voorzitter RvC
Dhr. F.J.W.M. Tas	01-05-2019 / 31-12-2019	Lid RvC
Dhr. J.A.M. de Kruijf	01-05-2019 / 31-12-2019	Lid RvC
Dhr. G.J. v.d. Brink	01-05-2019 / 31-12-2019	Lid RvC
Mw. B.N.J. de Wilde	01-05-2019 / 31-12-2019	Lid RvC
Dhr. W.L.J.P. Vonk	01-05-2019 / 31-12-2019	Lid RvC

Stichting Woonwaarts en voormalig fusiepartners Standvast Wonen en WBSG hebben geen leningen (alsmede voorschotten en garanties) verstrekt aan bestuurders en commissarissen. In 2019 had Standvast Wonen één directeur-bestuurder, zijnde mevrouw Lamers en WBSG één directeur bestuurder zijnde dhr P.J.J. van Roosmalen. Beide bestuurders zijn bestuurder bij Woonwaarts.

Standvast Wonen was ingedeeld in categorie F voor de WNT.

WBSG was ingedeeld in categorie D voor de WNT.

Stichting Woonwaarts is ingedeeld in categorie H voor de WNT.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Balans DAEB per 31 december 2019

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.374.509	1.315.595
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.122	38.412
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	4.173	13.788
	1.416.804	1.367.795
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.558	2.651
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	-	-
Leningen u/g	298	335
Latente belastingvordering	1.229	7.765
Vordering op groepsmaatschappijen	40.300	44.185
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	167.713	158.336
	209.540	210.621
Totaal vaste activa	1.628.902	1.581.067
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	943	1.599
Overige voorraden	1.344	916
	2.287	2.515
Vorderingen		
Huurdebiteuren	627	622
Overheid	880	1.816
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	693
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.785	3.685
Overige vorderingen	156	288
Overlopende activa	157	585
	5.605	7.689
Liquide middelen	1.538	2.294
	1.538	2.294
Totaal vlottende activa	9.430	12.498
TOTAAL ACTIVA	1.638.332	1.593.565

Passief	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen		
Overige reserves	329.433	333.844
Herwaarderingsreserve	858.965	816.063
	1.188.398	1.149.907
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	9.741	7.589
Overige voorzieningen	471	439
	10.212	8.028
Langlopende schulden		
Leningen overheid	11.465	12.316
Leningen kredietinstellingen	377.438	366.611
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	37.216	37.938
Overige schulden	436	440
	426.555	417.305
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	1	-
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	3.535	6.748
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.686	3.843
Schulden ter zake van pensioenen	87	151
Overige schulden	703	1.779
Overlopende passiva	6.155	5.804
	13.167	18.325
TOTAAL PASSIVA	1.638.332	1.593.565

Balans niet-DAEB per 31 december 2019

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	212.274	205.657
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.684	10.431
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	-	-
	221.958	216.088
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	-	-
Leningen u/g	-	-
Latente belastingvordering	137	863
	137	863
Totaal vaste activa	222.095	216.951
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	486	-
Overige voorraden	701	815
	1.187	815
Vorderingen		
Huurdebiteuren	47	61
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	41
Overige vorderingen	24	48
Overlopende activa	18	7
	89	157
Liquide middelen	132	202
	132	202
Totaal vlottende activa	1.408	1.174
TOTAAL ACTIVA	223.503	218.125

Passief	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen		
Overige reserves	68.679	65.896
Herwaarderingsreserve	99.034	92.440
	167.713	158.336
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	-	-
Overige voorzieningen	-	-
	-	-
Langlopende schulden		
Leningen overheid	-	-
Leningen kredietinstellingen	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	40.300	44.185
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	9.452	10.260
Overige schulden	345	287
	50.097	54.732
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	1.221	792
Schulden aan groepsmaatschappijen	3.785	3.685
Belastingen en premies sociale verzekeringen	335	244
Schulden ter zake van pensioenen	10	15
Overige schulden	145	140
Overlopende passiva	197	181
	5.693	5.057
TOTAAL PASSIVA	223.503	218.125

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2019

	2019	2018
Huuropbrengsten	65.434	63.910
Opbrengsten servicecontracten	1.915	1.817
Lasten servicecontracten	-1.824	-1.846
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.451	-3.900
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.841	-19.566
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.783	-13.948
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**20.450**	**26.467**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3	-128
Toegerekende organisatiekosten	-	-5
Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-3**	**-133**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.722	7.179
Toegerekende organisatiekosten	-171	-135
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.839	-4.849
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.712**	**2.195**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.447	-7.469
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	37.395	191.541
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	467	598
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**28.415**	**184.670**
Opbrengsten overige activiteiten	405	399
Kosten overige activiteiten	-458	-424
Nettoresultaat overige activiteiten	**-53**	**-25**
Overige organisatiekosten	**-1.699**	**-2.287**
Leefbaarheid	**-1.392**	**-1.418**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-20	-32
Rentebaten interne lening	2.367	2.646
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	40	217
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.471	-12.842
Saldo financiële baten en lasten	**-10.084**	**-10.011**
Resultaat voor belastingen	**37.346**	**199.458**
Belastingen	-8.232	-11.426
Resultaat deelnemingen	9.377	35.545
Resultaat belastingen en deelnemingen	**1.145**	**24.119**
Resultaat na belastingen	**38.491**	**223.577**

Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2019

	2019	2018
Huuropbrengsten	9.352	9.362
Opbrengsten servicecontracten	183	309
Lasten servicecontracten	-160	-256
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-501	-484
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.156	-2.723
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.665	-1.669
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**4.053**	**4.539**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	227	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-208	-3
Toegerekende organisatiekosten	-16	-13
Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**3**	**-16**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.557	4.771
Toegerekende organisatiekosten	-48	-56
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.024	-3.986
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**485**	**729**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	8.225	34.267
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	80	105
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**8.305**	**34.372**
Opbrengsten overige activiteiten	154	116
Kosten overige activiteiten	-133	-43
Nettoresultaat overige activiteiten	**21**	**73**
Overige organisatiekosten	**-187**	**-213**
Leefbaarheid	**-17**	**-22**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-21
Rentelasten interne lening	-2.367	-2.646
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4	-2
Saldo financiële baten en lasten	**-2.371**	**-2.669**
Resultaat voor belastingen	**10.292**	**36.793**
Belastingen	-915	-1.248
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat belastingen en deelnemingen	**-915**	**-1.248**
Resultaat na belastingen	**9.377**	**35.545**

Kasstroomoverzicht DAEB over 2019

	2019	2018
		x € 1.000
Ontvangsten		
Huren	65.707	64.374
Vergoedingen	2.160	2.097
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	215	381
Renteontvangsten	2.378	2.646
Saldo ingaande kasstromen	70.460	69.498
Uitgaven		
Lonen en salarissen	6.597	6.433
Onderhoudsuitgaven	20.901	16.173
Overige bedrijfsuitgaven	12.572	11.170
Rente-uitgaven	12.571	13.199
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	60	757
Verhuurderheffing	8.597	7.959
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	414	374
Vennootschapsbelasting	2.642	952
Saldo uitgaande kasstromen	64.354	57.017
Kasstroom uit operationele activiteiten	**6.106**	**12.481**
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	4.393	5.271
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.500	2.125
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	341	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	7.234	7.396
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	10.814	17.166
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	13.597	11.750
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.634	2.379
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	1.342	727
Investeringen overig	373	460
Externe kosten bij verkoop	121	134
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	27.881	32.616

Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	36	15
Ontvangen aflossing interne lening	3.785	5.785
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-11	-8
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.810	5.792
Kasstroom uit (des)investeringen	**-16.837**	**-19.428**
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	23.000	27.500
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-13.024	-25.894
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**9.976**	**1.606**
Mutatie geldmiddelen	**-755**	**-5.341**

Kredietfaciliteit per 1 januari	-	-
Kas en bankgelden per 1 januari	2.293	7.634
Totaal 1 januari	2.293	7.634
Kredietfaciliteit 31 december	-	-
Kas en bankgelden per 31 december	1.538	2.293
Totaal 31 december	1.538	2.293
Mutatie beschikbare geldmiddelen	**-755**	**-5.341**

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2019

	2019	2018
		x € 1.000
Ontvangsten		
Huren	9.395	9.332
Vergoedingen	303	428
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	91	51
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstromen	9.789	9.811
Uitgaven		
Lonen en salarissen	801	617
Onderhoudsuitgaven	2.900	2.312
Overige bedrijfsuitgaven	1.500	1.330
Rente-uitgaven	2.367	2.646
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	7	81
Verhuurderheffing	709	656
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	23	31
Vennootschapsbelasting	122	56
Saldo uitgaande kasstromen	8.429	7.729
Kasstroom uit operationele activiteiten	**1.360**	**2.082**
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.680	3.863
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	952	1.115
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	226	-23
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.858	4.955
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-	7
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	485	571
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	245	727
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	2
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	800	158
Investeringen overig	--	-
Externe kosten bij verkoop	39	45
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	1.569	1.510

Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	128	90
Ontvangen aflossing interne lening		-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-62	-58
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	66	32
Kasstroom uit (des)investeringen	**2.355**	**3.477**
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen Niet-DAEB-investeringen	-	-
Ontvangen interne leningen	-	-
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen ongeborgde leningen Niet-DAEB-investeringen	-	-
Aflossingen interne leningen	-3.785	-5.785
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.785	**-5.785**
Mutatie geldmiddelen	**-70**	**-226**

Kredietfaciliteit per 1 januari	-	-
Kas en bankgelden per 1 januari	202	428
Totaal 1 januari	202	428
Kredietfaciliteit 31 december	-	-
Kas en bankgelden per 31 december	132	202
Totaal 31 december	132	202
Mutatie beschikbare geldmiddelen	**-70**	**-226**

9 Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuur van Stichting Woonwaarts verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2019 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, 24-04-2020

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, 24-04-2020

Overige gegevens

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is niet opgenomen over de bestemming van het resultaat.

Controleverklaring