

# Jaarrekening 2019

**WOON  
ZORG**  
NEDERLAND

VOOR WAARKMERKINGSDOELEINDEN  
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28 april 2020

Behorende bij briefnummer: 600

d.d.: 28-04-2020

Paraaf:

# Inhoudsopgave

1.1	Balans per 31 december 2019	5
1.2	Winst- en verliesrekening over 2019	8
1.3	Kasstroomoverzicht 2019	10
	<b>Grondslagen van waardering</b>	<b>12</b>
2.1	Algemeen	12
2.2	Stelselwijziging	12
2.3	Continuïteit	14
2.4	Groepsverhoudingen - vrijstelling consolidatie	15
	<b>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</b>	<b>19</b>
3.1	Regelgeving	19
3.2	Vergelijking met voorgaand jaar	19
3.3	Verwerking verplichtingen	20
3.4	Vastgoedbeleggingen	20
3.5	Materiële vaste activa	27
3.6	Financiële vaste activa	27
3.7	Vorraden	29
3.8	Vorderingen	29
3.9	Liquide middelen	30
3.10	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	30
3.11	Voorzieningen	30
3.12	Langlopende schulden	31
3.13	Kortlopende schulden	31
	<b>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</b>	<b>32</b>
4.1	Resultaatbepaling algemeen	32
4.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	33
4.3	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	34
4.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	34
4.5	Waardeverandering vastgoedportefeuille	35
4.6	Netto resultaat overige activiteiten	36
4.7	Overige organisatiekosten	36
4.8	Financiële baten en lasten	36
4.9	Belastingen	36
4.10	Resultaat deelnemingen	37
4.11	Overige toelichtingen	37

<b>Financiële instrumenten en risicobeheersing</b>	<b>39</b>
5.1 Algemeen	39
5.2 Financiële instrumenten en toepassing	39
5.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing	40
<b>Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling</b>	<b>43</b>
6.1 Algemeen	43
6.2 Waardering van activa	44
6.3 Verwerking fiscaliteit	44
<b>Kasstroomoverzicht</b>	<b>46</b>
7.1 Algemene toelichting	46
7.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit	46
7.3 Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen	47
<b>Toelichting op de balans</b>	<b>48</b>
8.1 Vastgoedbeleggingen	48
8.2 Materiële vaste activa	54
8.3 Financiële vaste activa	56
8.4 Voorraden	58
8.5 Vorderingen	58
8.6 Liquide middelen	60
8.7 Eigen Vermogen	60
8.8 Voorzieningen	62
8.9 Langlopende schulden	65
8.10 Kortlopende schulden	67
8.11 Niet uit de balans blijvende informatie	68
<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	<b>71</b>
9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	71
9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	74
9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	74
9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	75
9.5 Netto resultaat overige activiteiten	76
9.6 Overige organisatiekosten	77
9.7 Financiële baten en lasten	77
9.8 Belastingen	78
9.9 Resultaat deelnemingen	80
9.10 Gebeurtenissen na balansdatum	80
9.11 Overige toelichtingen	81

<b>Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB</b>	<b>84</b>
10.1 Gescheiden balans per 31 december 2019	84
10.2 Balans per 31 december 2019 DAEB	87
10.3 Balans per 31 december 2019 Niet-DAEB	90
10.4 Gescheiden winst- en verliesrekening per 31 december 2019	93
10.5 Winst- en verliesrekening per 31 december 2019 DAEB	95
10.6 Winst- en verliesrekening per 31 december 2019 Niet-DAEB	97
10.7 Gescheiden kasstroomoverzicht per 31 december 2019	99
10.8 Kasstroomoverzicht per 31 december 2019 DAEB	102
10.9 Kasstroomoverzicht per 31 december 2019 Niet-DAEB	105
10.10 Toelichting op de aard van niet DAEB activiteiten	107
<b>Overige Informatie</b>	<b>108</b>
11.1 Werknemers	108
11.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)	109
<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	<b>111</b>
<b>Overige gegevens</b>	<b>112</b>
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>113</b>

## 1.1 Balans per 31 december 2019

### 1.1.1 ACTIVA

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
<b>Vaste activa</b>			
Vastgoedbeleggingen	8.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.1	4.739.396	4.474.102
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.1	365.032	331.857
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.1.3	24.923	10.837
		<b>5.129.351</b>	<b>4.816.796</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2	9.649	6.764
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.3.1	0	0
Andere deelnemingen	8.3.2	1.290	1.290
Leningen u/g	8.3.3	526	475
Overige financiële vaste activa	8.3.4	700	1.555
		<b>2.516</b>	<b>3.320</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Vorraden	8.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.4	2.664	3.843
Overige voorraden	8.4	4.227	4.255
		<b>6.891</b>	<b>8.098</b>

<b>Vorderingen</b>	8.5		
Huurdebiteuren	8.5.1	2.076	2.802
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.5.2	2.950	5.535
Belastingen en premies sociale verzekering	8.5.3	14.819	10.990
Overige vorderingen	8.5.4	1.559	2.535
Overlopende activa		4.706	232
		<b>26.110</b>	<b>22.093</b>
<b>Liquide middelen</b>	8.6	11	20.130
		<b>5.174.528</b>	<b>4.877.201</b>

## 1.1.2 PASSIVA

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
<b>Eigen Vermogen</b>	8.7		
Herwaarderingsreserve	8.7.1	2.023.035	1.832.848
Overige reserve	8.7.2	881.124	566.049
Jaarresultaat		308.916	505.262
		<b>3.213.075</b>	<b>2.904.159</b>
<b>Voorzieningen</b>	8.8		
Voorziening onrendabele investerings	8.8.1	29.179	26.383
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.8.2	23.352	24.405
Overige voorzieningen	8.8.3	3.567	3.962
		<b>56.098</b>	<b>54.750</b>
<b>Langlopende schulden</b>	8.9		
Leningen overheid	8.9.1	1.874	2.455
Leningen kredietinstellingen	8.9.1	1.822.219	1.843.886
Overige schulden	8.9.2	16.095	10.979
		<b>1.840.188</b>	<b>1.857.320</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	8.10		
Schulden aan kredietinstellingen	8.10.1	10.885	0
Schulden aan leveranciers		14.827	18.533
Belastingen en premies sociale verzekering	8.10.2	5.375	4.357
Overige schulden		8.226	9.770
Overlopende passiva	8.10.3	25.856	28.312
		<b>65.168</b>	<b>60.972</b>
		<b>5.174.528</b>	<b>4.877.201</b>

## 1.2 Winst- en verliesrekening over 2019

(x € 1.000)	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	9.1.1	298.980	295.051
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	29.587	27.583
Lasten servicecontracten	9.1.2	-30.568	-28.606
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.3	-22.699	-24.313
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.4	-81.758	-84.335
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.5	-33.525	-33.937
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>160.016</b>	<b>151.443</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2	1.954	10.482
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2	-1.414	-7.772
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>540</b>	<b>2.710</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.3.1	69.021	8.578
Toegerekende organisatiekosten	9.3.2	-188	-867
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.3.3	-74.991	-6.221
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-6.157</b>	<b>1.490</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4.1	-27.135	-32.384
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4.2	262.927	454.434
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.4.3	0	-35
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>235.792</b>	<b>422.015</b>
Opbrengst overige activiteiten	9.5.1	2.012	1.424
Kosten overige activiteiten	9.5.2	-303	-3.620
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>1.709</b>	<b>-2.196</b>
Overige organisatiekosten	9.6	-11.086	-8.981



<b>(x € 1.000)</b>	<b>Ref.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	9.7.1	-5.839	-631
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	9.7.2	110	107
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.3	501	327
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.4	-58.922	-59.575
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-64.149</b>	<b>-59.772</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>316.664</b>	<b>506.710</b>
Belastingen	9.8	-7.728	-1.423
Resultaat deelnemingen	9.9	-21	-24
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>308.916</b>	<b>505.262</b>

## 1.3 Kasstroomoverzicht 2019

(x € 1.000)	Ref.	2019	2018
<b>(A) Operationele activiteiten</b>			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	297.167	294.827	
Vergoedingen	29.587	28.992	
Overige bedrijfsontvangsten	2.012	1.298	
Renteontvangsten	501	325	
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>		<b>329.268</b>	<b>325.442</b>
Uitgaven:			
Erfpacht	1.039	855	
Personeelsuitgaven	24.011	20.476	
Onderhoudsuitgaven	79.560	68.111	
Overige bedrijfsuitgaven	71.215	65.173	
Renteuitgaven	59.082	59.725	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	3.548	
Verhuurdersheffing	21.225	21.453	
Vennootschapsbelasting	12.610	21.469	
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>		<b>268.743</b>	<b>260.810</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.2</b>	<b>60.525</b>	<b>64.632</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	70.629	16.874	
Verkoopontvangsten grond	479	2.237	
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	1.045	
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>		<b>71.108</b>	<b>20.156</b>

(x € 1.000)	Ref.	2019	2018
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	24.405	19.688	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	47.208	17.795	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	69.059	5.705	
Investerings overig	2.376	656	
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>		<b>143.048</b>	<b>43.844</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>7.2</b>	<b>-71.940</b>	<b>-23.688</b>
<b>FVA</b>			
Ontvangsten verbindingen	2.600	0	
Ontvangsten overig	110	124	
Uitgaven verbindingen	51	0	
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>		<b>2.659</b>	<b>124</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>		<b>-69.281</b>	<b>-23.564</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand</b>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	61.183	178.125	
<b>Uitgaand</b>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	83.426	98.396	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	0	100.824	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	5	5	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>7.2</b>	<b>-22.248</b>	<b>-21.100</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>-31.004</b>	<b>19.968</b>
<b>Wijziging kortgeldmutaties</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Saldo liquide middelen per 1-1</b>		<b>20.130</b>	<b>162</b>
<b>Saldo liquide middelen per 31-12</b>	<b>7.3</b>	<b>-10.874</b>	<b>20.130</b>

# 2 Grondslagen van waardering

---

## 2.1 Algemeen

Alle vermelde bedragen luiden in € x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Woonzorg Nederland is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft landelijke toelating en is werkzaam binnen de juridische wetgeving zoals vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Stichting Woonzorg Nederland is statutair gevestigd te Amsterdam en heeft haar hoofdkantoor te Amstelveen (Prof. E.M. Meijerslaan 3). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen en intramuraal vastgoed. Stichting Woonzorg Nederland staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 33107894.

De jaarrekening 2019 is door het bestuur opgemaakt op 28 april 2020. Voor de gehanteerde grondslagen en betreffende regelgeving bij de jaarrekening wordt verwezen naar hoofdstuk 'Grondslagen voor waardering van activa en passiva'.

## 2.2 Stelselwijziging

### 2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Sinds de invoering van de belastingplicht is ook de verwerking van belastinglatenties in de jaarrekening van woningcorporaties aan de orde. De uitwerking die hier door woningcorporaties aan is gegeven, was niet uniform.

Na een aanpassing van RJ 272 “Belastingen naar de winst” is voor woningcorporaties meer duidelijkheid gekomen over de wijze waarop met de verwerking van latente belastingen voor vastgoed in exploitatie moet worden omgegaan. De aanpassing is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of voor 1 januari 2019. Door Aedes is hiervan vervolgens een handreiking opgesteld.

De hoofdlijn van deze handreiking is dat bij vastgoed in exploitatie de fiscale boekwaarde bij sloop of de boekwinst bij verkoop in de toekomst veelal niet leidt tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van het gebouw. Het uitgangspunt hierbij is de veronderstelling dat corporaties de omvang van de portefeuille in exploitatie in stand houden.

### **2.2.2 Wijziging grondslag**

De voor Woonzorg Nederland belangrijkste wijziging is dat de latentie op het vastgoed in exploitatie, met uitzondering van de latentie op de boekwaardereparaties, naar nihil tendeert aangezien het zeer waarschijnlijk is dat de tijdelijke verschillen doorschuiven. De hiervoor genoemde wijziging heeft ertoe geleid dat Woonzorg Nederland haar stelsel van waardering en resultaatbepaling voor de voorziening latente belastingverplichtingen op dit onderdeel heeft gewijzigd.

### **2.2.3 Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat**

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen, zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend, alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatief effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2017 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 (onder de post overige reserve) en bedraagt € 41,1 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 is in de post belastingen van de Winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en bedraagt € 60,1 miljoen positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect op het eigen vermogen per 1 januari 2019 € 101,2 miljoen. Dit effect is als volgt uitgesplitst naar de individuele jaarrekeningposten:

<b>Cumulatief effect 1-1-2019</b>	<b>Stand 1-1-2019 voor stelselwijziging</b>	<b>Stand 1-1-2019 na stelselwijziging</b>	<b>Cumulatief effect 1-1-2019</b>
Eigen vermogen DAEB	2.802.965	2.904.159	101.194
Eigen vermogen niet-DAEB	220.537	226.811	6.274
Eliminaties	-220.537	-226.811	-6.274
<b>Totaal</b>	<b>2.802.965</b>	<b>2.904.159</b>	<b>101.194</b>

Voorziening latente belastingverplichtingen DAEB	118.208	23.288	-94.920
Voorziening latente belastingverplichtingen niet-DAEB	7.391	1.117	-6.274
<b>Totaal</b>	<b>125.599</b>	<b>24.405</b>	<b>-101.194</b>

<b>Resultaateffect 2018</b>	<b>Winst- en verliesrekening 2018 volgens jaarrekening</b>	<b>2018 voor vergelijkings- doeleinden aangepast</b>	<b>Aanpassing resultaat 2018</b>
Belastingen DAEB	-59.654	-1.335	58.319
Belastingen niet-DAEB	-1.847	-88	1.759
<b>Totaal</b>	<b>-61.501</b>	<b>-1.423</b>	<b>60.078</b>

<b>Cumulatief effect 1-1-2018</b>	<b>Stand 1-1-2018 voor stelselwijziging</b>	<b>Stand 1-1-2018 na stelselwijziging</b>	<b>Cumulatief effect 1-1-2018</b>
Eigen vermogen DAEB	2.357.781	2.398.897	41.116
Eigen vermogen niet-DAEB	207.188	209.737	2.549
Eliminaties	-207.188	-209.737	-2.549
<b>Totaal</b>	<b>2.357.781</b>	<b>2.398.897</b>	<b>41.116</b>

Voorziening latente belastingverplichtingen DAEB	66.812	28.245	-38.567
Voorziening latente belastingverplichtingen niet-DAEB	3.794	1.245	-2.549
<b>Totaal</b>	<b>70.606</b>	<b>29.490</b>	<b>-41.116</b>

## 2.3 Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gezien de huidige en verwachte toekomstige financiële positie en resultaatontwikkeling en prognoses van de kasstromen gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

## 2.4 Groepsverhoudingen - vrijstelling consolidatie

### 2.4.1 Groepsverhoudingen

Stichting Woonzorg Nederland staat aan het hoofd van een groep. Deze groep bestaat naast Woonzorg Nederland uit alle maatschappijen waarmee zij een economische eenheid vormt en de maatschappijen waarmee zij organisatorisch is verbonden. Hieronder zijn ook begrepen alle rechtspersonen waarin een beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. Ultimo 2019 betrof dit de volgende groepsmaatschappijen:

- *Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft primair ten doel het ontwikkelen, voorbereiden en (doen) realiseren van vastgoedprojecten door nieuwbouw, sloop en renovatie;
- *Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)* (statutair gevestigd te Halfweg) stelt zich ten doel bijzondere woonvoorzieningen voor senioren te realiseren. HBS bezit alle aandelen in Puerta Holding B.V.;
- *Puerta Holding B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang HBS 100%) is opgericht met als doelstelling: het oprichten van, het deelnemen in en het financieren van vennootschappen of ondernemingen (als houdstermaatschappij fungeren). Puerta Holding B.V. bezit alle aandelen in Altus Advies en Ontwikkeling B.V.;
- *Altus Advies en Ontwikkeling B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang Puerta Holding B.V. 100%) is een rechtspersoon die – voor eigen rekening en risico – projecten ontwikkelt in het duurdere marktsegment met aanvullende zorg- en dienstverlening.

Verder heeft Stichting Woonzorg Nederland een verbinding met bestuurlijke en financiële banden door middel van het verstrekken van leningen en het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen in *Stichting Sociaal Fonds stichting Woonzorg Nederland*. Deze stichting is statutair gevestigd in Amsterdam en heeft als doelstelling medewerkers van Stichting Woonzorg Nederland in daarvoor in aanmerking komende gevallen financiële bijstand te verlenen.

#### 2.4.1.1 Toepassing consolidatievrijstelling

Aangezien Woonzorg Nederland aan het hoofd van een groep staat dient zij in beginsel een geconsolideerde jaarrekening op te stellen. De gezamenlijke betekenis van bovengenoemde deelnemingen en andere groepsmaatschappijen is op het geheel van Woonzorg Nederland echter van te verwaarlozen betekenis. Op grond van artikel 2:407.1 BW wordt er derhalve afgezien van het opmaken van een geconsolideerde jaarrekening.

## 2.4.2 Presentatie

In het boekjaar 2019 heeft Woonzorg Nederland de indeling van winst- en verliesrekening over 2019 aangepast aan de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019. Als gevolg van deze gewijzigde indeling zijn ook enkele posten over 2018 geherrubriceerd van indirect naar direct aan activiteiten toe te rekenen. De toegerekende overige bedrijfslasten over 2018 zijn hierdoor € 2,9 miljoen lager dan in de jaarrekening 2018. Deze aanpassingen zijn in de vergelijkende cijfers verwerkt en leiden niet tot een resultaatteffect dan wel een vermogenseffect.

Van de aanpassingen die betrekking hebben op herrubriceringen binnen de indirect toe te rekenen kosten zijn de vergelijkende cijfers over 2018 om praktische reden niet aangepast. Het totaaloverzicht van de toegewezen indirecte kosten over de jaren 2019 en 2018 luidt hierdoor als volgt:

<b>Indirect toegewezen kosten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>verschil</b>
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	20.045	20.329	-284
Lasten onderhoudskosten	8.526	9.897	-1.371
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	188	867	-679
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.185	0	4.185
Kosten overige activiteiten	303	3.620	-3.317
Overige organisatiekosten	10.738	6.159	4.579
<b>Totaal</b>	<b>43.985</b>	<b>40.872</b>	<b>3.113</b>

## 2.4.3 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het Bestuur van Stichting Woonzorg Nederland zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten en in het hoofdstuk 'Belangrijke inschattingen van waardering en resultaatbepaling'.

## 2.4.4 Verbindingen

Een overzicht van de groepsverhoudingen is opgenomen in paragraaf 'Groepsverhoudingen – vrijstelling consolidatie'. In de Woningwet wordt in plaats van de term "groepsmaatschappij" het begrip "verbindingen" gehanteerd. Onder een verbinding wordt verstaan:

- Een dochtermaatschappij, als bedoeld in artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- Een deelneming als bedoeld in artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;



- Financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon of het oprichten of doen oprichten van een andere rechtspersoon of vennootschap, op zodanige wijze dat daardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

Een aantal algemene en financiële gegevens van de verbindingen (exclusief verenigingen van eigenaren) van Stichting Woonzorg Nederland (de Toegelaten Instelling) kunnen als volgt worden weergegeven:

	Woonzorg Nederland Project- ontwikkeling B.V. *	Hollandsche Bouw- stichting Seniorenhuis- vesting *	Puerta Holding B.V. *	Altus Advies en Ontwikkeling B.V. *	Stichting Sociaal Fonds stichting Woonzorg Nederland **	Woningnet N.V. **	Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. **
<b>A. Algemene gegevens</b>							
Groepsmaatschappij	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee
Geconsolideerd	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	n.v.t.	n.v.t.
Rechtstreeks onder de T.I.	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja
<b>B. Financiële gegevens (x.1.000)</b>							
Eigen vermogen 31-12-2019	-566	-6.823	-6.912	-6.899	1.156	7.176	21.198
Balanstotaal 31-12-2019	1.518	1.488	1.399	1.496	1.159	9.771	34.038
Jaaromzet 2019	89	0	0	761	6	13.529	2.682
Jaarresultaat 2019	-22	-357	-357	-353	-35	-714	1.124
Kapitaaldeelname (rechtstreeks)	16.518	0	0	0	0	53	1.237
Verstreckte leningen (rechtstreeks)	0	0	0	0	0	0	0
Rekening-courant (rechtstreeks)	2.028	7.811	0	0	0	0	0
Verstreckte garantie (door de T.I.)	0	0	0	0	0	0	0
Verstreckte garantie (aan derden)	0	0	0	0	0	0	0
Verkregen garantie (van derden)	0	0	0	0	0	0	0
<b>C. Percentage deelname</b>							
Percentage kapitaaldeelname T.I.	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,18%	6,89%
Percentage gerechtigd in jaarresultaat	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,18%	6,89%

\*) betreft voorlopige cijfers 2019

\*\*\*) betreft cijfers 2018 (definitief), later komen 2019 cijfers beschikbaar

Stichting Woonzorg Nederland heeft een vordering op de Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting vanwege een tweetal vóór 1 juli 2015 verstrekte leningen, welke leningen aan het eind van de looptijd (dat wil zeggen 30 september 2015) niet zijn verlengd en daarmee direct opeisbaar zijn geworden. Het totale bedrag van de oorspronkelijke hoofdsom van de twee leningen bedraagt € 6.376. In 2019 is hierop een bedrag van € 2.200 afgelost. Inclusief verschuldigde rente en andere vergoedingen (op grond van de oorspronkelijke leningovereenkomsten) bedraagt de totale vordering € 7.811 per 31 december 2019.

#### **2.4.5 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en niet-DAEB-tak**

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding van de huursom tussen DAEB-verhuureenheden en niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling naar huursom verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden, met uitzondering van leningen die geheel als DAEB worden geclassificeerd, gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van de huursom.



# 3 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

---

## 3.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV), Richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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

## 3.2 Vergelijking met voorgaand jaar

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde is € 86 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Voor de bepaling voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 geen rekening gehouden met de nieuwe definities. De veronderstelling die hieraan ten grondslag ligt is dat het grootste deel van de uitgaven voor verbetering en onderhoud geactiveerd kan worden.

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

Er heeft een stelsel- en presentatiewijziging plaatsgevonden, zie hiervoor de paragrafen “Stelselwijziging” en “Presentatie” onder de Grondslagen van waardering.

### 3.3 Verwerking verplichtingen

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 corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten en toekomstige renovaties en transformaties. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

### 3.4 Vastgoedbeleggingen

#### 3.4.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

##### 3.4.1.1 Algemeen

Op basis van artikel 31 BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenten eenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

##### 3.4.1.2 Classificatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele transacties tussen de DAEB en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB respectievelijk niet-DAEB vastgoed, zoals opgenomen in de herziene Woningwet en het BTIV 2015. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt onder de huurtoeslaggrens of boven de huurtoeslaggrens en op 1 januari 2019 bij aanvang boekjaar onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in de bijlagen zoals deze zijn opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

#### **3.4.1.3 Waardering bij eerste verwerking**

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en vermindert met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

#### **3.4.1.4 Waardering na eerste verwerking**

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de RTIV is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode)

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complex niveau. De waardevermindering of –vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’, met uitzondering van de onrendabele toppen (initiële waardeverminderingen) die in het resultaat worden verantwoord als ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

#### **3.4.1.5 Handboek modelmatig waarderen**

Woonzorg Nederland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

#### **3.4.1.6 Complexindeling**

Om de marktwaarde waardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed respectievelijk aan het niet-DAEB vastgoed kan worden toegerekend.

#### **3.4.1.7 Doorexploiteer- en uitpondscenario**

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingcomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van de inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld.

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Met ingang van 2018 is conform het Handboek rekening gehouden met de 7-jaars beklemming.

#### **3.4.1.8 Macro-economische parameters**

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters. Hieronder zijn deze voor de belangrijkste vastgoedcategorieën (woningen en intramuraal) opgenomen:

<b>Parameters woongelegenheden (alle bedragen ongeïndexeerd)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024 e.v.</b>
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Nederland i.v.m. spreiding bezit)	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	985	985	985	985	985
Beheerkosten EGW	447	447	447	447	447
Beheerkosten MGW	439	439	439	439	439
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (exclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een % van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2018 )	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	11,11%	11,11%	11,11%	11,11%	11,11%
Mutatiekans bij uitponden	11,11%	11,11%	11,11%	11,11%	11,11%
Verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger ligt dan de huurtoeslaggrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud (ongeïndexeerd)	8,6	8,6	8,6	8,6	8,6
Mutatieonderhoud (ongeïndexeerd)	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8
Marketing	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (exclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een % van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2018 )	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

#### 3.4.1.9 Inschakeling taxateur

Woonzorg Nederland heeft de full waardering toegepast. Voor de full waardering heeft Woonzorg Nederland twee taxateurs ingeschakeld, CBRE en Colliers.

Jaarlijks wordt minimaal 1/3 van het vastgoed door middel van een volledige taxatie getaxeerd. In de daarop volgende twee jaar wordt een taxatie-update toegepast. Dit betekent dat elk derde deel van dit vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

#### 3.4.1.10 Toepassen vrijheidsgraden

In de full-waardering zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- Markthuur: De markthuur is door de taxateurs ingeschat op basis van referentietransacties, gebaseerd op de NHC-vergoedingen die van toepassing zijn op de geleverde zorg in de complexen dan wel de markthuur of maximale redelijke huur op basis van een inschatting van de WWS punten.
- Leegwaarde: De leegwaarde van de woningen is individueel geschat door de taxateur op basis van recente verkooptransacties. Bij de bepaling van de leegwaarden is rekening gehouden met de door de Opdrachtgever aangeleverde vloeroppervlakten.
- Mutatiekans/mutatiegraad: In de taxatie heeft de taxateur gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad en daarbij enkele aanpassingen gedaan op de uitgangspunten voor het vaststellen van de mutatiegraad uit het Handboek.



- Instandhoudingsonderhoud: Voor de woningen is er voor gekozen om voor een deel van de woningen af te wijken van het Handboek en aan te sluiten bij de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatielasten (VTW). Voor het intramuraal zorgvastgoed is een vrijheidsgraad toegepast van € 9,00 per m<sup>2</sup> BVO, het standaardbedrag zoals opgenomen in het Handboek 2019.
- Disconteringsvoet: Omdat de disconteringsvoet uit het Handboek slechts een beperkte variatie toont en er geen rekening wordt gehouden met enkele belangrijke aspecten in de waardering van deze specifieke woningportefeuille, hebben de taxateurs gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. De taxateur heeft de disconteringsvoeten van de woningcomplexen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met een aantal aspecten. Vervolgens hebben ze een uitgebreide analyse gedaan op de uitkomsten van de waarderingen zowel op complex als ook portefeuille niveau.
- Exit Yield: De exit yields zijn door de taxateur individueel ingeschat op complexniveau. Hiertoe hebben ze aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF periode bepaald.

#### **3.4.1.11 Herwaardering**

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst – en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of de vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt op grond van artikel 2:390 lid1 BW een herwaarderingsreserve uit de resultaatverdeling, gevormd. Deze wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

#### **3.4.1.12 Afschrijvingen**

Op het vastgoed in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

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

#### **3.4.2.1 Algemeen**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, renovatie/transformatie).

#### **3.4.2.2 Waarderingsgrondslag**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoed noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

In het geval per balansdatum sprake is van vastgoed in ontwikkeling en/of feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De marktwaarde van het betreffende vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald overeenkomstig de systematiek zoals beschreven voor DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

### **3.4.3 Beleidswaarde vastgoed in exploitatie**

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonzorg Nederland en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Beschikbaarheid

Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

- Betaalbaarheid

Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.

- Onderhoud

Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgesteld meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

- Beheer

Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV 2019.

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

### **3.5 Materiële vaste activa**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijving is lineair bepaald en gebaseerd op de verwachte toekomstige gebruiksduur rekening houdend met eventuele restwaarde. Jaarlijks wordt beoordeeld of sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

### **3.6 Financiële vaste activa**

#### **3.6.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

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

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat een lagere realiseerbare waarde.

#### **3.6.2 Leningen u/g**

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### **3.6.3 Overige financiële vaste activa**

#### **3.6.3.1 Waardering financiële instrumenten**

Interest Rate Caps en embedded derivaten worden op actuele waarde, in casu reële waarde, gewaardeerd. De waardering is gebaseerd op de 3-maands IRS curve zonder opslag inclusief opgelopen rente. Veranderingen in actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

#### **3.6.3.2 Reële waarde financiële instrumenten**

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length – transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

#### **3.6.4 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa**

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Woonzorg Nederland op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonzorg Nederland de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en verliesrekening.

Bij financiële vaste activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en verliesrekening verwerkt.

## 3.7 Voorraden

### 3.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen: bestede bedragen, toegerekende kosten van het werkapparaat (AK) en rente tijdens bouw.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

Hieronder is verder begrepen het vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met eventuele cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van een lagere reële waarde (in casu geschatte marktwaarde).

### 3.7.2 Overige voorraden

De overige voorraden betreft de voorraad grondposities. Deze wordt gewaardeerd op de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de direct toerekenbare kosten. Aan de kostprijs (verkrijgingsprijs) van de grond wordt geen rente toegerekend.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

## 3.8 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### 3.8.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De (langlopende) vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste waardering, gewaardeerd op reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Na de eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen en rekening houdend met een eventuele bijzondere waardevermindering.

## 3.9 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kasgeld, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen als schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## 3.10 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument, worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel element voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument, als vreemd vermogen instrument respectievelijk als eigen vermogen instrument.

## 3.11 Voorzieningen

### 3.11.1 Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.

### 3.11.2 Voorziening onrendabele investeringen

In geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### 3.11.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

De belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor contantmaking is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille (na belastingen) gehanteerd.

#### **3.11.4 Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling naar verwachting noodzakelijke uitgaven. De uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **3.12 Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, dit komt veelal overeen met de nominale waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio. De effectieve rente wordt gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening verwerkt.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar overige financiële vaste activa.

### **3.13 Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio.

# 4 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

---

## 4.1 Resultaatbepaling algemeen

### 4.1.1 Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen' van op actuele waarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie.

### 4.1.2 Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

### 4.1.3 Functionele indeling winst- en verliesrekening

Woonzorg Nederland heeft een functionele indeling van de resultatenrekening opgenomen zoals deze is voorgeschreven in RJ 645 en artikel 15 van de RTIV. Doel van deze functionele indeling is om inzicht te geven in de opbrengsten en kosten per activiteit.

Om een goede toerekening naar de verschillende activiteiten te kunnen maken is onderscheid gemaakt tussen direct aan de activiteiten toe te rekenen opbrengsten en kosten en niet direct aan de activiteiten toe te rekenen opbrengsten en kosten.

De verantwoorde opbrengsten in de functionele winst- en verliesrekening van Woonzorg Nederland zijn direct toe te rekenen aan de betreffende posten.



De in de functionele winst- en verliesrekening verantwoorde kosten betreffen zowel direct toe te rekenen kosten als indirect toe te rekenen kosten.

Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt als basis de kostenplaatsmethode gehanteerd met als te hanteren verdeelsleutel het aantal fte's. Voor de toerekening van de meer algemene kosten wordt de opslagmethode gebruikt waarbij eveneens als verdeelsleutel het aantal fte's wordt gehanteerd.

Deze methodiek sluit aan bij de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels voor het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

In 2019 heeft een herrubricering van de indirecte kosten plaatsgevonden. Een nadere toelichting is opgenomen onder de rubriek "Presentatie" bij de Grondslagen van Waardering.

## **4.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

### **4.2.1 Huuropbrengsten**

Het betreft huuropbrengsten onder aftrek van huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging voor wat betreft de (sociale) huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. De maximaal gemiddelde huurstijging inflatie + 1 procent. De gerealiseerde huurstijging is 1,5%. De huurstijging (huursom) is een gemiddelde van huurstijgingen door huuraanpassing en huurharmonisatie.

### **4.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten**

De opbrengsten servicecontracten betreffen de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van onder andere de volgende diensten: energie, beheer, schoonmaak en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats. De hiermee samenhangende kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **4.2.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels op basis van het aantal fte's.

### **4.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke kosten van dagelijks- en mutatieonderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De uitgaven voor planmatig onderhoud komen eveneens ten laste van de exploitatie.

Onder deze post 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 uit de balans blijvende informatie.

Voor de toerekening van de indirecte kosten is een inschatting gemaakt van het aantal fte's met betrekking tot onderhoud versus het totaal aantal fte's per kostenplaats.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven door het feit dat er geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

#### **4.2.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

##### **4.2.5.1 Algemeen**

Hieronder worden de kosten die direct kunnen worden gerelateerd aan de exploitatie van het vastgoed, zoals de kosten van de verhuurderheffing, erfpacht, onroerendezaakbelasting, verzekeringskosten en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, opgenomen. Tevens wordt hieronder opgenomen een dotatie cq vrijval van de voorziening claims en geschillen voor zover deze betrekking heeft op de exploitatie van het bezit.

##### **4.2.5.2 Erfpacht**

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van bepaalde grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalige afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van het vastgoed in exploitatie.

##### **4.2.5.3 Toerekening indirecte kosten**

De toerekening van de indirecte kosten aan deze activiteit is gebaseerd op en overeenkomstig de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels bij het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

### **4.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Dit betreft het saldo van de opbrengst verkopen van vastgoed in ontwikkeling en indien van toepassing de onderhanden projecten, verminderd met de directe uitgaven van het verkochte vastgoed en de toe te rekenen organisatie- en financieringskosten. Hierin is ook opgenomen het nettoresultaat van de verkoop voorraad bestaand vastgoed en grondposities.

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### **4.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

Hieronder worden verantwoord de gerealiseerde verkoopopbrengsten van het vastgoed in exploitatie tegen verkoopprijzen verminderd met de direct toerekenbare verkoopkosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed. De boekwaarde van de verkopen is derhalve op basis van marktwaarde.

De toerekening van de indirecte kosten aan deze activiteit is gebaseerd op en overeenkomstig de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels bij het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## **4.5 Waardeverandering vastgoedportefeuille**

### **4.5.1.1 Algemeen**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen, de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille in exploitatie en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.

### **4.5.1.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en verbouw waaronder woningverbetering en renovatie/transformatie. Deze waardevermindering wordt ook wel aangeduid als de onrendabele top en is inclusief de geactiveerde productie eigen bedrijf (inzake ontwikkeling voor eigen exploitatie). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

Ook worden waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze post.

### **4.5.1.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat) verantwoord. Deze niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn exclusief het effect van de onrendabele investeringen. Deze worden opgenomen onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

### **4.5.1.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

Dit betreffen mogelijke verliezen of terugname van eerder genomen verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## 4.6 Netto resultaat overige activiteiten

Onder de overige activiteiten worden resultaten uit de niet-primaire activiteiten opgenomen. Dit zijn de activiteiten welke niet-gerelateerd zijn aan het exploiteren, het ontwikkelen (voor de koop) of het verkopen van bestaand vastgoed. Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten en kosten van het beheer van VvE's, zendmasten en de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening. Dit betreft activiteiten die, op zichzelf beschouwd, niet voor de eigen vastgoedexploitatie uitgevoerd (hoeven te) worden.

De toerekening van de indirecte kosten aan de overige activiteiten is gebaseerd op de kostenplaatsmethode met als verdeelsleutel het aantal fte's.

## 4.7 Overige organisatiekosten

Onder deze post zijn de directe kosten en de overheadkosten opgenomen welke niet middels een opslag kunnen worden toegerekend aan de directe activiteiten.

De toerekening van deze kosten is overeenkomstig de methodiek en verdeelsleutels volgens de toerekening van vastgoed en niet-vastgoed gerelateerde kosten.

## 4.8 Financiële baten en lasten

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van betaalde en ontvangen rente. Rente wordt op basis van de effectieve rentemethode ten bate of ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Verder worden waardeveranderingen van financiële vaste activa en opbrengsten uit financiële vaste activa onder deze post verantwoord. Voor de verwerking van bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa wordt verwezen naar de grondslagen voor de financiële vaste activa.

## 4.9 Belastingen

De post vennootschapsbelasting in de winst-en verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute' belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingverplichtingen. De acute 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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

## 4.10 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 Woonzorg Nederland geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellig voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening zal in eerste instantie worden gevormd door middel van een afwaardering van eventuele (langlopende) leningen aan of vorderingen op de desbetreffende deelneming.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend verantwoord onder de financiële baten en lasten.

## 4.11 Overige toelichtingen

### 4.11.1 Personeelskosten

#### 4.11.1.1 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

#### 4.11.1.2 Pensioenlasten

Stichting Woonzorg Nederland heeft een aantal pensioenregelingen. De hoofdregeling, de pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), is een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor deze pensioenregeling betaalt Woonzorg Nederland een vastgestelde premie. Behalve de betaling van premies heeft Stichting Woonzorg Nederland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds ultimo 2019 is 110,7% (2018: 110%). Woonzorg Nederland heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Daarnaast kent Woonzorg Nederland nog een aanvullende pensioenregeling voor (voormalig) bestuurders, die is ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij.

De premies voor de genoemde regelingen worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

#### 4.11.2 Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over de component grond wordt niet afgeschreven.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

• Grond	geen afschrijvingen
• Opstal / Casco	lineair 50 jaar
• Verbouwing	lineair 10 jaar
• Inrichting/ Inventaris	lineair 5 jaar
• Automatisering	lineair 3-5 jaar
• Auto's	lineair 5 jaar

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

# 5 Financiële instrumenten en risicobeheersing

---

## 5.1 Algemeen

In het Treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's. Voor derivaten geldt dat Woonzorg Nederland zich volgens haar Treasurystatuut onverkort houdt aan de bepalingen ten aanzien van het gebruik van derivaten zoals opgenomen in de Woningwet. In dat kader zijn leningen met embedded derivaten (anders dan basisrenteleningen) niet meer toegestaan. Woonzorg Nederland is in 2006 twee leningscontracten, zijnde Extendible Fixeleningen met embedded derivaten aangegaan voor een totaal nominaal leningsbedrag ad € 25 miljoen. Deze leningen vallen nog onder de oude beleidsregels en zijn om die reden toegestaan.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Voor risicoduiding wordt verwezen naar onderstaande paragraaf "Financiële instrumenten en risicobeheersing".

De leningenportefeuille van Woonzorg Nederland aan de passiefzijde is voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor circa 10% vindt financiering op variabele rentebasis plaats, waarvoor het rente risico, behoudens de variabele hoofdsomlening, wordt ingedekt met langlopende lineaire Interest Rate Caps.

## 5.2 Financiële instrumenten en toepassing

Binnen het Treasurybeleid van Stichting Woonzorg Nederland dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt)risico's. Op grond van het interne Treasurystatuut dient er een rechtstreekse relatie te bestaan tussen het gebruik van de financiële instrumenten en de daarvoor bestemde onderliggende / financiering voor vastgoedprojecten. De relatie tussen derivaten en onderliggende financiering ter (her)financiering van vastgoedprojecten dient als volgt te zijn geregeld:

- Voor bestaande derivaten: het bedrag, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps.
- Voor nieuwe derivaten (aangegaan vanaf 1 oktober 2012): het bedrag, de looptijd, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps of eventueel Interest Rate Swaps.

Na 1 oktober 2012 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan.

Derivaten en effecten worden tegen actuele waarde gewaardeerd. Veranderingen in de actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor financiële vaste activa.

## 5.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Ten aanzien van de beheersing van financiële risico's onderscheidt Stichting Woonzorg Nederland de volgende risico's en risico mitigerende maatregelen:

### 5.3.1.1 Marktrisico

Stichting Woonzorg Nederland loopt marktrisico ter zake de (toekomstige) bancaire renteopslag van de onder de afgesloten lineaire Interest Rate Caps liggende af te sluiten lineaire roll-over leningen. Dit marktrisico wordt niet gemitigeerd anders dan door de relatieve omvang van de als zodanig aangetrokken/ aan te trekken financieringen.

### 5.3.1.2 Renterisico

Stichting Woonzorg Nederland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Stichting Woonzorg Nederland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Dit renterisico is, met uitzondering van twee variabele hoofdsomleningen met variabele rente groot € 31,3 miljoen, gemaximeerd tot de strike price van de Interest Rate Caps exclusief bancaire renteopslag van de onderliggende roll-over leningen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen loopt Stichting Woonzorg Nederland risico's over de marktwaarde. De gemiddelde leningenportefeuille van Stichting Woonzorg Nederland is aan de passiefzijde voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 10% wordt de financiering op variabele rentebasis ingedekt met derivaten, behoudens de variabele hoofdsomleningen. Voor de vorderingen worden geen financiële derivaten ten aanzien van het renterisico gecontracteerd.

### Interest Rate Caps (totaal € 146 miljoen)

Interest Rate Caps worden aan gehouden voor het afdekken van bestaande opwaartse renterisico's. Het effect is dat door het variabel financieren gebruik gemaakt kan worden van de aanhoudende zeer lage korte rente.



In de afgesloten derivatencontracten zijn géén collateraal bepalingen opgenomen. In één derivatencontract is een tweezijdige break-clause bepaling opgenomen, per 1 december 2024 (€ 10,6 miljoen). Bij tussentijdse beëindiging van deze lineaire Cap transactie, wordt door de bancaire tegenpartij aan Woonzorg Nederland de marktwaarde van de Interest Rate Cap vergoed. Ter voorkoming van een open positie zal Woonzorg Nederland tegelijkertijd een vervangende lineaire Interest Rate Cap dienen aan te trekken.

Stichting Woonzorg Nederland heeft geen derivatencontracten meer met toezicht belemmerende bepaling, namelijk in geval van een aanwijzing van de Minister.

Het beheersen van de risico's van de Interest Rate Caps geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de positieve marktwaarde bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. In geval van overschrijding kan het verder aanhouden van de desbetreffende derivaten in heroverweging worden genomen. De marktwaarde van een Interest Rate Cap kan niet negatief zijn.

#### **Put receiver swaption, embedded in de Extendible Fixeleningen (totaal € 25 miljoen)**

Het genereren van extra lage financieringslasten door een rentereductie voor de 1e renteperiode van de Extendible Fixeleningen, in ruil voor een mogelijk toekomstig rentenadeel voor de 2e renteperiode. Er is bewust gekozen voor een zeer beperkt belang in deze financieringsvorm.

Het beheersen van de renterisico's geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de negatieve waarde van de put receiver swaption bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. Het renterisico van deze put receiver swaptions, als onderdeel van de Extendible Fixeleningen wordt beheerst door in het verdere verloop van de eerste renteperiode ingeval van een hogere rentestand de mogelijkheden te onderzoeken om de optiepositie te neutraliseren middels het aankopen "tegensluiten" van een swaption.

#### **5.3.1.3 Valutarisico**

Aangezien Stichting Woonzorg Nederland alleen werkzaam is in Nederland en Treasury-transacties conform het Treasurystatuut alleen mogen plaatsvinden in euro's, loopt Stichting Woonzorg Nederland geen valutarisico.

#### **5.3.1.4 Kredietrisico**

Stichting Woonzorg Nederland heeft geen gespreid kredietrisico. Stichting Woonzorg Nederland maakt gebruik van een gecommiteerde kredietfaciliteit van één bank met een AAA creditrating.

Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Het aantrekken van benodigde lange financiering vindt plaats door middel van het laten offrenen door minimaal twee en indien mogelijk meer financiële instellingen. Het aantrekken van gelden op de geldmarkt is echter sterk geconcentreerd bij twee sectorbanken, waaronder de huisbankier van Stichting Woonzorg Nederland.

#### **5.3.1.5 Liquiditeitsrisico**

Stichting Woonzorg Nederland maakt gebruik van gecommiteerde kredietfaciliteiten van één bank met een AAA creditrating. Daarnaast wordt – met tussenkomst van een broker – nagestreefd om kortlopende middelen op de geldmarkt aan te trekken.

Liquiditeitsrisico's bestaan ook ten aanzien van de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratedatum.

Daarnaast bestaat er een liquiditeitsrisico ten aanzien van de posten zoals benoemd onder “niet uit de balans blijvende verplichtingen”.

Aan financiële instrumenten heeft Stichting Woonzorg Nederland Interest Rate Caps en Put Receiver Swaptions. Ten aanzien van toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieren rolloverleningen loopt Stichting Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico's. Tevens loopt Stichting Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico ten aanzien van toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixeringen als gevolg van de in de geldlening(en) ingebouwde “Put receiver swaptions”. Deze kan een "opportunity loss" tot gevolg hebben, indien bij aanvang van het tweede rentetijdvak van 15 cq. 20 jaar, de marktrente lager is dan de overeengekomen strike-price. Daartegenover staat een gerealiseerde besparing op de te betalen rente gedurende het eerste rentetijdvak van 15 cq. 20 jaar van de geldleningen.

Beheersing van de liquiditeitsrisico's is met name vanwege het in uitvoering nemen van het gedurende het jaar gemonitorde Treasurystatuut, het Treasury Jaarplan en de reguliere kasstroom- en managementrapportages.

#### **5.3.1.6 Beschikbaarheidsrisico**

Stichting Woonzorg Nederland maakt voor haar financiering nagenoeg geheel gebruik van de borgingsfaciliteit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond. Op 11 juni 2019 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland een borgbaarheidsverklaring afgegeven en het borgingsplafond 2019 definitief vastgesteld. Tegelijkertijd heeft het WSW voor het jaar 2020 en 2021 een voorlopig borgingsplafond vastgesteld. Verder is voor de beschikbaarheid van financiering de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

# 6 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

---

## 6.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV), Richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

De Raad van Bestuur dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van de Raad van Bestuur het meest kritisch voor het weergegeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van de Raad van Bestuur:

- Vastgoed in exploitatie, actuele waarde;
- Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen;
- Verwerking fiscaliteit.

## 6.2 Waardering van activa

### 6.2.1 Vastgoedbeleggingen, actuele waarde

De uitgangspunten die bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf “Vastgoedbeleggingen”. Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als externe taxateurs gehanteerde uitgangspunten en variabelen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

De belangrijkste schattingen zijn begrepen in de bepaling van de disconteringsvoet, de exit-yield, het realiseren van de voorziene huurverhogingen, de aanpassing van de huur bij mutatie naar de (ingeschatte) markthuurl, de mutatiekans bij doorexplotatie of bij uitponden, alsmede bij een voorziene verkoop het realiseren van de geschatte verkoopopbrengst (de leegwaarde).

Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Voor een nadere toelichting op deze gevoeligheidsanalyse wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

### 6.2.2 Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen

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 Woonzorg Nederland zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande toekomstige nieuwbouwprojecten en toekomstige renovaties en transformaties.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonzorg Nederland rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het PV3-besluit (fase: “Verkregen bouwvergunning en aanbestedingsresultaat”) is genomen.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijziging in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie. Daarnaast kan tevens de actuele waarde als gevolg van wijzigingen in de parameters en uitgangspunten afwijken ten opzichte van het PV3-besluit.

## 6.3 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot het vaststellen van de fiscale positie in de jaarrekening zijn wij uitgegaan van hetgeen is vastgesteld in de VSO2A en nadere correspondentie. Het is mogelijk dat de gehanteerde waarderingssystematiek en/of de gekozen standpunten door de belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het resultaat op verkopen en sloop;
- De waardering en afschrijving op de vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van de projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening.

Woonzorg Nederland volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

# 7

# Kasstroomoverzicht

---

## 7.1 Algemene toelichting

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 7.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit

### 7.2.1.1 Kasstroom uit operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten is ten opzichte van 2018 in 2019 afgenomen met een bedrag van € 4,1 miljoen. Hogere ontvangsten uit met name huren compenseren gedeeltelijk de hogere uitgaven.

### 7.2.1.2 Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

De kasstroom uit investerings- en desinvesteringsactiviteiten is € 71,9 miljoen negatief. In 2019 is per saldo € 48,2 miljoen meer uitgegeven dan in 2018. De Mooiland ruil in 2019 heeft geleid tot hogere aan- en verkopen. Daarnaast stegen investeringen in woningverbeteringen en nieuwbouw met respectievelijk € 29,2 miljoen € 4,7 miljoen ten opzichte van 2018.

### 7.2.1.3 Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is ten opzichte van 2018 afgenomen met een bedrag van circa € 1,1 miljoen.

## 7.3 Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen

De aansluiting met het kasstroomoverzicht en de mutatie van het saldo liquide middelen is als volgt:

	2019	2018
Saldo 1 januari	20.130	162
Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen	-31.004	19.968
<b>Saldo 31 december</b>	<b>-10.874</b>	<b>20.130</b>
Liquide middelen (activa)	11	20.130
Schulden aan kredietinstellingen (passiva)	-10.885	0
	-10.874	20.130

# 8 Toelichting op de balans

## 8.1 Vastgoedbeleggingen

### 8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop in de post vastgoed in exploitatie is als volgt weer te geven:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Verkrijgingsprijzen	3.079.483	284.939	3.364.422
Herwaarderingen	1.738.388	94.460	1.832.848
Cumulatieve waardeverminderingen	-343.769	-47.542	-391.311
<b>Boekwaarde per 1 januari 2019</b>	<b>4.474.102</b>	<b>331.857</b>	<b>4.805.959</b>
Mutaties			
Investerings			
Aankoop	51.332	15.527	66.860
Overboeking van in ontwikkeling opgeleverde projecten	7.976	6	7.982
Overboeking van in ontwikkeling overige na-investeringen	10.022	9	10.031
Desinvesteringen			
Verkopen bestaand bezit	-69.579	-5.410	-74.990
Herclassificaties			
Van DAEB naar niet-DAEB	-784	784	0
Van niet-DAEB naar DAEB	744	-744	0
Overige verschuivingen niet DAEB - DAEB	-98	98	0
Overboeken naar in ontwikkeling	-8.061	0	-8.061
Overboeken naar materiële vaste activa	0	-1.613	-1.613
Waardeveranderingen			
Mutatie actuele waarde	273.742	24.518	298.260
<b>Totaal mutaties</b>	<b>265.294</b>	<b>33.175</b>	<b>298.469</b>
Stand per 31 december 2019			
Verkrijgingsprijzen	3.146.917	297.079	3.443.996
Herwaarderingen	1.916.201	106.834	2.023.035
Cumulatieve waardeverminderingen	-323.722	-38.881	-362.604
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	<b>4.739.396</b>	<b>365.032</b>	<b>5.104.428</b>



### **8.1.2 Nadere toelichting DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

Stichting Woonzorg Nederland heeft in 2019 overeenstemming bereikt met collega corporatie Stichting Mooiland (hierna: Mooiland) over een ruiltransactie. Mooiland koopt de verhuureenheden van een aantal complexen in Den Bosch en Oss (683 verhuureenheden). Stichting Woonzorg Nederland koopt de verhuureenheden van Mooiland in Pijnacker en 1 complex in Amersfoort (405 eenheden). De economische levering heeft plaatsgevonden op 31 december 2019 en de juridische levering op 8 april 2020. Stichting Woonzorg Nederland en Mooiland hebben ten behoeve van de exploitatie van elkaars complexen een beheerovereenkomst afgesloten tot de periode van juridische overdracht. Voor het complex in Pijnacker zal deze naar verwachting tot begin 2021 doorlopen.

De aankoop en verkoop zijn op basis van de economische levering verwerkt in de vastgoedbeleggingen. De aankoop betreft € 65,6 miljoen van het totaal aan investeringen van € 66,8 miljoen. De verkoop betreft € 60,7 miljoen van het totaal aan desinvesteringen van € 74,9 miljoen.

Voorts is € 8,1 miljoen inbrengwaarde van gesloopte complexen in sloop/ nieuwbouwprojecten geherrubriceerd naar Vastgoed in ontwikkeling.

#### **8.1.2.1 Onroerende zaken bestemd voor verkoop**

Het totaal aantal woningen dat naar verwachting binnen een jaar zal worden verkocht bedraagt 418. De opbrengstwaarde (gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat) van de naar verwachting binnen één jaar te verkopen eenheden bedraagt € 26.819. Dit bedrag is ongeveer € 3.344 lager dan de boekwaarde.

#### **8.1.2.2 Verzekerde waarde**

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die geen deel uit maken van een VvE, zijn door Woonzorg verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade, voor geleden schade die hoger is dan het geldende eigen risico van € 200.000 (per gebeurtenis). De niet verzekerde risico's draagt Woonzorg zelf.

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die deel uitmaken van een VvE, zijn verzekerd op een brandverzekering via de administrateur van de desbetreffende VvE.

De objecten in aanbouw zijn gedekt door constructie allrisk verzekeringen (dekking voor schade aan de constructie en wettelijke aansprakelijkheid) of constructieverzekeringen voor kleine werken (dekking voor schade aan de constructie).

#### **8.1.2.3 Verstrekte zekerheden**

Het onroerend goed is voor 99% gefinancierd onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een achttervangpositie voor de desbetreffende gemeente(n) en het Rijk en 1% is onder overheidsgarantie verstrekt.

Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op alle daarvoor in aanmerking komende onderliggende projecten. Ultimo 2019 heeft het WSW aan Stichting Woonzorg Nederland voor 8 projecten vrijgave van onderpand gegeven (2018: 8 projecten).

#### 8.1.2.4 WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie ultimo 2019 bedraagt circa € 5,0 miljard (2018: € 4,8 miljard). De WOZ waarde is op basis van de in 2019 ontvangen WOZ-aanslagen, met peildatum 1 januari 2019.

#### 8.1.2.5 Erfpachtverplichtingen

Een deel van het vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Van deze grond is Woonzorg Nederland geen juridisch maar wel economisch eigenaar door middel van erfpachtcontracten.

#### 8.1.2.6 Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	4.739.396	4.474.102
Marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	365.032	331.857
<b>Totaal</b>	<b>5.104.428</b>	<b>4.805.959</b>

Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Van de vier belangrijkste variabelen, die niet door Woonzorg Nederland zijn te beïnvloeden is berekend wat het effect is op de uitkomst van de marktwaarde.

- Wijzigingen in de disconteringsvoet. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet, vermeerderd met een opslag voor vastgoedbeleggingen en een opslag passend bij het risicoprofiel per complex. De risicovrije rentevoet en de vastgoedopslag wordt door de markt bepaald, hier heeft Woonzorg Nederland geen invloed op. Voor de gevoeligheidsanalyse is een daling en stijging van de disconteringsvoet met plus en min 1,0% punt doorgerekend. Dit heeft een effect op de gehele portefeuille van Woonzorg Nederland.
- Leegwaarde. Voor de woningportefeuille heeft de leegwaarde(ontwikkeling) een relatief grote impact op de waardering. De leegwaardeontwikkeling is gebaseerd op de verwachtingen over de woningmarkt. Het is niet ondenkbaar dat de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan de voorspellingen. Er is in dit scenario gerekend met een opslag / afslag op de leegwaarde van plus en min 5,0% punt op de huidige leegwaarde.
- Boven inflatoire huurverhoging. Bij de woningportefeuille wordt er gerekend met een boven inflatoire huurverhoging in de range van plus 0,5% tot 1,3%. In dit scenario is gerekend met een verlaging van deze opslag met 1,0% (range van min 0,5% tot plus 0,3%) en een verhoging van deze opslag met 1,0% (range van plus 1,5% tot 2,3%).
- Markthuurindex. De markthuurindex geeft de markthuurontwikkeling weer. De markthuur is in de marktwaarde berekeningen de huur waarvoor het vastgoed bij mutatie weer verhuurd wordt. In de gevoeligheidsanalyse is voor de gehele portefeuille gerekend met een daling en een stijging van de index met plus en min 1,0% punt.

De resultaten staan hieronder weergegeven in zowel bedragen als % ten opzichte van de jaarrekening 2019. De scenario's zijn enkelvoudig doorgerekend, er is steeds één parameter gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening.

Parameters	Stel mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde	In % van de marktwaarde
Disconteringsvoet	plus 1,0%	-568.621	-10,9%
Disconteringsvoet	min 1,0%	1.064.438	20,5%
Leegwaarde	plus 5,0%	84.865	1,6%
Leegwaarde	min 5,0%	-72.606	-1,4%
Boven inflatoire huurverhoging	plus 1,0%	149.965	2,9%
Boven inflatoire huurverhoging	min 1,0%	-166.160	-3,2%
Markthuurindex	plus 1,0%	193.435	3,7%
Markthuurindex	min 1,0%	-140.117	-2,7%

Uit bovenstaand schematisch weergegeven sensitiviteitsanalyse kan worden afgeleid dat de marktwaarde het meest gevoelig is voor een relatieve verandering van de omvang in de disconteringsvoet. Een relatieve verandering in de huurverhoging en eenzelfde relatieve verandering in de marktindex zijn hierbij nagenoeg gelijk aan elkaar en komen per saldo op een factor 6 kleiner uit, dan eenzelfde relatieve verandering van de disconteringsvoet. De invloed van een relatieve verandering van de leegwaarde op de marktwaarde is bijna 10 keer kleiner, dan eenzelfde relatieve verandering in de huurverhoging, respectievelijk de gehanteerde marktindex.

Modelmatig veranderen bovenstaande parameters in redelijke mate binnen eenzelfde bandbreedte op ingerekende veranderingen op de inflatie. Een verandering van de inflatie binnen een bandbreedte van - 1% tot + 1% zal op basis van bovenstaande analyse voor alle vier de parameters gecombineerd een netto effect op de marktwaarde hebben binnen een bandbreedte van - 4% tot plus 14%.

In werkelijkheid zal de ontwikkeling van de marktwaarde, binnen een bandbreedte van een ontwikkeling van de inflatie, echter afwijken van bovenstaande modelmatige berekening op basis van deze sensitiviteitsanalyse. De marktwaarde is namelijk niet alleen individueel van deze en andere economische parameters afhankelijk, maar ook door meer exogene en niet direct meetbare variabelen.

### **Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

Per 31 december 2019 is in totaal € 2.023 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 1.833 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluit geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonzorg Nederland. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat 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 zelfstandig 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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Het bestuur van Woonzorg Nederland heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij gewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.868 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen.

	2019	2018
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>5.104.428</b>	<b>4.805.959</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-187.760	-492.428
Betaalbaarheid (huren)	-794.020	-670.165
Kwaliteit (onderhoud)	-846.118	-258.194
Beheer (beheerkosten)	-98.326	-292.720
	-1.926.225	-1.713.507
<b>Beleidswaarde</b>	<b>3.178.203</b>	<b>3.092.452</b>

Dit impliceert dat circa 58% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

## Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

<b>Uitgangspunt voor</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Streefhuur per maand	€ 588 per woning	€ 557 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.994 per woning	-
Lasten beheer per jaar	€ 807 per woning	-
Lasten onderhoud en beheer per jaar	-	€ 2.424 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

<b>Effect op beleidswaarde</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op Beleidswaarde</b>	<b>In percentage</b>
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	189.421	5,85%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-87.760	-2,71%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-86.926	-2,69%
Disconteringsvoet	1% hoger	-381.603	-11,79%
Disconteringsvoet	1% lager	567.408	17,53%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verder ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

### 8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop is als volgt:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Verrijingsprijzen	24.567	20.255
Voorziening onrendabele investeringen	-13.730	-13.320
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>10.837</b>	<b>6.935</b>
<b>Mutaties</b>		
Overboeking vanuit voorraad	0	67
Investeringen in ontwikkeling	80.535	39.479
Overboeking van in exploitatie	8.061	2.068
Overboeking opgeleverde projecten	-7.982	-16.707
Overboeking overige na-investeringen	-10.031	1.410
Afboeking van in ontwikkeling ten laste van resultaat	-678	-588
Afboeking van overige kosten	0	-1.092
Mutatie voorziening onrendabel	-33.422	-20.325
Mutatie rubricering voorziening onrendabel	-22.396	-410
<b>Totaal mutaties</b>	<b>14.087</b>	<b>3.903</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verrijingsprijzen	61.049	24.567
Voorziening onrendabele investeringen	-36.126	-13.730
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>24.923</b>	<b>10.837</b>

In 2019 is zowel de productie als de omvang van de projecten gestegen. De stijging van de investeringen hebben geleid tot een stijging van zowel het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele investeringen.

#### 8.1.3.1 Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling is in het jaar 2019 voor een bedrag ad € 767 aan rente geactiveerd (2018: € 306). Over 2019 is een gemiddelde rentevoet van 3% gehanteerd. (2018: 3%)

## 8.2 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	<b>Bedrijfsgebouwen</b>	<b>Machines en installaties</b>	<b>Andere vaste bedrijfsmiddelen</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand per 31-12-2018</b>				
Verrijingsprijs	12.073	5.704	15.858	33.635
Cumulatieve afschrijvingen	-7.202	-5.096	-14.573	-26.871
<b>Boekwaarde 31-12-2018</b>	<b>4.871</b>	<b>608</b>	<b>1.285</b>	<b>6.764</b>
<b>Mutaties</b>				
Investerings	475	95	1.806	2.376
Desinvesteringen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-254	-139	-711	-1.104
Overboeking van vastgoedbeleggingen	1.613	0	0	1.613
<b>Totaal mutaties</b>	<b>1.834</b>	<b>-44</b>	<b>1.095</b>	<b>2.885</b>
<b>Stand per 31-12-2019</b>				
Verrijingsprijs	14.161	5.799	17.664	37.624
Cumulatieve afschrijvingen	-7.456	-5.235	-15.284	-27.975
<b>Boekwaarde 31-12-2019</b>	<b>6.705</b>	<b>564</b>	<b>2.380</b>	<b>9.649</b>

Vanwege de beëindiging van de huurovereenkomst met een onderhuurder in 2019 is de waarde van het niet langer verhuurde deel van het kantoorpand ad € 1,6 miljoen opgenomen onder bedrijfsgebouwen.

## 8.3 Financiële vaste activa

### 8.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Stand per 1-1-2019	Resultaat deelneming	Stand per 31-12-2019
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	-545	-21	-566
Saldering met vordering op deelneming	545	21	566
<b>Totaal waardering deelnemingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De deelnemingen worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

De deelneming Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. is statutair gevestigd te Amsterdam. Het kapitaalbelang in deze deelneming is 100%. De belangrijkste financiële getallen van deze deelneming zijn hieronder weergegeven.

Deelneming	Balanstotaal per 31-12-2019	Eigen vermogen per 31-12-2019	Resultaat 2019
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	1.518	-566	-21

### 8.3.2 Andere deelnemingen

	Stand per 1-1-2019	Mutatie 2019	Stand per 31-12-2019
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	1.237	0	1.237
Woningnet N.V.	53	0	53
<b>Totaal</b>	<b>1.290</b>	<b>0</b>	<b>1.290</b>

Het belang in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., statutair gevestigd te Den Haag, bedraagt circa 10% in het kapitaal van de vennootschap.

De participatie in Woningnet N.V., statutair gevestigd te Utrecht, betreft een deelname in het aanbodmodel van woningen in een aantal gemeenten en regio's. De deelname in Woningnet N.V. bedraagt circa 1%. De overige deelnemers zijn andere woningcorporaties.



### 8.3.3 Leningen u/g

	Stand per 1-1-2019	Toevoeging/ aflossing	Stand per 31-12-2019
Lease depot	475	51	526
<b>Waardering leningen u/g</b>	<b>475</b>	<b>51</b>	<b>526</b>

Dit betreft de financiering van het in lease gegeven wagenpark. Woonzorg Nederland draagt zelf zorg voor de financiering van het wagenpark, derhalve heeft Woonzorg Nederland een (niet rentedragende) vordering op de leasemaatschappij. De looptijd van deze vordering is per voertuig (maximaal) 5 jaar, zijnde de looptijd van het leasecontract. Het bedrag korter dan 1 jaar bedraagt circa € 410. Als zekerheid voor de vordering staan de voertuigen op naam van Woonzorg Nederland.

### 8.3.4 Overige financiële vaste activa

	Actuele waarde Interest Rate Caps	Geactiveerde premie/rente	Totaal
Stand 1 januari 2019	1.290	265	1.555
Waardemutatie	-805	0	-805
Overige mutatie	0	-49	-49
<b>Stand 31 december 2019</b>	<b>485</b>	<b>216</b>	<b>700</b>

De Interest Rate Caps zijn om defensieve redenen aangeschaft ter bescherming van het renterisico van de roll-over financieringen op basis van drie- of zesmaands EURIBOR. Gedurende de gehele looptijd van de veelal lineair langlopende contracten is het renteniveau niet hoger dan het in de Interest Rate Cap overeengekomen niveau (4,5%, 5,0% en 5,5%) in lijn met de WSW-uitgangspunten op het moment van aanschaf van de Cap. De waardering van de Caps is gebaseerd op de yield curve en de 3-maands, respectievelijk 6 maands forward rentetarieven per ultimo 2019.

De nominale waarde van de onderliggende variabel rentende leningen bedraagt € 145.999 (zie ook paragraaf "Langlopende schulden". De gemiddelde einddatum van deze Caps is juni 2039. In 2019 zijn er geen nieuwe Interest Rate Caps aangetrokken.

De rente is gebaseerd op driemaands EURIBOR en zal over de totale looptijd per saldo niet hoger zijn dan gewogen gemiddeld 5,13%. De marktwaarde van de reeds ingegane Caps bedraagt € 485 ultimo 2019 (ultimo 2018: € 1.290).

Geactiveerde premie/rente embedded derivaten: De netto contante waarde van het renteververschil tussen de gecontracteerde rente en de destijds geldende marktrente is geactiveerd en komt gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat.

## 8.4 Voorraden

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2019	31-12-2018
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop	2.664	3.843
Overige voorraden - voorraad grondposities	4.227	4.255
<b>Totaal</b>	<b>6.891</b>	<b>8.098</b>

### 8.4.1.1 Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft bestaand vastgoed. De voorraad bestaat met name uit een aantal leegstaande intramurale complexen bestemd voor de verkoop.

## 8.5 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

### 8.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	5.239	6.414
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-3.164	-3.612
<b>Totaal</b>	<b>2.076</b>	<b>2.802</b>

De vorderingen op debiteuren bedraagt over 2019 en 2018 stabiel 2% van het totaal van de gerealiseerde opbrengsten uit verhuur- en servicecontracten. De voorziening voor oninbaarheid van deze vorderingen per jaareinde bedraagt over 2019 60% (2018: 56%) van het totaal van deze vordering. De huurachterstand (huurdebiteuren exclusief vooruitontvangen huren) bedraagt in 2019 0,7% (2018: 1,1%).

## 8.5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2019	31-12-2018
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)	7.811	9.385
Af: Voorziening vordering HBS	-6.323	-5.733
	<b>1.488</b>	<b>3.652</b>
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	2.028	2.428
Af negatieve waarde deelneming	-566	-545
<b>Totaal</b>	<b>2.950</b>	<b>5.535</b>

Woonzorg Nederland heeft een vordering op de Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS) vanwege een tweetal vóór 1 juli 2015 verstrekte leningen. Deze leningen zijn aan het eind van de looptijd (dat wil zeggen 30 september 2015) niet verlengd en daarmee direct opeisbaar geworden. Het totale bedrag van de oorspronkelijke hoofdsom van de twee leningen bedraagt € 6.376. In 2019 is hierop een bedrag van € 2.200 afgelost. Inclusief verschuldigde rente en andere vergoedingen (op grond van de oorspronkelijke leningovereenkomsten) bedraagt de totale vordering € 7.811 per 31 december 2019.

HBS is geen deelneming van Woonzorg Nederland maar kwalificeert wel als groepsmaatschappij gezien de bestuurlijke verbinding. HBS heeft daarnaast een 100% kapitaalbelang in Puerta Holding B.V. (statutair gevestigd te Amsterdam), welke vennootschap op haar beurt een 100% kapitaalbelang heeft in Altus Advies en Ontwikkeling B.V. (eveneens statutair gevestigd te Amsterdam).

De belangrijkste financiële getallen van HBS en haar deelnemingen kunnen op totaalniveau als volgt worden weergegeven:

Groepsmaatschappij	Balanstotaal Eigen vermogen Resultaat		
	per 31-12-2019	per 31-12-2019	2019
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	1.488	-6.823	-356

Mede vanwege het negatief eigen vermogen bij HBS en haar deelnemingen is voor de vordering op HBS een voorziening getroffen, namelijk € 6.323 ultimo 2019 (ultimo 2018: € 5.733).

### 8.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	14.819	10.990
<b>Totaal</b>	<b>14.819</b>	<b>10.990</b>

### 8.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Debiteuren - niet zijnde huur	766	103
Door te belasten kosten	23	715
Overige vorderingen	870	1.817
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-100	-100
<b>Totaal</b>	<b>1.559</b>	<b>2.535</b>

De toename van de vordering op debiteuren heft de afname van de door te belasten kosten nagenoeg op.

## 8.6 Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
RC saldo banken	11	20.130
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>20.130</b>

De liquide middelen, inclusief kredietfaciliteit ad € 65 miljoen, staan tot een bedrag van € 75 niet ter vrije beschikking in verband met bankgaranties.

## 8.7 Eigen Vermogen

De samenstelling van het eigen vermogen per 31 december is als volgt:

	2019	2018
Herwaarderingsreserve	2.023.035	1.832.848
Overige reserve	881.124	566.049
Resultaat boekjaar	308.916	505.262
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.213.075</b>	<b>2.904.159</b>

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	2.904.159	2.357.781
Effect stelselwijziging	0	41.116
<b>Herrekende stand per 1 januari</b>	<b>2.904.159</b>	<b>2.398.897</b>
Resultaat boekjaar	308.916	505.262
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.213.075</b>	<b>2.904.159</b>

### 8.7.1 Herwaarderingsreserve

Het mutatieoverzicht van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	1.832.848	1.449.228
Mutatie/realisatie door verkoop	-39.803	-398
Mutatie door herwaardering	229.990	384.018
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.023.035</b>	<b>1.832.848</b>

### 8.7.2 Overige reserve

Het mutatieoverzicht van de overige reserve is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	566.049	856.932
Effect stelselwijziging	0	41.116
<b>Herrekende stand per 1 januari</b>	<b>566.049</b>	<b>898.048</b>
Mutatie/realisatie uit herwaarderingsreserve	-190.187	-383.620
Voorgestelde resultaatbestemming	505.262	51.621
<b>Stand per 31 december</b>	<b>881.124</b>	<b>566.049</b>

#### 8.7.2.1 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming 2019 is niet in de jaarrekening verwerkt.

De voorgestelde resultaatbestemming is als volgt:

	2019
Toevoeging overige reserves	308.916
<b>Totaal</b>	<b>308.916</b>

## 8.8 Voorzieningen

De stand van de voorzieningen ultimo boekjaar is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Voorziening onrendabele investeringen	29.179	26.383
Voorziening latente belastingverplichtingen	23.352	24.405
Overige voorzieningen	3.567	3.962
<b>Totaal</b>	<b>56.098</b>	<b>54.750</b>

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

### 8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop in de voorziening onrendabele investeringen is als volgt weer te geven:

	2019	2018
Saldo voorziening 1 januari	40.113	27.438
In mindering op activa in ontwikkeling	-13.730	-13.320
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>26.383</b>	<b>14.118</b>
Dotatie investeringsbesluiten boekjaar	60.813	33.000
Vrijval in verband met oplevering projecten boekjaar	-33.422	-20.325
Vrijval in verband met aankopen	-2.199	0
Mutatie rubricering activa in ontwikkeling	-22.396	-410
<b>Stand voorziening 31 december</b>	<b>29.179</b>	<b>26.383</b>
Saldo voorziening per 31 december	65.305	40.113
In mindering op activa in ontwikkeling	-36.126	-13.730
<b>Stand per 31 december</b>	<b>29.179</b>	<b>26.383</b>

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en verbouw van huurwoningen en intramuraal vastgoed waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

### 8.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

De mutaties in de voorziening latente belastingverplichtingen zijn samengevat in het navolgende schema:

	Latentie Leningen	Latentie Onderhoud	Latentie Vastgoed	Totaal 2019	Totaal 2018
Stand per 1 januari	6.382	12.056	5.967	24.405	70.606
Effect stelselwijziging	0	0	0	0	-41.116
<b>Herrekenende stand per 1 januari</b>	<b>6.382</b>	<b>12.056</b>	<b>5.967</b>	<b>24.405</b>	<b>29.490</b>
Dotatie	0	0	0	0	0
Vrijval	0	0	0	0	-2.653
Onttrekkingen/overboekingen	-469	-1.386	-502	-2.357	2.680
Verandering disconteringsvoet	20	12	18	50	20
Verandering percentage VPB	366	636	252	1.254	-5.132
<b>Stand per 31 december</b>	<b>6.299</b>	<b>11.318</b>	<b>5.735</b>	<b>23.352</b>	<b>24.405</b>

### 8.8.2.1 Voorziening latentie leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de belastingdienst toepast (i.c. marktwaarde per datum fiscale openingsbalans) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De latentie van € 6,3 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over de jaarlijkse afschrijving van het agio. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,45% (gemiddelde vermogenskostenvoet maal 78,3%, oftewel gecorrigeerd voor belastingen). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,6 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 2,6 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie leningen bedraagt eind 2019 € 7,7 miljoen (ultimo 2018: € 7,9 miljoen).

### 8.8.2.2 Voorziening latentie onderhoud

Voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening is een latentie opgenomen. De latentie van € 11,3 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over toekomstige (tijdelijke) verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,45%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1,7 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 11,3 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de latentie fiscale onderhoudsvoorziening ultimo 2019 bedraagt € 12,0 miljoen (ultimo 2018: € 13,1 miljoen).

### 8.8.2.3 Voorziening latentie vastgoed

De nominale waarde van de latentie vastgoed ultimo 2019 bedraagt € 260,4 miljoen (ultimo 2018: € 179,9 miljoen). Hiervoor is een inschatting gemaakt of deze binnen afzienbare tijd kan worden verrekend. Voor dit gedeelte van nominaal € 7,0 miljoen is een latentie opgenomen. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,45%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,7 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 2,8 miljoen binnen vijf jaar. Voor het overige verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed van nominaal circa € 253,4 miljoen is het zeer waarschijnlijk dat deze doorschuiven naar het opvolgende actief, waardoor de contante waarde van dit verschil naar nihil tendeert.

### 8.8.2.4 Renteaftrekbeperking (ATAD)

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2019 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is er geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2019 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 17,4 miljoen.

### 8.8.3 Overige voorzieningen

De mutaties in de overige voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Claims en geschillen	Loopbaan ontw.budget	Totaal 2019	Totaal 2018
Stand per 1 januari	3.026	936	3.962	3.603
Dotatie	0	0	0	359
Vrijval	-200	-83	-283	0
Onttrekkingen/overboekingen	0	-112	-112	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.826</b>	<b>741</b>	<b>3.567</b>	<b>3.962</b>

#### 8.8.3.1 Voorziening claims en geschillen

Stichting Woonzorg Nederland heeft een aantal juridische geschillen welke mogelijk kunnen leiden tot te betalen claims. Voor de verwachte uitgaven die voortvloeien uit de geschillen is een voorziening opgenomen.

#### 8.8.3.2 Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget

Iedere medewerker heeft met ingang van 2010 (conform de CAO bepalingen) een eigen loopbaan-ontwikkelingsbudget. De hoogte van het beschikbare budget is afhankelijk van het aantal (maximaal 5) dienstjaren van de medewerker. Deze voorziening heeft grotendeels een langlopend karakter, dat wil zeggen langer dan één jaar.



## 8.9 Langlopende schulden

### 8.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop is in het navolgende schema samengevat:

	Overheid	Krediet- instellingen	Totaal 2019	Totaal 2018
Stand per 1 januari	2.455	1.843.886	1.846.341	1.767.092
Opgenomen geldleningen	0	61.183	61.183	178.125
Contractaflossingen boekjaar	-581	-82.850	-83.431	-98.876
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.874</b>	<b>1.822.219</b>	<b>1.824.093</b>	<b>1.846.341</b>

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar ad € 74 miljoen (2018: € 83 miljoen) zijn opgenomen onder de langlopende schulden.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2019 € 2.551.154 (ultimo 2018: € 2.411.402). De marktwaarde is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2019.

De 'duration' van de leningen- en derivatenportefeuille bedraagt 12,7 jaar (2018: 11,8 jaar). De duration is berekend op basis van de huidige yieldcurve.

De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 3,12% (2018: 3,18%).

Het onroerend goed is voor circa 99% gefinancierd onder borgstelling van het WSW. Voor een toelichting op de verstrekte zekerheden, zie de nadere toelichting bij "Niet uit de balans blijvende informatie".

Het (dis)agio op de leningen ultimo 2019 bedraagt € 0 (ultimo 2018: idem).

Geldleningen

<b>Restant Looptijd / Percentage vaste geldleningen</b>	<b>&lt; 4,00 %</b>	<b>&lt; 5,00 %</b>	<b>&lt; 6,00 %</b>	<b>&lt; 8,00 %</b>	<b>Totaal</b>
< 1 jaar	3.707	5.633	0	509	9.849
< 5 jaar	5.907	17.646	24.168	4.974	52.696
< 10 jaar	134.596	44.508	0	473	179.577
< 15 jaar	150.669	50.852	39.056	1.864	242.440
< 20 jaar	68.118	236.319	61.278	1.030	366.745
Overig	530.622	264.849	0	0	795.471
<b>Subtotaal</b>	<b>893.618</b>	<b>619.807</b>	<b>124.502</b>	<b>8.849</b>	<b>1.646.777</b>

<b>Restant Looptijd / Percentage roll-overleningen</b>	<b>&lt; 4,00 %</b>	<b>&lt; 5,00 %</b>	<b>&lt; 6,00 %</b>	<b>&lt; 8,00 %</b>	<b>Totaal</b>
< 1 jaar	14.388	0	0	0	14.388
< 5 jaar	25.000	0	0	0	25.000
< 10 jaar	0	0	0	0	0
Overig	137.929	0	0	0	137.929
<b>Subtotaal</b>	<b>177.316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>177.316</b>

<b>Totaal bruto-Treasury positie</b>	<b>1.070.935</b>	<b>619.807</b>	<b>124.502</b>	<b>8.849</b>	<b>1.824.093</b>
--------------------------------------	------------------	----------------	----------------	--------------	------------------

<b>Afgesloten Interest Rate Caps met Cap-referentierente c.q. strike:</b>	<b>&lt; 4,00 %</b>	<b>&lt; 5,00 %</b>	<b>&lt; 6,00 %</b>	<b>&lt; 8,00 %</b>	<b>Totaal</b>
< 1 jaar	0	1.057	7.968	0	9.024
< 5 jaar	0	4.227	28.355	0	32.582
< 10 jaar	0	5.284	29.560	0	34.844
< 15 jaar	0	5.284	28.906	0	34.190
< 20 jaar	0	5.284	23.373	0	28.657
Overig	0	3.170	3.533	0	6.703
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>24.306</b>	<b>121.693</b>	<b>0</b>	<b>145.999</b>

Rentefluctuaties met betrekking tot roll-overleningen worden binnen de daarvoor geldende mandaten afgedekt met afgeleide financiële (rentebeschermdende en rentefixerende) instrumenten. De fluctuaties die de bancaire opslagen op de rente niveaus van de onderliggende roll-overleningen laten zien worden hierdoor echter niet afgedekt. Het niveau van deze bancaire opslagen wordt wel meegenomen bij de (risico)beoordeling van de aangevraagde financiering.

## 8.9.2 Overige schulden

	Embedded derivaten	Waarborg- sommen	Totaal 2019	Totaal 2018
Stand per 1 januari	10.609	370	10.979	10.198
Waardemutatie	5.069	0	5.069	761
Mutatie	0	47	47	20
Stand per 31 december	15.678	417	16.095	10.979

Onder de leningen is voor een bedrag van € 25 miljoen aan Extendible fixeleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Woonzorg Nederland gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Woonzorg Nederland aan de tegenpartij het recht gegeven op bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. De leningen hebben een looptijd tot 2036 respectievelijk 2046. De banken hebben het recht om per 2021 respectievelijk 2026 te kiezen voor een rente van 4,5% respectievelijk 4,4%. Indien de banken geen gebruik maken van het recht wordt de lening verlengd op basis van 3 Maands Euribo zonder (liquiditeits)opslag. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. De marktwaarde van deze embedded derivaten bedraagt per balansdatum € 15.678 negatief (2018: € 10.609 negatief).

## 8.10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

### 8.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2019	31-12-2018
Rekening-courantschuld bank	10.885	0
<b>Totaal</b>	<b>10.885</b>	<b>0</b>

Met één bankinstelling zijn kredietfaciliteiten overeengekomen, groot € 65 miljoen. Voor deze kredietfaciliteiten zijn er geen afzonderlijke zekerheden verstrekt.

### 8.10.2 Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2019	31-12-2018
Omzetbelasting	4.376	3.387
Loonheffing	680	667
Overig	320	303
<b>Totaal</b>	<b>5.375</b>	<b>4.357</b>

### 8.10.3 Overlopende passiva

	31-12-2019	31-12-2018
Nog te betalen rente geldleningen	21.762	22.412
Overige	4.093	5.900
<b>Totaal</b>	<b>25.856</b>	<b>28.312</b>

## 8.11 Niet uit de balans blijvende informatie

Alle bedragen zijn x € 1.000 tenzij anders aangegeven.

### 8.11.1.1 Mooiland woningen

Stichting Woonzorg Nederland heeft in 2019 overeenstemming bereikt met collega corporatie Stichting Mooiland (hierna: Mooiland) over een ruiltransactie. Mooiland koopt de verhuureenheden van een aantal complexen in Den Bosch en Oss (683 verhuureenheden). Stichting Woonzorg Nederland koopt de verhuureenheden van Mooiland in Pijnacker en 1 complex in Amersfoort (405 eenheden). De economische levering heeft plaatsgevonden op 31 december 2019 en de juridische levering op 8 april 2020. Stichting Woonzorg Nederland en Mooiland hebben ten behoeve van de exploitatie van elkaars complexen een beheerovereenkomst afgesloten tot de periode van juridische overdracht. Voor het complex in Pijnacker zal deze naar verwachting tot begin 2021 doorlopen.

De aankoop en verkoop zijn op basis van de economische levering verwerkt in de vastgoedbeleggingen. De aankoop betreft € 65,6 miljoen van het totaal aan investeringen van € 66,8 miljoen. De verkoop betreft € 60,7 miljoen van het totaal aan desinvesteringen van € 74,9 miljoen.

### 8.11.1.2 Leaseverplichtingen

Met leasemaatschappijen zijn leaseovereenkomsten afgesloten voor het wagenpark voor maximaal 5 jaar. Het maandelijks leasebedrag belooft circa € 42 per maand. De totale verplichting bedraagt € 652 waarvan € 387 korter dan één jaar en € 265 van één tot vijf jaar.

### 8.11.1.3 Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 555 per jaar. Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het merendeel zonder einddatum.

### 8.11.1.4 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 42.128 (2018: € 9.111). Deze verplichtingen lopen af gedurende 2020.

### 8.11.1.5 Onderhoudsverplichtingen

Stichting Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad € 3.922 (ultimo 2018: € 4.157).

### 8.11.1.6 Obligo WSW

Dit betreft de verplichting van de Stichting Woonzorg Nederland, indien nodig, in de toekomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een bijdrage te leveren. Dit obligo zal door het Waarborgfonds worden aangesproken indien het risicovermogen van het genoemde Fonds beneden 0,25% van het garantievolume daalt. Het WSW is voornemens deze grenswaarde in 2020 te verhogen naar 0,65%. Dit leidt ertoe dat het WSW eerder obligo kan gaan opvragen. Het obligo per 31 december 2019 bedraagt 3,85% over het restant gegarandeerde leningsbedrag ad € 1.807.864, inclusief te storten leningen waarbij de variabele hoofdsomleningen voor 75% worden meegenomen in de grondslag. De grondslag bedraagt derhalve € 1.800.988 waardoor het obligo € 69.338 bedraagt.

### 8.11.1.7 Bankgaranties

Door Woonzorg Nederland zijn ten behoeve van derden bankgaranties afgegeven voor een bedrag van € 75. Dit bedrag is samengesteld uit de volgende bedragen en bankrelaties met afloopdatum:

Bankrelatie	Afloopdatum	Ten behoeve van	Bedrag
BNG	31-12-2020	Gemeente Renkum	75
Totaal			75

### 8.11.1.8 Aansprakelijkheid fiscale eenheid

Stichting Woonzorg Nederland vormt met Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Stichting Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Stichting Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. vormen tevens een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn deze entiteiten ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

#### **8.11.1.9 Aansprakelijkheid fiscale eenheid**

Vanuit de wet Ketenaansprakelijkheid en de inlenersaansprakelijkheid kan Stichting Woonzorg Nederland bij ingebreke blijven van onderaannemers/uitleners aansprakelijk worden gesteld voor achterstallige betaling van premies werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van uitzendkrachten.

# 9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

## 9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 9.1.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Intramuraal	86.301	85.613
Zelfstandige woningen	209.315	205.174
Overig onroerend bezit	10.685	13.957
	<b>306.301</b>	<b>304.744</b>
Huurderving wegens leegstand	-7.305	-8.875
Huurderving wegens oninbaarheid	-17	-818
<b>Totaal</b>	<b>298.980</b>	<b>295.051</b>

Alle opbrengsten zijn in Nederland behaald.

Het terugdringen van de (voornamelijk mutatie-)leegstand van zelfstandige woningen heeft geleid tot een lagere leegstandserving.

Door een inhaalslag in de bepaling van de voorziening voor oninbaarheid was de huurderving in 2018 hoger dan de jaren ervoor. Voor 2019 is nagenoeg geen extra dotatie nodig.

### 9.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengst servicecontracten (uit hoofde van levering en diensten) is als volgt te specificeren:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Doorbelaste servicekosten	32.342	31.517
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-2.755	-3.934
<b>Totaal</b>	<b>29.587</b>	<b>27.583</b>

De in 2018 ingezette focus op de niet inbare servicekosten heeft in 2019 geleid tot een lagere derving.

Het saldo van de opbrengsten en lasten servicecontracten is als volgt:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Opbrengsten servicecontracten	29.587	27.583
Lasten servicecontracten	-30.568	-28.606
<b>Saldo</b>	<b>-981</b>	<b>-1.023</b>

In 2019 is per saldo € 1,6 miljoen aan incidentele vrijval verantwoord door vrijgevallen reserveringen aan energiebelasting, onderhoud inventaris complexen en doorbelasting bewonersconsulenten.

### 9.1.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Directe kosten	2.654	3.983
Personeelskosten	15.359	14.555
Overige bedrijfslasten	4.687	5.774
<b>Totaal</b>	<b>22.699</b>	<b>24.313</b>



#### 9.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	25.161	32.665
Contractonderhoud	9.417	8.846
Klachtenonderhoud	18.452	13.944
Mutatieonderhoud	13.031	14.045
Overig onderhoud	7.171	4.938
<b>Subtotaal</b>	<b>73.233</b>	<b>74.438</b>
Personeelskosten	6.482	7.190
Overige bedrijfslasten	2.044	2.707
<b>Totaal</b>	<b>81.758</b>	<b>84.335</b>

Vertraging in de planvorming hebben geleid tot een daling van het planmatig onderhoud. De stijging van het klachtenonderhoud is het gevolg van een restant overloop uit 2018, onderhoud aan Sunstone complexen in afwachting van verkoop en reparaties aan CV's die niet zijn afgedekt in het onderhoudskontraat. In de post overig onderhoud zit een afboeking van oude jaren van € 1,1 miljoen.

De daling in de indirecte kosten wordt voor € 1,3 miljoen verklaard door een herrubricering van de indirect toe te rekenen kosten. In de jaarrekening 2019 worden kosten toegerekend aan organisatiekosten die in 2018 in de lasten onderhoudsactiviteiten zijn verantwoord.

#### 9.1.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Verhuurderheffing	21.225	21.459
Belastingen en verzekeringen	11.402	11.416
Erfpacht	1.039	703
Overige exploitatiekosten	59	0
<b>Subtotaal</b>	<b>33.725</b>	<b>33.579</b>
Mutatie overige voorzieningen	-200	359
<b>Totaal</b>	<b>33.525</b>	<b>33.937</b>

## 9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
Opbrengst verkoop bestaand voorraad vastgoed	1.475	7.298
Opbrengst verkoop voorraad grondposities	479	3.184
<b>Subtotaal opbrengst verkoop voorraad</b>	<b>1.954</b>	<b>10.482</b>
Boekwaarde verkoop voorraad	-1.207	-7.709
Verkoopkosten	-206	-63
<b>Totaal netto resultaat</b>	<b>540</b>	<b>2.710</b>

## 9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille bedroeg over 2019 € - 6.178 (2018: € 1.490). Bij de verkooptaxaties van 2 complexen bleek dat de erfpacht in de marktwaardering onjuist was meegenomen. Als gevolg hiervan was de marktwaardering ultimo 2018 te hoog gewaardeerd. Daarnaast hebben in 2019 investeringen in deze complexen plaatsgevonden. Dit resulteert in een verkoopverlies van € 5,1 miljoen op beide complexen.

### 9.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2019	2018
Opbrengst verkoop bestaand bezit DAEB	64.372	7.215
Opbrengst verkoop bestaand bezit niet-DAEB	4.782	1.414
<b>Subtotaal verkoop bestaand bezit</b>	<b>69.154</b>	<b>8.629</b>
Verkoopkosten bestaand bezit	-133	-51
<b>Totaal</b>	<b>69.021</b>	<b>8.578</b>

In 2019 zijn 12 (2018: 2) complexmatige verkopen geweest. Hiervan hebben 9 complexen ter waarde van € 60,7 miljoen betrekking hebben op de ruil met Mooiland. Tevens zijn 5 woningen uitgepond (2018: 6) en een bedrijfspand en 2 grondlocaties verkocht.

### 9.3.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

	2019	2018
Personeelskosten	94	549
Overige bedrijfslasten	94	318
<b>Totaal</b>	<b>188</b>	<b>867</b>

De daling wordt verklaard door een herrubricering van de indirect toe te rekenen kosten. In de jaarrekening 2019 worden kosten (assetmanagement) toegerekend aan organisatiekosten die in 2018 deels in de toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille zijn verantwoord.

### 9.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
Boekwaarde verkoop DAEB vastgoed	70.015	4.935
Boekwaarde verkoop niet-DAEB vastgoed	4.976	1.286
<b>Totaal</b>	<b>74.991</b>	<b>6.221</b>

## 9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 9.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-60.813	-33.000
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	35.343	-588
Toegerekende financieringskosten	767	306
Toegerekende organisatiekosten	-4.185	0
Overig	1.754	899
<b>Totaal</b>	<b>-27.135</b>	<b>-32.384</b>

#### 9.4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Mutatie actuele waarde DAEB vastgoed in exploitatie	239.120	343.536
Schattingwijziging DAEB vastgoed in exploitatie	0	99.240
Schattingwijziging niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	-19.401
Mutatie actuele waarde niet- DAEB vastgoed in exploitatie	23.808	30.014
	<hr/>	<hr/>
	262.927	453.389
Ontvangen boekwaarden intramurale complexen	0	1.045
<b>Totaal</b>	<b>262.927</b>	<b>454.434</b>

#### 9.4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2019	2018
Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	-35
Afwaardering voorraad grondposities	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>-35</b>

## 9.5 Netto resultaat overige activiteiten

#### 9.5.1 Opbrengst overige activiteiten

	2019	2018
Opbrengst VvE beheer	254	247
Opbrengt zendmasten	693	692
Overige opbrengsten	1.065	486
<b>Totaal</b>	<b>2.012</b>	<b>1.424</b>

#### 9.5.2 Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Personeelskosten	234	2.511
Overige bedrijfslasten	69	1.109
<b>Totaal</b>	<b>303</b>	<b>3.620</b>

De daling wordt verklaard door een herrubricering van de indirect toe te rekenen kosten. In de jaarrekening 2019 worden kosten AK dekking toegerekend aan overige waardeveranderingen die in 2018 als kosten overige activiteiten zijn verantwoord.

## 9.6 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Personeelskosten	6.938	3.580
Overige bedrijfslasten	4.148	5.401
<b>Totaal</b>	<b>11.086</b>	<b>8.981</b>

De stijging wordt verklaard door een herrubricering van de indirect toe te rekenen kosten. In de jaarrekening 2019 worden kosten aan overige organisatiekosten toegerekend die in 2018 als lasten verhuur- en beheeractiviteiten, lasten onderhoudskosten en kosten overige overige activiteiten zijn verantwoord.

## 9.7 Financiële baten en lasten

### 9.7.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2019	2018
Waardeverandering derivaten	-5.875	-1.140
Waardeverandering vordering stichting HBS	36	509
<b>Totaal</b>	<b>-5.839</b>	<b>-631</b>

De waardeverandering van de derivaten wordt veroorzaakt door de lagere rente. Door onder overige langlopende schulden opgenomen negatieve marktwaarde van de embedded derivaten nam hierdoor toe met € 5,1 miljoen.

### 9.7.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten

	2019	2018
Ontvangen dividend Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	31	31
Ontvangen inzake deelname Woningnet N.V.	80	76
<b>Totaal</b>	<b>110</b>	<b>107</b>

### 9.7.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Overige rentebaten	501	327
<b>Totaal</b>	<b>501</b>	<b>327</b>

### 9.7.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	58.139	59.233
Borgstellingsvergoeding WSW	392	289
Geamortiseerde rente embedded derivaten	49	49
Overige rentelasten	343	4
<b>Totaal</b>	<b>58.922</b>	<b>59.575</b>

## 9.8 Belastingen

	2019	2018
Vennootschapsbelasting 2015	10	3.589
Vennootschapsbelasting 2016	4.420	4.562
Vennootschapsbelasting 2017	2.276	550
Vennootschapsbelasting 2018	2.006	-15.210
Vennootschapsbelasting 2019	-17.493	0
<b>Subtotaal</b>	<b>-8.781</b>	<b>-6.508</b>
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	1.053	5.085
<b>Totaal</b>	<b>-7.728</b>	<b>-1.423</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultaat boekjaar	308.916	505.262
Vennootschapsbelasting	7.728	1.423
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>316.644</b>	<b>506.685</b>
Fiscaal andere behandeling van:		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	13.517	-5.792
Toepassing herinvesteringsreserve	-8.638	-344
Afschrijvingen	-17.792	-26.309
Overige waardeveranderingen	25.480	0
Bijzondere waardeverminderingen	0	0
Onderhoudsinvesteringen	-33.420	-10.334
Dotatie onderhoudsvoorziening	8.250	8.250
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-262.927	-421.433
Waardeveranderingen financiële vaste activa	5.578	843
Afschrijvingen op (dis)agio op leningen	3.077	3.306
Ontvangen boekwaarden	3.182	3.150
Overige	-352	2.820
<b>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</b>	<b>-264.045</b>	<b>-445.843</b>
<b>Belastbaar bedrag voor toepassing ATAD</b>	<b>52.599</b>	<b>60.842</b>
Renteaftrekbepanking ATAD	17.413	0
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>70.012</b>	<b>60.842</b>
Verschuldigde winstbelasting	17.493	15.210
Aanpassing belastbaar bedrag voorgaande jaren	-34.848	-34.808
Winstbelasting voorgaande jaren	-8.712	-8.702
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>8.781</b>	<b>6.508</b>

Voor de berekening van de verschuldigde winstbelasting en de latenties is uitgegaan van een belastingtarief van 25%. Het belastbaar bedrag bedraagt € 70.013. De af te dragen vennootschapsbelasting bedraagt € 17.493. De effectieve belastingdruk in procenten bedraagt ongeveer 2,4 procent (toepasselijk 25 procent). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door verschillen in de waarderingsresultaten van vastgoedbeleggingen, onderhoud en leningen, door resultaten oude jaren en door de fiscale renteaftrekbepanking.

## 9.9 Resultaat deelnemingen

	2019	2018
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V.	-22	0
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V. voorgaand jaar	1	-24
<b>Totaal</b>	<b>-21</b>	<b>-24</b>

## 9.10 Gebeurtenissen na balansdatum

### Ruiltransactie Mooiland

Stichting Woonzorg Nederland heeft in 2019 overeenstemming bereikt met collega corporatie Stichting Mooiland (hierna: Mooiland) over een ruiltransactie. Mooiland koopt de verhuureenheden van een aantal complexen in Den Bosch en Oss (683 verhuureenheden). Stichting Woonzorg Nederland koopt de verhuureenheden van Mooiland in Pijnacker en 1 complex in Amersfoort (405 eenheden). De economische levering heeft plaatsgevonden op 31 december 2019 en de juridische levering op 8 april 2020. Stichting Woonzorg Nederland en Mooiland hebben ten behoeve van de exploitatie van elkaars complexen een beheerovereenkomst afgesloten tot de periode van juridische overdracht. Voor het complex in Pijnacker zal deze naar verwachting tot begin 2021 doorlopen.

De aankoop en verkoop zijn op basis van de economische levering verwerkt in de vastgoedbeleggingen. De aankoop betreft € 65,6 miljoen van het totaal aan investeringen van € 66,8 miljoen. De verkoop betreft € 60,7 miljoen van het totaal aan desinvesteringen van € 74,9 miljoen.

### Coronavirus

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het Coronavirus. Tot en met heden kan Stichting Woonzorg Nederland haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare huisvesting aan ouderen en mensen met een zorgvraag, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het Coronavirus (waar mogelijk) te beperken.



De economische effecten van het Coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de Corona-effecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige renovatie- en transformatieprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwacht Stichting Woonzorg Nederland de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

## 9.11 Overige toelichtingen

### 9.11.1 Personeelskosten

	2019	2018
Lonen en salarissen	18.162	16.332
Sociale lasten	3.108	2.968
Pensioenlasten	2.741	2.477
<b>Subtotaal</b>	<b>24.010</b>	<b>21.778</b>
Overige personeelskosten	7.895	6.608
<b>Totaal</b>	<b>31.906</b>	<b>28.385</b>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2019	2018
Lasten verhuur- en beheer activiteiten	15.359	14.555
Lasten onderhoudskosten	6.482	7.190
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	94	549
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.799	0
Kosten overige activiteiten	234	2.511
Overige organisatiekosten	6.938	3.580
<b>Totaal</b>	<b>31.906</b>	<b>28.385</b>

### 9.11.2 Overige bedrijfslasten

	2019	2018
Afschrijving activa ten dienste van	1.104	1.039
Overige huisvestingskosten	697	975
Bureaunkosten	1.252	1.005
Automatiseringskosten	4.157	3.576
Algemene kosten	1.125	3.105
Advieskosten	3.745	2.680
Overige kosten	0	106
<b>Subtotaal</b>	<b>12.080</b>	<b>12.487</b>
Opbrengst kosten verhuur	0	0
<b>Totaal</b>	<b>12.080</b>	<b>12.487</b>

De overige bedrijfskosten zijn als volgt toegerekend:

	2019	2018
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.687	5.774
Lasten onderhoudskosten	2.044	2.707
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	94	318
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.386	0
Kosten overige activiteiten	69	1.109
Overige organisatiekosten	3.801	2.579
<b>Totaal</b>	<b>12.080</b>	<b>12.487</b>

### 9.11.3 Specificatie accountantskosten

Onderstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta.

Opgegeven worden facturen ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ("gefactureerd in het boekjaar"). Deze methode houdt in dat de facturen worden verantwoord in het boekjaar waarop deze zijn gefactureerd. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden wordt verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) worden de lasten toegerekend aan het volgende boekjaar.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Controle van de jaarrekening	251	235
Andere controlewerkzaamheden	24	67
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controle diensten	19	0
<b>Totaal</b>	<b>294</b>	<b>303</b>

# 10 Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB

## 10.1 Gescheiden balans per 31 december 2019

<b>ACTIVA (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>I Vastgoedbeleggingen</b>				
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	4.739.396	0		4.739.396
2. niet DAEB-vastgoed in exploitatie	0	365.032		365.032
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.944	-21		24.923
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>4.764.340</b>	<b>365.011</b>	<b>0</b>	<b>5.129.351</b>
<b>II Materiële vaste activa</b>				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.649	0		9.649
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>9.649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.649</b>
<b>III Financiële vaste activa</b>				
1. Andere deelnemingen	0	1.290		1.290
2. Leningen u/g	494	32		526
3. Overige vorderingen	370.368	0	-369.668	700
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>370.862</b>	<b>1.322</b>	<b>-369.668</b>	<b>2.516</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>5.144.851</b>	<b>366.333</b>	<b>-369.668</b>	<b>5.141.516</b>

<b>ACTIVA (voor resultaatverdeling)</b> <b>(bedragen x € 1.000)</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>I Voorraden</b>				
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	2.664		2.664
2. Overige voorraden	0	4.227		4.227
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>0</b>	<b>6.891</b>	<b>0</b>	<b>6.891</b>
<b>II Vorderingen</b>				
1. Huurdebiteuren	1.307	769		2.076
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	2.950		2.950
3. Belastingen en sociale lasten	13.915	904		14.819
4. Overige vorderingen	851	708		1.559
5. Overlopende activa	4.418	288		4.706
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>20.491</b>	<b>5.619</b>	<b>0</b>	<b>26.110</b>
<b>III Liquide middelen</b>				
1. Liquide middelen	11	0		11
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>20.502</b>	<b>12.510</b>	<b>0</b>	<b>33.012</b>
<b>Som der activa</b>	<b>5.165.353</b>	<b>378.843</b>	<b>-369.668</b>	<b>5.174.528</b>

<b>PASSIVA (voor resultaatverdeling)</b> <b>(bedragen x € 1.000)</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>
<b>A. Eigen vermogen</b>				
1. Herwaarderingsreserves	1.916.201	106.834		2.023.035
2. Overige reserves	987.954	120.008	-226.842	881.120
3. Resultaat van het boekjaar	308.915	30.727	-30.727	308.915
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>3.213.070</b>	<b>257.569</b>	<b>-257.569</b>	<b>3.213.070</b>
<b>B. Voorzieningen</b>				
1. Voorzieningen onrendabele investerings en herstructurerings	29.013	167		29.180
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	22.312	1.040		23.352
3. Overige voorzieningen	3.522	45		3.567
<b>Totaal van voorzieningn</b>	<b>54.847</b>	<b>1.252</b>	<b>0</b>	<b>56.099</b>
<b>C. Langlopende schulden</b>				
1. Schulden aan overheid	1.874	0		1.874
2. Schulden aan kredietinstellingen	1.822.214	5		1.822.219
3. Overige schulden	16.070	112.123	-112.098	16.095
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>1.840.158</b>	<b>112.128</b>	<b>-112.098</b>	<b>1.840.188</b>
<b>D. Kortlopende schulden</b>				
1. Schulden aan kredietinstellingen	4.800	6.086		10.886
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	13.922	904		14.826
3. Belastingen en premies sociale verzekering	5.047	328		5.375
4. Overige schulden	7.884	342		8.226
5. Overlopende passiva	25.623	233		25.856
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>57.276</b>	<b>7.893</b>	<b>0</b>	<b>65.169</b>
<b>Som der passiva</b>	<b>5.165.353</b>	<b>378.843</b>	<b>-369.668</b>	<b>5.174.528</b>

## 10.2 Balans per 31 december 2019 DAEB

<b>ACTIVA (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>I Vastgoedbeleggingen</b>		
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	4.739.396	4.474.103
2. niet DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.944	10.836
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>4.764.340</b>	<b>4.484.939</b>
<b>II Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.649	6.764
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>9.649</b>	<b>6.764</b>
<b>III Financiële vaste activa</b>		
1. Andere deelnemingen	0	0
2. Leningen u/g	494	445
3. Overige vorderingen	370.368	347.098
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>370.862</b>	<b>347.543</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>5.144.851</b>	<b>4.839.246</b>

<b>ACTIVA (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>I Voorraden</b>		
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	3.188
2. Overige voorraden	0	0
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>0</b>	<b>3.188</b>
<b>II Vorderingen</b>		
1. Huurdebiteuren	1.307	2.627
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
3. Belastingen en sociale lasten	13.915	10.309
4. Overige vorderingen	851	2.377
5. Overlopende activa	4.418	217
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>20.491</b>	<b>15.530</b>
<b>III Liquide middelen</b>		
1. Liquide middelen	11	18.875
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>11</b>	<b>18.875</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>20.502</b>	<b>37.593</b>
<b>Som der activa</b>	<b>5.165.353</b>	<b>4.876.839</b>



<b>PASSIVA (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>A. Eigen vermogen</b>		
1. Herwaarderingsreserves	1.916.201	1.738.388
2. Overige reserves	987.954	660.509
3. Resultaat van het boekjaar	308.915	505.262
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>3.213.070</b>	<b>2.904.159</b>
<b>B. Voorzieningen</b>		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	29.013	26.216
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	22.312	23.288
3. Overige voorzieningen	3.522	3.904
<b>Totaal van voorziening</b>	<b>54.847</b>	<b>53.408</b>
<b>C. Langlopende schulden</b>		
1. Schulden aan overheid	1.874	2.455
2. Schulden aan kredietinstellingen	1.822.214	1.843.881
3. Overige schulden	16.070	10.956
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>1.840.158</b>	<b>1.857.292</b>
<b>D. Kortlopende schulden</b>		
1. Schulden aan kredietinstellingen	4.800	0
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	13.922	17.384
3. Belastingen en premies sociale verzekering	5.047	4.087
4. Overige schulden	7.884	9.164
5. Overlopende passiva	25.623	31.345
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>57.276</b>	<b>61.980</b>
<b>Som der passiva</b>	<b>5.165.353</b>	<b>4.876.839</b>

### 10.3 Balans per 31 december 2019 Niet-DAEB

<b>ACTIVA (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>I Vastgoedbeleggingen</b>		
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
2. niet DAEB-vastgoed in exploitatie	365.032	331.856
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-21	0
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>365.011</b>	<b>331.856</b>
<b>II Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III Financiële vaste activa</b>		
1. Andere deelnemingen	1.290	1.290
2. Leningen u/g	32	30
3. Overige vorderingen	0	0
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>1.322</b>	<b>1.320</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>366.333</b>	<b>333.176</b>

<b>ACTIVA (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>I Voorraden</b>		
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	2.664	655
2. Overige voorraden	4.227	4.255
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>6.891</b>	<b>4.910</b>
<b>II Vorderingen</b>		
1. Huurdebiteuren	769	175
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.950	5.535
3. Belastingen en sociale lasten	904	681
4. Overige vorderingen	708	158
5. Overlopende activa	288	15
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>5.619</b>	<b>6.564</b>
<b>III Liquide middelen</b>		
1. Liquide middelen	0	1.255
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>0</b>	<b>1.255</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>12.510</b>	<b>12.730</b>
<b>Som der activa</b>	<b>378.843</b>	<b>345.905</b>

<b>PASSIVA (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>A. Eigen vermogen</b>		
1. Herwaarderingsreserves	106.834	94.460
2. Overige reserves	120.008	117.173
3. Resultaat van het boekjaar	30.727	15.178
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>257.569</b>	<b>226.811</b>
<b>B. Voorzieningen</b>		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	167	166
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	1.040	1.117
3. Overige voorzieningen	45	58
<b>Totaal van voorziening</b>	<b>1.252</b>	<b>1.342</b>
<b>C. Langlopende schulden</b>		
1. Schulden aan overheid	0	0
2. Schulden aan kredietinstellingen	5	5
3. Overige schulden	112.123	118.755
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>112.128</b>	<b>118.760</b>
<b>D. Kortlopende schulden</b>		
1. Schulden aan kredietinstellingen	6.086	0
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	904	1.149
3. Belastingen en premies sociale verzekering	328	270
4. Overige schulden	342	606
5. Overlopende passiva	233	-3.032
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>7.893</b>	<b>-1.007</b>
<b>Som der passiva</b>	<b>378.843</b>	<b>345.905</b>

## 10.4 Gescheiden winst- en verliesrekening per 31 december 2019

WINST EN VERLIESREKENING (bedragen x € 1.000)	Niet		Totaal
	DAEB	DAEB	
Huuropbrengsten	280.729	18.250	298.979
Opbrengsten servicecontracten	28.334	1.253	29.587
Lasten servicecontracten	-29.076	-1.492	-30.568
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-21.283	-1.417	-22.700
Lasten onderhoudsactiviteiten	-77.701	-4.058	-81.759
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-32.376	-1.149	-33.525
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>148.627</b>	<b>11.387</b>	<b>0 160.014</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.954	1.954
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.414	-1.414
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>540</b>	<b>0 540</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	64.259	4.762	69.021
Toegerekende organisatiekosten	-176	-11	-187
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-70.015	-4.976	-74.991
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-5.932</b>	<b>-225</b>	<b>0 -6.157</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.088	-47	-27.135
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	239.120	23.808	262.928
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>212.032</b>	<b>23.761</b>	<b>0 235.793</b>
Opbrengst overige activiteiten	1.263	748	2.011
Kosten overige activiteiten	-285	-18	-303

<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>978</b>	<b>730</b>	<b>0</b>	<b>1.708</b>
Overige organisatiekosten	-10.410	-676	0	-11.086
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-5.875	36	0	-5.839
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	110		110
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.627	31	-4.156	502
Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.901	-4.177	4.156	-58.922
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-60.149</b>	<b>-4.000</b>	<b>0</b>	<b>-64.149</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>285.146</b>	<b>31.517</b>	<b>0</b>	<b>316.663</b>
Belastingen	-6.959	-769		-7.728
Resultaat uit deelnemingen	30.727	-21	-30.727	-21
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>308.914</b>	<b>30.727</b>	<b>-30.727</b>	<b>308.914</b>

## 10.5 Winst- en verliesrekening per 31 december 2019 DAEB

<b>WINST EN VERLIESREKENING (bedragen x € 1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huuropbrengsten	280.729	276.652
Opbrengsten servicecontracten	28.334	25.863
Lasten servicecontracten	-29.076	-26.822
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-21.283	-22.805
Lasten onderhoudsactiviteiten	-77.701	-79.106
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-32.376	-31.833
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>148.627</b>	<b>141.948</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	7.196
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-3.886
Toegerekende organisatiekosten	0	-43
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>3.267</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	64.259	7.167
Toegerekende organisatiekosten	-176	-724
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-70.015	-4.935
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-5.932</b>	<b>1.508</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.088	-32.551
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	239.120	443.821
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-35
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>212.032</b>	<b>411.235</b>
Opbrengst overige activiteiten	1.263	1.336
Kosten overige activiteiten	-285	-3.396
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>978</b>	<b>-2.060</b>
Overige organisatiekosten	-10.410	-8.424
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-5.875	-1.140

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.627	4.704
Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.901	-59.574
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-60.149</b>	<b>-56.010</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>285.146</b>	<b>491.464</b>
Belastingen	-6.959	-1.380
Resultaat uit deelnemingen	30.727	15.178
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>308.914</b>	<b>505.262</b>



## 10.6 Winst- en verliesrekening per 31 december 2019 Niet-DAEB

<b>WINST EN VERLIESREKENING (bedragen x € 1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huuropbrengsten	18.250	18.399
Opbrengsten servicecontracten	1.253	1.720
Lasten servicecontracten	-1.492	-1.784
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.417	-1.507
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.058	-5.229
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.149	-2.104
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>11.387</b>	<b>9.495</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.954	3.286
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.414	-3.823
Toegerekende organisatiekosten	0	-20
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>540</b>	<b>-557</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.762	1.411
Toegerekende organisatiekosten	-11	-143
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.976	-1.286
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-225</b>	<b>-18</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47	167
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.808	10.613
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>23.761</b>	<b>10.780</b>
Opbrengst overige activiteiten	748	88
Kosten overige activiteiten	-18	-224
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>730</b>	<b>-136</b>
Overige organisatiekosten	-676	-557

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	36	509
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	110	107
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	31	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.177	-4.383
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-4.000</b>	<b>-3.762</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>31.517</b>	<b>15.246</b>
Belastingen	-769	-43
Resultaat uit deelnemingen	-21	-24
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>30.727</b>	<b>15.178</b>

## 10.7 Gescheiden kasstroomoverzicht per 31 december 2019

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	279.040	18.127		297.167
Vergoedingen	28.334	1.253		29.587
Overige bedrijfsontvangsten	1.263	748		2.012
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	4.626	31	-4.156	501
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>313.264</b>	<b>20.159</b>	<b>-4.156</b>	<b>329.267</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Erfpacht	903	136		1.039
Betalingen aan werknemers	22.546	1.465		24.011
Onderhoudsuitgaven	75.716	3.843		79.560
Overige bedrijfsuitgaven	67.054	4.162		71.216
Betaalde interest	59.082	4.156	-4.156	59.082
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0		0
Verhuurderheffing	20.955	270		21.225
Vennootschapsbelasting	11.375	1.236		12.610
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>257.631</b>	<b>15.267</b>	<b>-4.156</b>	<b>268.743</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>55.633</b>	<b>4.892</b>	<b>0</b>	<b>60.525</b>

## **(Des)investeringskasstroom**

### **MVA ingaande kasstroom**

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	64.372	6.257		70.629
Verkoopontvangsten grond	0	479		479
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0		0
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>64.372</b>	<b>6.736</b>	<b>0</b>	<b>71.108</b>

### **MVA uitgaande kasstroom**

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	24.190	215		24.405
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	47.208	0		47.208
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	53.028	16.031		69.059
Aankoop grond	0	0		0
Investerings overig	2.376	0		2.376
Externe kosten bij verkoop	0	0		0
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>126.802</b>	<b>16.246</b>	<b>0</b>	<b>143.048</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-62.430</b>	<b>-9.510</b>	<b>0</b>	<b>-71.940</b>

### **FVA**

Ontvangsten verbindingen	6.634	3.809	-6.634	3.809
Ontvangsten overig	0	110		110
Uitgaven verbindingen	1.256	3		1.260
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>5.378</b>	<b>3.916</b>	<b>-6.634</b>	<b>2.659</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-57.052</b>	<b>-5.594</b>	<b>-6.634</b>	<b>-69.281</b>

### **Financieringsactiviteiten**

#### **Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen	61.183	0		61.183
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0		0

#### **Uitgaand**

Aflossing geborgde leningen	83.426	0		83.426
Aflossing niet door WSW geborgde leningen				
DAEB-investeringen	0	0		0

Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet DAEB-investeringen	0	6.639	-6.634	5
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-22.243</b>	<b>-6.639</b>	<b>6.634</b>	<b>-22.248</b>
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>	<b>-23.663</b>	<b>-7.341</b>	<b>0</b>	<b>-31.004</b>
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	18.875	1.255		20.130
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-4.788	-6.086		-10.874
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-23.663</b>	<b>-7.341</b>	<b>0</b>	<b>-31.004</b>

## 10.8 Kasstroomoverzicht per 31 december 2019 DAEB

<b>KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	279.040	277.154
Vergoedingen	28.334	27.194
Overige bedrijfsontvangsten	1.263	1.217
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	4.626	4.704
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>313.264</b>	<b>310.270</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	903	802
Betalingen aan werknemers	22.546	19.199
Onderhoudsuitgaven	75.716	63.864
Overige bedrijfsuitgaven	67.054	61.109
Betaalde interest	59.082	59.724
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	3.327
Verhuurderheffing	20.955	21.453
Vennootschapsbelasting	11.375	20.824
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>257.631</b>	<b>250.301</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>55.633</b>	<b>59.969</b>

<b>(Des)investeringskasstroom</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	64.372	12.535
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	1.045
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>64.372</b>	<b>13.580</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	24.190	18.329
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	47.208	16.902
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	53.028	5.311
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	2.376	656
Externe kosten bij verkoop	0	0
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>126.802</b>	<b>41.198</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-62.430</b>	<b>-27.618</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	6.634	6.634
Ontvangsten overig	0	75
Uitgaven verbindingen	1.256	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>5.378</b>	<b>6.709</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-57.052</b>	<b>-20.910</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	61.183	178.125
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	83.426	98.396
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	0	100.824
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet DAEB-investeringen	0	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-22.243</b>	<b>-21.095</b>

<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>	<b>-23.663</b>	<b>17.964</b>
Wijziging kortgeld	0	759
Geldmiddelen aan het begin van de periode	18.875	152
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-4.788	18.875
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-23.663</b>	<b>18.723</b>



## 10.9 Kasstroomoverzicht per 31 december 2019 Niet-DAEB

<b>KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1.000)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	18.127	17.673
Vergoedingen	1.253	1.798
Overige bedrijfsontvangsten	748	81
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	31	3
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>20.159</b>	<b>19.554</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	136	53
Betalingen aan werknemers	1.465	1.277
Onderhoudsuitgaven	3.843	4.247
Overige bedrijfsuitgaven	4.162	4.064
Betaalde interest	4.156	4.383
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	221
Verhuurderheffing	270	0
Vennootschapsbelasting	1.236	645
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>15.267</b>	<b>14.891</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.892</b>	<b>4.663</b>

<b>(Des)investeringskasstroom</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.257	4.340
Verkoopontvangsten grond	479	2.237
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>6.736</b>	<b>6.576</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	215	1.359
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	893
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	16.031	394
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>16.246</b>	<b>2.646</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-9.510</b>	<b>3.930</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	3.809	0
Ontvangsten overig	110	49
Uitgaven verbindingen	3	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>3.916</b>	<b>49</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-5.594</b>	<b>3.979</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet DAEB-investeringen	6.639	6.639
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-6.639</b>	<b>-6.639</b>
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>	<b>-7.341</b>	<b>2.004</b>

Wijziging kortgeld	0	-759
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.255	10
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-6.086	1.255
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-7.341</b>	<b>1.245</b>

## 10.10 Toelichting op de aard van niet DAEB activiteiten

Stichting Woonzorg Nederland bezit de volgende niet DAEB verhuureenheden:

<b>Niet DAEB activiteiten</b>	<b>Aantal VHE 2019</b>	<b>Aantal VHE 2018</b>
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	230	191
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	1.074	1.044
Sociale huurwoningen in exploitatie	237	237
<b>Totaal</b>	<b>1.541</b>	<b>1.472</b>

# 11 Overige Informatie

## 11.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 314 werknemers in dienst (2018: 298). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het gemiddeld aantal fte's kan als volgt worden onderverdeeld:

	2019	2018
Klant & Services	150	152
Vastgoedmanagement	48	42
Vastgoedsturing	26	21
Finance Fac. & Informatisering	56	54
Strategie & Organisatie	14	11
Bestuur & Concern	20	18
<b>Totaal</b>	<b>314</b>	<b>298</b>

De onderverdeling van het gemiddeld aantal medewerkers is als volgt:

	2019	2018
Klant & Services	166	167
Vastgoedmanagement	50	43
Vastgoedsturing	28	22
Finance Fac. & Informatisering	62	61
Strategie & Organisatie	15	12
Bestuur & Concern	22	19
<b>Totaal</b>	<b>342</b>	<b>324</b>

## 11.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Genoemde bedragen in deze paragraaf zijn afgerond op hele euro's.

### 11.2.1.1 Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de bestuurders van Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2019 is als volgt:

bedragen x € 1	C.B. van Boven		A.C. Pureveen	
	2019	2018	2019	2018
Functiegegevens	Bestuurder		Bestuurder	
Aanvang en einde functie vervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	170.685	163.623	169.766	163.296
Beloningen betaalbaar op termijn	22.915	22.075	22.915	22.075
Subtotaal	193.600	185.698	192.681	185.371
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	194.000	189.000	194.000	189.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>193.600</b>	<b>185.698</b>	<b>192.681</b>	<b>185.371</b>

### 11.2.1.2 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2019 is als volgt:

bedragen x € 1	R. Steenbeek		W.M.G. Allertz		K. Bisschop	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Functiegegevens	Voorzitter RvC		Lid RvC		Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-15/4	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	23.300	22.450	4.550	15.000	15.600	15.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.100	28.350	5.581	18.900	19.400	18.900
<b>Bezoldiging</b>	<b>23.300</b>	<b>22.450</b>	<b>4.550</b>	<b>15.000</b>	<b>15.600</b>	<b>15.000</b>

bedragen x € 1	M.A.E. van der Waal		B.B. Schneiders		L.C. van de Kieft	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Functiegegevens	Lid RvC		Lid RvC		Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	1/1-31/12	24/9-31/12	nvt	12/2-31/12	nvt
Bezoldiging						
Bezoldiging	15.600	15.000	4.225	0	14.064	0
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.400	18.900	5.262	0	17.168	0
<b>Bezoldiging</b>	<b>15.600</b>	<b>15.000</b>	<b>4.225</b>	<b>0</b>	<b>14.064</b>	<b>0</b>

De bovengenoemde bedragen met betrekking tot de bezoldiging leden Raad van Commissarissen zijn de bedragen exclusief BTW (21%) conform de vereisten van de Wet normering topinkomens (WNT). De werkzaamheden waarvoor commissarissen een beloning ontvangen zijn volgens de fiscale wet- en regelgeving BTW-plichtig. In de exploitatie van Stichting Woonzorg Nederland is derhalve de bezoldiging commissarissen inclusief BTW verantwoord.

#### **Overige rapportageverplichtingen op grond van 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.

# 12 Ondertekening van de jaarrekening

---

Amstelveen, 28 april 2020

Raad van Bestuur

De heer C.B. van Boven

Bestuurder, CEO

De heer A.C. Pureveen RA

Bestuurder, CFO

Raad van Commissarissen

De heer R. Steenbeek

Voorzitter RvC

Mevrouw M.A.E. van der Waal

Lid RvC

Mevrouw K. Bisschop

Lid RvC

De heer L.C. van de Kieft

Lid RvC

De heer B. B. Schneiders

Lid RvC

# 13 Overige gegevens

---

## 13.1 Resultaatbestemming boekjaar

### 13.1.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de Stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

## 13.2 Opmaak en vaststelling jaarrekening

De raad van bestuur van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2019 opgemaakt d.d. 28 april 2020. De raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2019 vastgesteld d.d. 28 april 2020.

## 13.3 Ondertekening door bestuurders en toezichthouders

De originele jaarrekening is getekend namens de raad van bestuur door de heer C.B. van Boven (bestuurder, CEO) en de heer A.C. Pureveen (bestuurder, CFO).

Namens de raad van commissarissen is de originele jaarrekening getekend door de heren R. Steenbeek (voorzitter), L.C. van de Kieft en B.B. Schneiders en de dames M.A.E. van der Waal en K. Bisschop.

## 13.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de laatste pagina is de verklaring van de onafhankelijke accountant opgenomen.



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woonzorg Nederland te Amstelveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonzorg Nederland op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

- ▶ bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijke aspecten;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

---

Utrecht, 28 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,



drs. G.J. Verwoert RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden :

