



Woonbron

Jaarrekening 2020

Deze jaarrekening hoort bij het
Woonbron Bestuursverslag 2020
d.d. 11 mei 2021.

WOONBRON

Postbus 2346 / Weena 723
3000 CH / 3013 AM Rotterdam
telefoon: (010) 275 53 00
fax: (010) 275 53 22
e-mail: info@woonbron.nl
internet: www.woonbron.nl

Woonbron is als stichting ingeschreven in het Handelsregister
van de Kamer van Koophandel onder nummer 24108291
De corporatie is toegelaten bij Koninklijk Besluit nummer 78
d.d. 9 december 1918.
NRV nummer 12688
Werkgebied: regio Capelle aan de IJssel, Rotterdam, Dordrecht,
Delft, Nissewaard en Westvoorne.

Inhoudsopgave

JAARREKENING 2020

1. Balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)	4
2. Functionele winst- en verliesrekening	6
3. Direct kasstroomoverzicht	7
4. Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht	9
4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling	9
4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode	21
4.3 Toelichting op de balans en de functionele winst- en verliesrekening	22
4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening	49
5. Overige toelichtingen	57
6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2020	59
7. Deelnemingen en overige verbindingen	61
8. Overige verbindingen	63
9. Ondertekening	64

OVERIGE GEGEVENS

10. Overige gegevens	65
11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	66

1. Balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2020	31-12-2019
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Computersoftware	1	3.086	1.765
Totaal Immateriële vaste activa		3.086	1.765
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	2	4.476.426	4.105.039
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3	728.927	680.691
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	4	1.272.019	1.101.160
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5	24.361	21.566
Totaal Vastgoedbeleggingen		6.501.733	5.908.456
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie	6	23.546	23.174
Totaal Materiële vaste activa		23.546	23.174
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7	4.388	4.743
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8	11.220	0
Andere deelnemingen	9	1.114	1.280
Latente belastingvordering(en)	10	23.247	27.009
Leningen u/g	11	26	33
Overige vorderingen (fva)	12	93.598	96.355
Totaal Financiële vaste activa		133.593	129.421
Totaal Vaste Activa		6.661.958	6.062.816
Vlottende Activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	13	22.262	23.625
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	14	298	298
Overige voorraden	15	839	864
Totaal Voorraden		23.399	24.787
Onderhanden projecten			
Onderhanden projecten in opdracht van derden	16	0	1.155
Totaal Onderhanden projecten		0	1.155
Vorderingen			
Huurdebiteuren	17	3.507	2.557
Gemeenten	18	0	2
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	4.000	14.919
Belastingen en premies sociale verzekeringen (vord)	20	71	137
Overige vorderingen	21	953	4.244
Overlopende activa	22	2.987	2.020
Totaal Vorderingen		11.519	23.880
Liquide middelen			
Liquide middelen	23	7.625	22.724
Totaal Liquide middelen		7.625	22.724
Totaal Vlottende Activa		42.543	72.546
TOTAAL GENERAAL Activa		6.704.501	6.135.362

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2020	31-12-2019
Passiva			
Eigen vermogen			
Overige reserves	24	284.638	139.420
Herwaarderingsreserve	25	3.380.222	2.958.167
Resultaat boekjaar	26	490.588	567.273
Totaal Eigen Vermogen		4.155.448	3.664.861
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	27	11.964	29.868
Voorziening pensioenen	28	1.448	1.410
Overige voorzieningen	29	5.971	30.071
Totaal Voorzieningen		19.383	61.349
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	30	18.573	20.074
Schulden/leningen kredietinstellingen	31	1.344.504	1.331.369
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32	1.116.783	997.867
Overige schulden	33	1.240	1.501
Totaal Langlopende schulden		2.481.100	2.350.811
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	34	1.503	1.681
Schulden aan kredietinstellingen	35	8.780	8.837
Schulden aan leveranciers	36	1.107	4.574
Schulden aan groepsmaatschappijen vvk	37	38	38
Belastingen en premies sociale verzekeringen	38	2.147	2.546
Schulden ter zake van pensioenen	39	615	507
Overlopende passiva	40	34.379	40.157
Totaal Kortlopende schulden		48.569	58.341
TOTAAL GENERAAL Passiva			
		6.704.501	6.135.362

2. Functionele winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000	Noot	2020	2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	41	260.764	253.618
Opbrengsten servicecontracten	42	17.436	16.861
Lasten servicecontracten	43	-17.506	-16.976
Overheidsbijdragen	44	0	4
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	45	-16.595	-16.820
Lasten onderhoudsactiviteiten	46	-100.224	-107.263
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	47	-47.838	-33.577
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		96.037	95.847
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	48	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	49	0	0
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	50	0	0
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	51	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	52	51.688	62.443
Toegerekende organisatiekosten verkoop	53	-822	-871
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	54	-35.555	-43.831
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		15.311	17.741
Waardeverandering vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55	-24.744	-27.788
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56	410.742	537.790
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	57	55.923	20.176
Waardeverandering vastgoedportefeuille		441.922	530.178
Netto resultaat overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	58	2.931	4.230
Kosten overige activiteiten	59	-4.240	-7.341
Netto resultaat overige activiteiten		-1.309	-3.111
Overige organisatiekosten	60	7.467	7.487
Leefbaarheid	61	6.555	6.715
Saldo financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	62	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	63	422	431
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	64	56	67
Rentelasten en soortgelijke kosten	65	-42.739	-44.490
Saldo financiële baten en lasten		-42.262	-43.991
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		495.677	582.463
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	66	-4.950	-16.151
Resultaat deelnemingen	67	-139	961
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		490.588	567.273
Buitengewone baten en lasten			
Buitengewone baten	68	0	0
Buitengewone lasten	69	0	0
Vennootschapsbelasting	70	0	0
Buitengewoon resultaat na belastingen		0	0
Jaarresultaat		490.588	567.273

3. Direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Ontvangsten		
Huurontvangsten	259.598	255.386
Vergoedingen	17.998	16.807
Overheidsontvangsten	0	4
Overige bedrijfsontvangsten	6.054	5.073
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	6	17
Ontvangen interest (interne lening)	0	0
Saldo ingaande kasstromen	283.656	277.287
Uitgaven		
Erfpacht	4	20
Betalingen aan werknemers	44.133	41.965
Onderhoudsuitgaven	86.053	83.375
Overige bedrijfsuitgaven	57.665	59.435
Betaalde interest (exclusief interne lening)	42.287	44.402
Betaalde interest (interne lening)	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	192	0
Verhuurdersheffing	25.520	10.977
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.610	1.326
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	257.464	241.500
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	26.191	35.787
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	52.286	60.344
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	28.024	25.673
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.938	1.556
(Des)investeringenontvangsten overig	736	1.525
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	82.984	89.098
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	13.465	22.374
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	52.364	21.858
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	32.402	50.127
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	36.243	21.282
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	1.054	2.093
Investeringen overig	3.351	1.680
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	138.879	119.414
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	902
Ontvangsten overig	1.820	1.551
Ontvangen aflossing (interne lening)	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	498	182
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.322	2.272
Kasstroom uit (des)investeringen	-54.573	-28.045

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	33.000	91.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	33.000	91.000
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	19.717	121.300
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Aflossing (interne lening)	0	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	19.717	121.300
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.283	-30.300
Mutatie geldmiddelen	-15.099	-22.558
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1 januari	22.724	45.282
Liquide middelen per 31 december	7.625	22.724

4. Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Stichting Woonbron is oorspronkelijk opgericht op 3 mei 1918 onder de naam: Woningstichting 'Onze Woning', gevestigd te Rotterdam. De oprichting van deze oudste rechtsvoorganger van de stichting is openbaar gemaakt in de Staatscourant van 27 juli 1907; derhalve is de stichting vanaf die datum werkzaam geweest als instelling, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam. Het KvK-nummer van Stichting Woonbron is 24108291.

Activiteiten en zetel

De activiteiten van Stichting Woonbron, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in de gemeente Rotterdam, Weena 723, zijn erop gericht voor passende huisvesting in gevarieerde wijken te zorgen voor hen die ons nodig hebben. Wij zijn voor onze bewoners een partner in prettig wonen.

Werkgebied

De stichting heeft als werkgebied:

- de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Nissewaard, Westvoorne, Vlaardingen en Westvoorne; deze gemeenten vormen samen de regio Rijnmond;
- de gemeenten Alblasterdam, Binnenmaas, Cromstrijen, Dordrecht, Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, 's-Gravendeel, Hardinxveld-Giessendam, Heerjansdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Korendijk, Leerdam, Liesveld, Nieuw-Lekkerland, Oud-Beijerland, Papendrecht, Sliedrecht, Strijen, Zederik en Zwijndrecht; deze gemeenten vormen samen de regio Zuid-Holland-Zuid;
- de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer; deze gemeenten vormen samen de regio Haaglanden.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld conform het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de Beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen (WNT), de woningwet en Hoofdstuk 645 van Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en stellige uitspraken uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit besluit wordt onder meer de toepassing van bepaalde afdelingen van BW II Titel 9 voor het opstellen van de jaarrekening voorgeschreven. In de jaarrekening heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat Woonbron gebruik maakt van een vrijstelling op grond van het artikel 2:407, lid 1 BW. De balansposten en resultatenrekeningposten van Woonbron Holding B.V. is derhalve niet geconsolideerd, de intrinsieke waarde van deze deelnemingen is opgenomen in de post deelnemingen van de balans.

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2020 heeft, als gevolg van een wijziging in wet- en regelgeving, een stelselwijziging plaatsgevonden. Op basis van RJ 645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de RTIV 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven als resultaat verantwoord. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden, dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Conform RJ 645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De jaarrekening van Stichting Woonbron is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Woonbron presenteert haar balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht alleen enkelvoudig. Een aparte geconsolideerde jaarrekening is van 'te verwaarlozen belang' voor het totaalbeeld van de organisatie. Een mogelijke consolidatie heeft een effect op de balans van circa 0,4% en is daarmee als verwaarloosbaar beschouwd.

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

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

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde, beleidswaarde, projectwaardering en heeft effect op de fiscale positie) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Woonbron.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9% tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst- en verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. Om betere vergelijking te kunnen maken met beleggers zijn in de voorgeschreven toerekening naar categorieën wijzigingen doorgevoerd. Zo worden de kosten voor; governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control, asset-management en P&O, nu onder 'overige organisatiekosten' verantwoord. Hierdoor worden deze kosten niet meer als overhead over de andere categorieën verdeeld. Daarnaast worden nu alle niet beïnvloedbare kosten onder 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' verantwoord. De kosten van de verhuurderheffing zijn verschoven van 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' naar 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.

In de vorige jaarrekeningen werden de opbrengsten voor beheeractiviteiten verantwoord als opbrengsten overige activiteiten. Omdat de betreffende toegerekende kosten onder 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' worden verantwoord gaf dit echter een vertekend beeld van zowel het resultaat van de overige activiteiten als van de 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten'. De betreffende grootboekrekeningen zijn daarom geherrubriceerd van 'opbrengsten overige activiteiten' naar 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten'.

Verdeling DAEB en niet-DAEB

Algemeen

Met ingang van 2017 wordt de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht van Woonbron administratief gescheiden in DAEB en niet-DAEB. De onderdelen die direct toerekenbaar zijn aan DAEB of niet-DAEB, worden als zodanig verantwoord. Voor de toedeling van de overige onderdelen naar DAEB en niet-DAEB hanteert Woonbron zoveel als mogelijk vastlegging op het niveau van de vastgoedeenheden, dan wel op clusterniveau. De delen die zijn vastgelegd op clusterniveau worden met behulp van de oppervlakten van de vastgoedeenheden als wegingsfactor, via de vastgoedeenheden verdeeld naar DAEB en niet-DAEB. Onderdelen die niet op het niveau van de vastgoedeenheden, dan wel op clusterniveau zijn vastgelegd worden toegerekend naar rato van de totale waarde het vastgoed in exploitatie op de balans.

Balanswaardering

Activa

Immateriële vaste activa

Dit betreft een identificeerbaar niet monetair actief zonder fysieke gedaante.

Ontwikkeling van software

De externe kosten ten behoeve van ontwikkeling van software zijn daarom onder de immateriële vaste activa opgenomen. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Voor de software geldt primair een afschrijvingstermijn van 5 jaar. De afschrijving (lineair) vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Voor de bepaling van DAEB en niet-DAEB zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

- Conform regelgeving zijn eenheden die een niet-DAEB huurcontract hebben (dat wil zeggen op het moment van aangaan van het contract boven de destijds geldende liberalisatiegrens) per definitie niet-DAEB. Dit betreft ca. 3% van de voorraad.
- Daarnaast is er voor gekozen een groep woningen/gebouwen aan te wijzen die qua woningwaarderingspunten niet-DAEB kunnen worden en waarvan dit ook vanuit voorraad- en gebiedsstrategie gewenst is. Dit betreft ca 6% van de voorraad. Deze 6% niet-DAEB is kleiner dan de potentiële extra voorraad op basis van woningwaarderingspunten. De totale voorraad woningen met voldoende woningwaarderingspunten om niet-DAEB te worden is namelijk circa een derde van de woningvoorraad. Bij de keuze voor woningen en wooncomplexen zijn de portefeuillestrategie en de gebiedsvisies leidend geweest. In grote lijnen komt dit neer op:
 - Woningen die altijd al gebouwd en bedoeld zijn voor de vrije sector (bijvoorbeeld als onderdeel van de herstructurering van een wijk).
 - Woningen die qua potentiële opbrengsten te hoog zijn om renderend sociaal te verhuren (groot economisch offer) en die maatschappelijk niet dringend nodig zijn.
 - Woningen die in een wijk de functie van middeldure huurwoning of koopwoning hebben om divers aanbod te creëren in de wijk en wooncarrière mogelijk te maken.

Ten aanzien van de portefeuille 'niet-woningen' is de volgende regelgeving gevolgd:

- Het gebruik en de huurder van een pand zijn bepalend voor de indeling in bedrijfsmatig onroerend goed of maatschappelijk onroerend goed. Indien het gebruik aansluit bij de definitie van maatschappelijk onroerend goed (bijlage 3 en 4 uit het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting, het BTIV) en de huurder is een vereniging, stichting of een overheidsorganisatie) dan is er sprake van maatschappelijk onroerend goed (MOG). Ook zijn eigen kantoren van Woonbron MOG volgens de regelgeving. MOG-bezit heeft in eerste instantie de indicatie DAEB omdat er een sociale doelstelling mee wordt beoogd.
- Daar waar het pand thans een maatschappelijke gebruiker heeft, maar in de marktverwachting een toekomst als bedrijfsmatig onroerend goed meer voor de hand ligt, worden panden administratief naar de niet-DAEB tak overgeheveld. Of omzetting van MOG naar BOG bij leegkomst daadwerkelijk mogelijk is, is ook aan regelgeving verbonden. Uitbreiding van het BOG op deze wijze is beperkt toegestaan door de wetgever.
- Zorgvastgoed (ZOG) is per definitie DAEB. Het gaat daarbij ondermeer om verzorgingstehuizen. Dit is geen MOG of BOG maar wordt onder de woningen verantwoord omdat dit overige wooneenheden betreft.
- Ten aanzien van parkeerplaatsen is als hoofdlijn gevolgd dat parkeerplaatsen waarvan het contract gekoppeld is aan een contract van een sociale DAEB-woning ook in de DAEB-tak geplaatst wordt. Parkeerplaatsen waarbij dit niet het geval is, zijn niet-DAEB.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Uitgaven na eerste verwerking worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de RTIV 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden, dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

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

Basisveronderstelling

Als algemene veronderstelling wordt ervan uitgegaan dat de marktwaarde in verhuurde staat wordt benaderd door de waarde die een complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen, nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

Gehanteerde methodiek

In beginsel kent de methodiek twee scenario's, het doorexpluatiescenario en het uitpondscenario.

- **Doorexpluatiescenario:**

Bij doorexpluiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de periode van vijftien jaar. Aanvullend wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de periode van vijftien jaar. Deze eindwaarde vertegenwoordigt de opbrengst die na deze vijftien jaar verkregen kan worden bij verkoop aan een belegger. Op basis van deze kasstromen wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de complexen bepaald uitgaande van de Discounted Cash Flow (DCF) methodiek.

Om de Netto Open Marktwaarde te bepalen worden de koperskosten (genormeerd op overdrachtskosten van 3% voor woningen en 7% voor BOG) in mindering gebracht op de Bruto Open Marktwaarde.

- **Uitpondscenario:**

Hierbij geldt dezelfde insteek, met als afwijking ten opzichte van het doorexpluatiescenario dat er bij leegkomst van de eenheid (op basis van mutatiegraad en leegstand op balansdatum) op individuele basis wordt verkocht tegen de leegwaarde.

Bij het uitpondscenario wordt rekening gehouden met de in 2017 gewijzigde BTIV. Hierin zijn strengere regels voor de verkoop van sociale huurwoningen opgenomen. Bij woningen met 144 of minder WWS-punten en bijgevolg een huur onder de liberalisatiegrens is de kopende partij verplicht deze woningen 7 jaar te exploiteren. Uitponden is pas vanaf het achtste jaar toegestaan.

Vanuit de basisveronderstelling dat het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt wordt aangeboden, geldt (per complex) het meest gunstige scenario als uitkomst, tenzij eventuele belemmeringen op het complex dit belemmeren.

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexpluatiescenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexpluatiescenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexpluatiescenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexpluatiescenario

Gehanteerde complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn bepaald op basis van zogenaamde VvE/Technisch-clusters. Dit betreft feitelijk fysiek waarneembare complexen.

Rol van de taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een object intern gewaardeerd met gebruik making van de parameters en uitgangspunten zoals afgestemd in het Marktwaardeoverleg Zuidelijke Randstad.

Bepaling parameters vrijheidsgraden

De marktwaarde wordt opgesteld met inachtneming van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde. In een taxatiemanagementsysteem worden de berekeningen conform de rekenregels en parameters van het handboek uitgevoerd. Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat volgens de full-versie kan op een aantal parameters afgeweken worden van de basisversie. Deze parameters worden vrijheidsgraden genoemd. De bij de vrijheidsgraden te hanteren parameters worden afgestemd met andere Rotterdamse corporaties en taxateurs in het afstemmingsoverleg Rotterdam.

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast:

- markthuur
- exit yield
- leegwaarde
- leegwaardestijging
- disconteringsvoet
- mutatie- en verkoopkans
- onderhoud
- bijzondere omstandigheden
- erfpacht

Markthuur

De markthuur wordt bepaald als een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse. Voor een derde deel van de portefeuille wordt de markthuur getaxeerd.

Exit yield

In beginsel wordt aangesloten bij de eindwaardeberekening zoals in het handboek is voorgeschreven. Echter bij een aantal complexen resulteert deze eindwaardeberekening niet in een marktconforme eindwaarde. In deze complexen wordt in overleg met de taxateur de eindwaarde middels een marktconforme exit yield bepaald.

Leegwaarde

In afwijking op het handboek wordt voor de leegwaarde niet de WOZ-waarde gehanteerd. Op basis van referentietransacties wordt jaarlijks voor een derde deel van de portefeuille de actuele leegwaarde bepaald. Het overige twee derde deel van de portefeuille wordt geïndexeerd met de gemiddelde gerealiseerde verkoopprijsstijging in het gebied.

Leegwaardestijging

In overleg met andere corporaties en taxateurs worden generiek toekomstige stijgingspercentage voor de leegwaarde bepaald. Deze worden op wijkniveau toegepast in de waardering.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gevormd door de risicovrije rentevoet (IRS), verhoogd met risico opslagen voor:

- algemene onroerende zaak-risico's voor exploitatie en uitponden;
- de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit de locatie waar het object in gelegen is;
- het segment waartoe het object behoort;
- de energieprestatie van het object.

Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van de methodiek van bepaling van de risico-opslagen uit het handboek. Maar de opslagen worden op complex niveau specifiek bepaald in samenwerking met taxateurs. Risico opslagen op regioniveau zijn afgestemd met ander (Rotterdamse) corporaties.

Onderhoud

Bij onderhoud gaat het uitsluitend om het zogeheten instandhoudingsonderhoud (het onderhoud dat nodig is om het object in dezelfde technische staat te houden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt) en het mutatie-onderhoud. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van marktnormen uit de Vastgoed Taxatiewijzer per type eenheid.

Bijzondere omstandigheden

Bij het waarden van het vastgoed op de marktwaarde in verhuurde staat wordt ervan uitgegaan dat opbrengstmaximalisatie zal plaatsvinden. Vanuit het interne beleid zal de maximale opbrengst niet worden gerealiseerd, vanuit bewuste keuzes die ingegeven worden door de maatschappelijke opgaven van corporaties op grond van de Woningwet.

Er kunnen echter ook bindende afspraken in het beleid vastgelegd zijn die het de corporatie belemmeren om de maximale opbrengst te genereren. We spreken hier van beperkingen of beklemmingen. Deze beperkingen kunnen direct op een specifiek vastgoedobject rusten (bijvoorbeeld de afspraak dat een complex beschikbaar blijft voor een specifieke doelgroep) of indirect waarbij er algemene afspraken worden gemaakt over een volkshuisvestelijke opdracht binnen een gemeente. De beperkingen worden vastgelegd in prestatieafspraken, erfpachtcontracten of andere overeenkomsten. Indien beklemmingen object-specifiek zijn, wordt bij de waardering van dergelijke complexen rekening gehouden met de impact van dergelijke afspraken op de hoogte van de waardering.

Erfpacht

Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn derhalve geen canon- of afkoopbetalingen in de waarden verwerkt. Wel is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op grond in Rotterdam en Nissewaard. In de betreffende complexen wordt rekening gehouden met deze bijbetalingsverplichting.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonbron 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:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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 beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Woonbron heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'

De post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' omvat de oorspronkelijke verkoopprijs (verkoopprijs na aftrek van het deel waarmee de aankoop som is verlaagd) van de verkochte VOV-woningen gemuteerd met de inmiddels opgetreden waardeverandering. De wijze waarop de waardemutaties worden bepaald komt overeen met de wijze waarop dit voor het bezit in exploitatie plaatsvindt. Voor Koopgarant-woningen wordt rekening gehouden met het bedrag waarmee de aankoop som is verlaagd en een bijbehorende winst/verliesdeling van veelal 50%.

Omdat er volgens RJ 270 geen sprake is van een verkooptransactie bij verkoop onder voorwaarden met een terugkoopverplichting (waaronder Koopgarant en Koopcomfort), betekent dit dat het transactieresultaat van deze producten verantwoord wordt onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille' vanuit de verkopen onder voorwaarden. In het verlengde hiervan geldt voor de 'Teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen' dat deze niet meer als 'Voorraad woningen voor verkoop' verantwoord worden, maar als onderdeel van de post 'Vastgoedbeleggingen' worden aangemerkt. In beginsel geldt de bedoeling om de teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen ook in deze vormen weer weder te verkopen, maar het kan ook voorkomen dat de teruggekochte eenheid vrij wordt verkocht of wordt verhuurd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De onroerende- en roerende zaken in ontwikkeling, zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende uitgaven, onder aftrek van gedeclareerde dan wel ontvangen bijdragen ineens en onder aftrek van eventuele onrendabele toppen. In de activa in ontwikkeling wordt naast de kosten voor de projecten gefactureerd door derden, tevens een dekking van 4,5% voor algemene kosten eigen personeel werkzaam ten behoeve van de projecten en de toegerekende rente tijdens de bouw in de stichtingskosten opgenomen. Onrendabele toppen op investeringen worden verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Eventuele onrendabele toppen worden genomen bij de definitieve go-/no go beslissing (uitvoeringsbesluit).

Materiële vaste activa

De activa voor eigen exploitatie worden gewaardeerd op historische uitgaafprijs minus lineaire afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De boekhoudkundige resultaatseffecten van de investeringen, zoals beheerlasten en afschrijvingen worden onder de posten overige bedrijfslasten verantwoord. Onderhoud en herstel worden, voor zover het eigen kantoorruimte betreft, verantwoord onder de post 'Huisvestigingskosten'.

De afschrijvingstermijnen voor activa ten dienste van de exploitatie bedragen:

Bedrijfspan	35 jaar
Verbouwing bedrijfspan	15 jaar
Installaties	20 jaar
Herinrichting binnenterrein	10 jaar
Inrichting	10 jaar
Inventaris	10 jaar

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Woonbron.

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

Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Andere deelnemingen

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Belastinglatentie

In de actieve belastinglatentie is de verliescompensatie uitsluitend opgenomen voor zover de veronderstelling gerechtvaardigd is dat deze verliezen gecompenseerd kunnen worden met toekomstige fiscale winsten. Tevens zijn de tijdelijke waarderingsverschillen (fiscaal versus commercieel) verwerkt, voor zover realisatie waarschijnlijk is. Het fiscaal resultaat is op basis van de richtlijnen van de VSO II bepaald. Zowel het effect van verliescompensatie als de verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen is, voor zover gewaardeerd, op basis van netto contante waarde opgenomen.

De verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen komt met name voort uit de navolgende balansposten:

- Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa, verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en de fiscale waarde, voor zover deze tot uiting komen vanuit de verkoopprognose van de komende 5 jaar (rekening houdend met mogelijke afdekking vanuit de inzet van de HIR) en waardeverschillen activa ten dienste van de exploitatie;
- Financiële vaste activa, (dis)agio leningen u/g;
- Voorraad woningen voor verkoop, teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-eenheden;
- Projecten ten behoeve van derden, met name vanuit verschil in waardering inbrengwaarde;
- Overige voorzieningen;
- Langlopende schulden, (dis)agio leningen o/g.

De strategie van Woonbron is langdurige bemoeienis in de wijken waar Woonbron haar bezit heeft. Dit geeft aan dat Woonbron overwegend haar positie zal continueren. Een hogere of lagere commerciële waarde zal zich bij continuering (onder andere door middel van herstructurering) daarom pas op zeer lange termijn vertalen in een belastingvordering of schuld. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil. Het verschil komt wel sneller tot uiting bij verkoop, voor zover de verkoopresultaten niet via inzet van de herInvesteringsreserve worden omgezet in verlaging van activeringen. Vanuit de '5 jaars verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid', wordt het tijdelijke waarderingsverschil (op basis van de huidige waarden) tot uiting gebracht die in de eerste 5 jaar ontstaat. Uit de praktijk van de afgelopen jaren (tot en met 2019) blijkt dat Woonbron ongeveer 1/3e van de positieve verkoopresultaten kan omzetten naar verlaging van activeringen. Vanuit de opleveringen van 2020 lijkt een iets groter aandeel mogelijk te zijn. Gezien de onzekerheid van het tempo van daadwerkelijke realisatie van de komende projecten wordt uit voorzichtigheid toch 2/3e deel van het waarderingsverschil vanuit de '5 jaars verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid' opgenomen in de belastinglatentie.

Leningen u/g

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

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Amortisatie rente leningen u/g (boeterente)

In verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is rente geactiveerd en wordt daarmee toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afkoop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over lening

Voorraden

Activa en Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden betreft het magazijnvoorraden en zijn gewaardeerd tegen gemiddelde inkoopprijs. Per ultimo jaar vindt er een telling van de hoeveelheden plaats, de voorraden worden gewaardeerd op basis van de getelde hoeveelheden maal de gemiddelde inkoopprijs.

Onderhanden projecten in opdracht van derden

Projecten in ontwikkeling ten behoeve van vrije verkoop, waarvoor een koopovereenkomst is gesloten, worden verantwoord onder onderhanden projecten voor derden in de categorie onderhanden projecten in opdracht van derden. Dit geldt tevens voor de hierbij horende gefactureerde termijnen. Aan de stichtingskosten wordt op basis van de methode van 'percentage of completion' het gerealiseerde positieve of negatieve resultaatdeel toegevoegd. Het percentage wordt bepaald aan de hand van vaste inschatting van oplevering van startbouw. Vanaf de bouwfase wordt deze afgeleid uit het percentage gereedheid, zoals gerapporteerd door de aannemer. Indien op projectniveau het saldo van de gerealiseerde stichtingskosten en de gefactureerde termijnen negatief is, wordt dit saldo verantwoord onder de kortlopende schulden.

Onderhanden projecten herstructurering

Indien een sloopobject leeg overgedragen wordt aan derden (tegen de opbrengstwaarde) wordt de waarde bij formele overdracht verantwoord als vordering. In de periode tussen complete leegkomst en formele overdracht wordt de waarde verantwoord op de post 'Onderhanden werk'.

De formeel over te dragen sloopobjecten worden gewaardeerd tegen de met derden overeengekomen prijs. Voor de sloopobjecten ten behoeve van de herstructurering Groenenhagen-Tuinenhoven in IJsselmonde is deze overeengekomen prijs gelijk aan de boekwaarde bij overdracht verhoogd met de gemaakte kosten van sloop.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening huurdebiteuren is als volgt bepaald:

Voor zittende huurders: Indien van de vorderingen de invorderingskans door de deurwaarder op huurderniveau is ingeschat wordt deze gehanteerd. Indien dit niet het geval is, wordt gewaardeerd op basis van de ouderdom van de vordering:

- =< 3 maanden 0%
- > 3 =< 6 maanden 50%
- > 6 =< 12 maanden 75%
- > 12 maanden 100%

Voor vertrokken huurders wordt 100% voorzien, waarbij de verwachte deurwaarderskosten worden meegeteld.

Liquide middelen

Liquide middelen worden tegen nominale waarde gewaardeerd. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonbron. Met uitzondering van de bankgaranties, deze worden verantwoord in het hoofdstuk 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Passiva

Vermogen

Herwaarderingsreserve

Woonbron vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/aanschafkosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is gevormd in verband met ingeschatte exploitatieverliezen op investeringen. In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. De interne formalisering vindt plaats middels het uitvoeringsbesluit (go- / no go besluit) tijdens de RvB-vergadering. De activa in ontwikkeling worden, per project, verlaagd met de 'voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen', voor zover geen negatieve activa in ontwikkeling op projectniveau ontstaan. Bij financiële afwikkeling van het project, na oplevering, wordt op basis van nacalculatie de eventuele onrendabele top definitief bepaald en wordt het verschil verwerkt in het resultaat.

Voorziening pensioenen

De 'Voorziening pensioenen' is gevormd om bij de toepassing van de huidige regeling in het kader van de vervroegde pensionering een suppletie te geven ter voorkoming van inkomensachteruitgang ten opzichte van de eerdere VUT-regeling. De pensioenen zijn ondergebracht bij het pensioenfonds van SPW als toegezegde pensioenregeling. Deze benaderen we als verplichting aan de pensioenuitvoerder. De in het boekjaar verschuldigde pensioenpremies op basis van de lonen/salarissen in het boekjaar creëren derhalve de pensioenlasten.

Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen valt onder andere de voorziening opleidingskosten CAO. Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar in dienst zijn en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken. Voor project De Kreek bleek de eerder ingestoken ingreep niet uitvoerbaar en is een vernieuwde aanpak doorgerekend. Voor het deelproject Haakflat is op basis van deze aanpak een uitvoeringsbesluit genomen en in uitvoering genomen. Het aandeel van de Haakflat in de voorziening behoort daarmee tot de voorziening onrendabele investering en is derhalve overgeheveld naar deze voorziening.

Langlopende schulden

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

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonbron maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Woonbron met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Derivaten

Voor de verwerking van derivatentransacties wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast. Dit generieke beleid voor de derivaten correspondeert met het uitgangspunt in het treasury statuut, dat de derivaten slechts ter risicodekking mogen worden ingezet en er geen sprake mag zijn van een 'open positie'.

Verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bevat naast de oorspronkelijke verkoopprijs van de verkoop onder voorwaarden (met terugkoopgarantie) tevens de waardeontwikkeling voor de koper van de inmiddels opgetreden waardeverandering (zie ook 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden').

Waarborgsommen

Een waarborgsom (borg) dient ter zekerheid van de verhuurder in geval van een huurachterstand of schade aan het verhuurde. Waarborgsommen worden niet meer gevraagd bij nieuwe verhuringen. Indien na het verlaten van de woning door de huurder schade aan het verhuurde is toegebracht, kan de verhuurder de opknapkosten verrekenen met de borg. Hetzelfde geldt indien er sprake is van een betalingsachterstand. Bij teruggave van de borg krijgt de huurder rente over de borg.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan is aan de nominale waarde. Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Winst- en verliesrekening

Resultaatbepaling

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. Op de huuropbrengsten is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- gerelateerde overige apparaatskosten.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Op 3 juli 2019 publiceerden het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een gezamenlijk notitie over 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' (van woningcorporaties). Deze notitie is uitgebracht door SBR Wonen en is verankerd in RTIV artikel 14a. Hiermee maakt dit onderdeel uit van de (wettelijke) voorschriften aangaande de verwerking. Woonbron past de nieuwe definities toe met ingang van het jaar 2020, zoals ook toegelicht bij 'stelselwijziging'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- vve bijdragen;
- verhuurdersheffing.

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille bestaand bezit betreft alleen vrije verkopen (dus geen koopgarant of koopcomfort) uit bestaand bezit. Dit betreft ook de verkoop van reeds eerder opgeleverde eenheden uit een nieuwbouwproject, die nog niet verkocht waren voor oplevering. De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Voor de onrendabele top van een project wordt een verlies genomen zodra het project intern is geformaliseerd en extern gecommuniceerd.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

De waardeverandering wordt bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/-daling koopwoningen, zoals door de taxateur is opgeheven. Voor Koopgarantwoningen wordt rekening gehouden met percentages die voldoen aan de regelgeving inzake Fair value.

De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron:

	Aangemeld voor 1 november 2011, 25%	Aangemeld voor 1 november 2011, kleiner dan 25%	Aangemeld na 11 november 2011
Bestaand bezit	1:2,0	1:1,5	1:1,5
Nieuwbouw	1:1,5	1:1,5	1:1,5

Vanuit de fiscale voorwaarden Eigenwoningregeling geldt de restrictie van een minimale winst-/verliesdeling voor de koper van 50%.

Tot ultimo 2013 is de meest gebruikte vermindering op de aankoopsom 25% voor bestaand bezit en 33,3% voor nieuwbouwwoningen (met daaruit voor beide 50% winstdeling). Met ingang van 2014 wijzigde echter het beleid, waarbij de meest gebruikte verlaging van de aankoopsom 15% bedroeg. In de meerjarenplanning/begroting is met 15% (en bij bestaand bezit dus een winstdeling van 77,5% koper/22,5% Woonbron) gerekend.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast leefbaarheidslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten, toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Aan projectinvesteringen wordt geen rente tijdens de bouw toegerekend.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonbron heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet is opgezegd. Woonbron heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kosten verdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van toedelen van personeelslasten.

4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode

Algemeen

Op basis van de nieuwe Woningwet (van kracht voor toegelaten instellingen) is, met ingang van het boekjaar 2016, het kasstroomoverzicht opgesteld conform de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankooprijzen.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

4.3 Toelichting op de balans en de functionele winst- en verliesrekening

Vaste Activa

Immateriële vaste activa

1. Computersoftware

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	9.942	9.178
Cumulatieve waardemutaties	-8.177	-7.336
Boekwaarde primo	1.765	1.842

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Bij: investeringen	2.065	764
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-744	-841
Af: afwaardering / versneld afschrijving	0	0
Totaal mutaties	1.321	-77

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	12.008	9.942
Cumulatieve waardemutaties	-8.922	-8.177
Boekwaarde ultimo	3.086	1.765

Investerings in 2020 betreft voornamelijk de consolidatie van 13 naar 2 bedrijven in Empire met de bijbehorende programma's.

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB vastgoed in exploitatie

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	1.659.332	1.630.938
Cumulatieve waardemutaties	2.445.707	1.990.548
Boekwaarde primo	4.105.039	3.621.486

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	363.116	473.064
Mutatie investeringen aankoop	3.304	2.037
Mutatie investeringen nieuwbouw	24.334	17.332
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	15.004	1.908
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	15.381	12.746
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overige mutaties	-183	-509
Mutatie overheveling van DAEB naar niet-DAEB	-1.568	-802
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-6.155	-8.238
Mutatie desinvesteringen sloop	-41.847	-13.986
Totaal mutaties	371.387	483.553

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	1.706.694	1.659.332
Cumulatieve waardemutaties	2.769.732	2.445.707
Boekwaarde ultimo	4.476.426	4.105.039

De splitsing tussen DAEB en niet-DAEB is gemaakt op basis van de vastgestelde DAEB-scheiding.

3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	338.156	336.645
Cumulatieve waardemutaties	342.535	284.894
Boekwaarde primo	680.691	621.539

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	47.627	64.726
Mutatie investeringen aankoop	0	0
Mutatie investeringen nieuwbouw	1.568	0
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	1.708	385
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	553	998
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	-553	-51
Mutatie overheveling van DAEB naar niet-DAEB	1.568	802
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-3.392	-7.379
Mutatie desinvesteringen sloop	-843	-329
Totaal mutaties	48.236	59.152

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	337.655	338.156
Cumulatieve waardemutaties	391.272	342.535
Boekwaarde ultimo	728.927	680.691

Totaal tabel 2 en 3 vastgoed in exploitatie

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	1.997.487	1.967.583
Cumulatieve waardemutaties	2.788.243	2.275.442
Boekwaarde primo	4.785.730	4.243.025

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	410.743	537.791
Mutatie investeringen aankoop	3.304	2.037
Mutatie investeringen nieuwbouw	25.902	17.332
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	16.713	2.293
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	15.935	13.744
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overig	-736	-561
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-9.547	-15.617
Mutatie desinvesteringen sloop	-42.690	-14.315
Totaal mutaties	419.623	542.705

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	2.044.348	1.997.487
Cumulatieve waardemutaties	3.161.005	2.788.243
Boekwaarde ultimo	5.205.353	4.785.730

In de totale reële waarde zit voor € 3.380,2 miljoen herwaarderingsreserve verscholen. De totale WOZ-waarde van de eenheden in exploitatie bedraagt € 5.570,0 miljoen (waardepeildatum 1-1-2019). Voor 2021 is de verwachting dat er 85 eenheden worden verkocht met een totale verkoopomzet van € 15,4 miljoen.

Algemene ontwikkelingen

De woningmarkt heeft over 2020 een positieve ontwikkeling laten zien. De start van de Coronacrisis leidde aanvankelijk tot een afwachtende houding in het eerste kwartaal, maar de woningmarkt heeft zich snel weer hersteld. Over het hele jaar zijn de waarden aanzienlijk gestegen. De vraag naar koopwoningen blijft groter dan het aanbod. De verkoopprijzen in Nederland stijgen gemiddeld in 2020 met 11,6% (NVM; 2019: 8,0%). In de lagere prijssegmenten zien we stijgingen die hoger liggen dan dit gemiddelde. Dat geldt dus ook voor de prijsklassen en gebieden waar onze portefeuille zich in bevindt. In onze portefeuille zien we een leegwaardestijging van 14,5% (2019: 13,5%).

Ook de woningbeleggingsmarkt heeft niet veel geleden onder de Coronacrisis. De omstandigheden bleven onverminderd gunstig en de interesse in woningbeleggingen is groot. Beleggers nemen bij woningbeleggingen genoeg met nog lagere rendementen met nog steeds stijgende transactieprizen als gevolg. Dit effect heeft ook een gunstig effect op de marktwaarde van Woonbron. De gehanteerde disconteringsvoet is in 2020 gedaald met 0,28%.

Een andere factor die dit jaar van invloed is op de ontwikkeling van de marktwaarde is de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari. Bij beleggingstransacties wordt deze overdrachtsbelasting verhoogd van 2% naar 8%. Dit jaar is dit van invloed op de waarde omdat mogelijke kopers van onze complexen er rekening mee moeten houden dat bij een toekomstige doorverkoop een koper dit hogere percentage moet betalen. Dit zien we terug in de eindwaarde in onze marktwaardeberekening. Het effect van deze aanpassing is een daling van de marktwaarde van ca. 3%.

De parameters die de belangrijkste bijdrage leveren aan de waardeontwikkeling van onze woningportefeuille zijn de leegwaarden en gedaalde disconteringsvoeten (als gevolg van gunstige omstandigheden op de beleggersmarkt). In totaal steeg de marktwaarde van ons bezit met € 411 miljoen (8,6%). In de onderstaande paragraaf wordt de waardeontwikkeling nader toegelicht aan de hand van de belangrijkste variabelen in de marktwaarde.

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde: Vrijheidsgraden

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Onderstaand wordt de invulling van de gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht:

Markthuur

De gerealiseerde huurprijzen van een groot aantal vrije sector transacties van grootstedelijke corporaties zijn geanalyseerd en gehanteerd voor de modelmatige bepaling van de markthuren. De markthuren liggen eind 2020 tussen de 3,15% (kleine appartementen) en 9,80% (grote eengezinswoningen) van de leegwaarde.

Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2020 is voor de woningcomplexen modelmatig bepaald op basis van referentietransacties. Bij de complexen waar sprake is van een volledige taxatie hebben de taxateurs de leegwaarden getoetst en waar nodig aangepast aan de inzichten van taxateurs. Het gaat dan om complexen waarbij het model geen passende referentietransacties heeft kunnen vinden. Bij de overige complexen is sprake van een interne waardering, hierbij zijn de leegwaarden intern getoetst en waar nodig bijgesteld.

Gemiddeld is de leegwaarde in de gehele Woonbronportefeuille in 2020 gestegen met 13,5%. De gemiddelde leegwaarde per woning komt daarmee op € 185.000. De gemiddelde leegwaarde per vierkante meter bedraagt € 2.540. 95% van de woningen heeft een leegwaarde binnen de bandbreedte van € 1.870 en € 3.560 per vierkante meter. Op de marktwaarde in verhuurde staat heeft dit, in de uitpondvariant, een positief effect van € 242 mln.

Leegwaardestijging

De verwachte ontwikkeling van de leegwaarde voor de komende jaren is aangepast op basis van de inschatting van de markt. Op deelportefeuille niveau is met de taxateur een inschatting van de toekomstige leegwaardeontwikkeling gemaakt. Overeenkomstig de verwerking van de leegwaardeontwikkeling over 2020 is deze index bepaald per wijk. Voor de lange termijn wordt uitgegaan van een ontwikkeling van 2,0% per jaar. Voor de kortere termijn wordt onderscheid gemaakt tussen goede wijken, gemiddelde wijken en zwakkere wijken.

Marktgebied	2021	2022 e.v.
Top	5,0%	2,0%
Middel	4,0%	2,0%
Laag	4,0%	2,0%

De toekomstverwachtingen zijn voor 2021 positiever dan waar in de waarderingen 2019 voor 2021 werd uitgegaan.

Disconteringsvoet

Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek. Woonbron sluit voor de bepaling van de disconteringsvoet aan bij de best practice die in is ontwikkeld door fullversie-corporaties en taxateurs. De disconteringsvoet bestaat uit een risicovrije rentevoet en verschillende risico-opslagen. De risicovrije rente geldt als algemene basis voor verschillende rentetarieven en is dus niet beïnvloedbaar door het bezit. Om tot de basis disconteringsvoet te komen, wordt de risicovrije rente opgehoogd met een sectoropslag. Deze opslag wordt opgebouwd middels een systeem waarin de risico's op de exploitatie worden gescoord.

In 2020 is de basis disconteringsvoet vastgesteld op 4,80%. Ten opzichte van 2019 daalt de basisdisconteringsvoet daarmee met 0,2%. Deze daling is een gevolg van de aanhoudend positieve ontwikkelingen op de woningbeleggingsmarkt en de lage risicovrije rente. Dit maakt woningvastgoed interessant voor beleggers. Er worden meer woningcomplexen verhandeld. Het beleggingsaanbod neemt af en prijzen blijven ook in 2020 toenemen.

De objectspecifieke opslagen zijn dit jaar gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Specifieke ontwikkelingen in onze marktgebieden en in onze complexen zorgen ervoor dat de disconteringsvoeten nog extra dalen aanvullend op de daling van de basis disconteringsvoet. De totale disconteringsvoet van de woningen ligt daarmee nu binnen de bandbreedte van 4,5% en 8,3% met een gemiddelde van 6,2% eind 2020. Dit is een daling van 0,3%-punt ten opzichte van ultimo 2019 (6,5%). Het marktwaarde-effect van deze daling bedraagt circa € 221 miljoen positief.

Onderhoud

Voor 2020 is conform de werkwijze van de afgelopen jaren aangesloten bij de meest recente onderhoudsnormen per vastgoedtype. Hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer 2020 (Koëter) gehanteerd.

De gemiddeld gehanteerde onderhoudsnorm in de marktwaardeberekening bedraagt € 1.503 per woning per jaar voor de exploitatiescenario's en € 930 voor de uitpondscenari'o's. Alle woningen kennen een onderhoudsnorm binnen de bandbreedte van € 313 en € 2.800 afhankelijk van het type woning, leeftijd en oppervlak.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars gemiddelde. Vanaf jaar 6 een afslag van 30% op de mutatiegraad voor verkopen toegevoegd. Hiermee wordt een afslag genomen op de mutatiegraad van de na 5 jaar resterende individuele huurwoningen. De gedachte hierbij is dat de mutatiegraad van de na vijf jaar resterende huurwoningen significant lager is dan de gemiddelde mutatiegraad van het complex. Deze in de waardering gehanteerde mutatiegraad ligt in 2020 tussen de 4% en 35%. De mutatiegraad kent een beperkte daling van 6,6% (2019) naar 6,4% gemiddeld op portefeuilleniveau. Dit zorgt voor een daling van de marktwaarde van € 10 miljoen.

Bijzondere omstandigheden

Verkoopkader gemeente Rotterdam

Bekende kosten voor achterstallig onderhoud zoals funderingen worden meegenomen in de waardering. Aanvullend wordt vanuit het verkoopkader van de Gemeente Rotterdam een correctie opgenomen voor een slecht energielabel (EFG).

Erfpacht

Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn derhalve geen canon- of afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Wel is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op grond in Rotterdam (ca. 4.800 woningen) en Nissewaard (ca 3.150 woningen Spijkenisse). De effecten hiervan zijn nominaal verwerkt in de marktwaarde verhuurde staat. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten voor de wijziging naar een commerciële bestemming bij complexgewijze verkoop in mindering moet worden gebracht op de waarde. Ultimo 2020 is de marktwaarde met een totaal bedrag van € 85 miljoen beklemd als gevolg van deze bijbetalingsregeling.

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 3.380 miljoen (zie mutatielijstje reële waarde) aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2019: € 2.958 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 ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonbron. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en 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 Woonbron heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.588,6 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen x € 1.000		
Marktwaarde verhuurde staat		5.205.353
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-259.104	
Betaalbaarheid (huren)	-982.111	
Kwaliteit (onderhoud)	-933.141	
Beheer (beheerkosten)	-414.211	
Beleidswaarde		2.616.786

Dit impliceert dat circa 62% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing ten opzichte van de gehanteerde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde. Voor beleidswaarde is met een gemiddelde norm gerekend, zie hieronder.

Categorie beleidswaarde	Norm
Streefhuur	642,31
Onderhoudskosten	2.361
Beheerkosten	1.059

Effect op beleidswaarde x € 1.000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -242 miljoen
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	€ 171 miljoen
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,- hoger	€ -114 miljoen

Het geschatte effect van de eenmalige huurverlaging per 1 juli 2021 op de beleidswaarde is gering en is daarom niet meegenomen in de berekening.

4. Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	806.608	824.619
Cumulatieve waardemutaties	294.552	244.911
Boekwaarde primo	1.101.160	1.069.530

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Mutatie uit terugkopen	-56.733	-56.563
Mutatie uit verkopen	30.812	26.679
Mutatie uit waardeveranderingen	196.779	61.514
Totaal mutaties	170.858	31.630

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	794.742	806.608
Cumulatieve waardemutaties	477.277	294.552
Boekwaarde ultimo	1.272.019	1.101.160

In 2020 zijn 461 eenheden (in 2019, 476 eenheden) teruggekocht en 189 eenheden (in 2019, 175 eenheden) verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Ondanks de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarde, stijgt de verkoopwaarde hieruit flink. Dit komt voornamelijk door de inrekening van de waardestijging over 2020 en doordat de terugkoopprijs van de teruggekochte eenheden lager is dan de verkoopprijs van de nieuwe of wederverkopen. Belangrijke oorzaak van het verschil in de verkoopprijs ten opzichte van de terugkoopprijs is gelegen in het feit dat terugkopen voor een flink deel onder Koopgarant verkochte eenheden betreft en de wederverkopen volledig uit Koopcomfort bestaan. Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaarde-ontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt. Eind 2020 zijn er in totaal 7.830 eenheden verkocht onder voorwaarden. De daling is een gevolg van de beleidsinzet om de verplichting vanuit de verkochte eenheden onder voorwaarde te beperken.

5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	43.923	25.636
Cumulatieve waardemutaties	-22.357	-22.895
Boekwaarde primo	21.566	2.741

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Bij: investeringen	57.576	52.808
Bij: inbrengwaarde grond	40.839	3.395
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	2.133	1.361
Af: verkooptermijnen	-556	-733
Af: overheveling naar activa in exploitatie vanuit nieuwbouw	-25.902	-17.332
Af: overheveling naar activa in exploitatie vanuit renovatie	-6.137	-640
Af: overheveling naar vordering	0	0
Af: overheveling naar voorraad verkopen	-944	-1.952
Af: overheveling naar onderhanden werk	0	0
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen/overige	-64.214	-18.082
Totaal mutaties	2.795	18.825

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	98.420	43.923
Cumulatieve waardemutaties	-74.059	-22.357
Boekwaarde ultimo	24.361	21.566

De projecten in ontwikkeling betreffen huureenheden.

Onderstaand een overzicht van de projecten met de grootste projectuitgaven in 2020.

Gemeente, regio	Projectnaam	Investering
IJsselmonde	De Kreek Haakflat VEX	€ 11.264.622
IJsselmonde	Renovatie 6 Laag	€ 9.323.480
Dordrecht	Vogelbuurt Hart Noord PMC 5105 Nieuwbouw F1 t/m F5	€ 5.693.391
IJsselmonde	VvE 066 - Beverwaard	€ 5.228.586
IJsselmonde	Kreekhuizen VEX	€ 4.748.443
IJsselmonde	Hoogstad	€ 4.250.388
Delfshaven	Van der Hilstblok	€ 3.468.505
IJsselmonde	De Kreek NW-Flat en Corridor GREX	€ 3.006.434
IJsselmonde	Sagenbuurt Fase 3 Nieuwbouw Veld A/B/C/D	€ 2.754.892
IJsselmonde	Grasbuurt	€ 2.630.908
Dordrecht	Vogelbuurt terrassen Buitengebied	€ 609.436
Dordrecht	Vogelbuurt Onderhoud T108	€ 555.598
Delft	Herculesweg 5-7-9	€ 461.932
Delft	Wippolder- en Spiekmanstraat	€ 460.315
IJsselmonde	Warmtenet IJsselmonde - Heindijk	€ 450.917
Delft	Sloop Dr. Schaepmanstraat	€ 361.270
Delfshaven	Coolhaven Eiland	€ 298.022
Dordrecht	Sloop Colijnstraat Fase 5	€ 264.417
Delft	Dr. Schaepmanstraat Nieuwbouw	€ 213.142
Dordrecht	Sloop Van Kinsbergen	€ 212.823
IJsselmonde	De Kreek NW-Flat en Corridor VEX	€ 168.018
Delft	Spoorzone Veld 6	€ 160.343
Delfshaven	Alhenablok	€ 126.206
Delft	Vermeerstraat	€ 113.038

De activering van opgeleverde projecten betreft de volgende projecten:

Gemeente	Projectnaam	Activering
IJsselmonde PA	Sagenbuurt Fase 3 Nieuwbouw Veld A/B/C/D	5.461.081
Dordrecht	Vogelbuurt Hart Noord PMC 5105 Nieuwbouw F1 t/m F5	12.863.457
IJsselmonde PA	Kreekhuizen VEX	7.577.912
IJsselmonde	Renovatie 6 Laag Tuinenhoven	5.666.877
Delft	Transformatie BOG Herculesweg Delft	469.307

6. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	32.418	30.723
Cumulatieve waardemutaties/afschrijvingen	-9.244	-6.706
Boekwaarde primo	23.174	24.017
Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Investeringen	2.300	1.478
Mutatie verschuiving van activa in exploitatie naar/van activa ten dienste van	761	216
Desinvestering	0	0
MvA naar voorraad	0	0
Af: Desinvestering sloop/buiten gebruik	-131	0
Afschrijvingen in het boekjaar	-2.557	-2.538
Totaal mutaties	372	-843

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	35.333	32.418
Cumulatieve waardemutaties/afschrijvingen	-11.787	-9.244
Boekwaarde ultimo	23.546	23.174

De post investeringen bestaat in 2020 uit de inrichting van de investeringen in kantoorpanden en watermeters.

7. Deelnemingen in verbonden maatschappijen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2020	Eigen vermogen 31-12-2019
Woonbron Holding BV	4.388	4.743
Totaal	4.388	4.743

Bedragen x € 1.000	Woonbron Holding 2020	Woonbron Holding 2019
Saldo primo	4.743	5.056
Bij: investeringen	0	0
Af: desinvesteringen	0	0
Af: resultaat	-355	-313
Totaal ultimo	4.388	4.743

Zie het hoofdstuk 7 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

8. Vorderingen op groepmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Woonbron Holding BV	10.858	0
Woonbron Zuidplaspolder exploitatie BV	362	0
Totaal	11.220	0

Woonbron heeft met Woonbron Holding BV een rekening courant verhouding, deze stond tot 2019 volledig vermeld bij vorderingen kortlopend (aflossing binnen 2 jaar). De verwachting is nu echter dat circa 73% langer voor een langere periode zal uitstaan. Ook voor de lening aan Woonbron Zuidplaspolder exploitatie BV (100% dochter van Woonbron Holding BV) geldt dat de verwachting is dat deze langer dan 2 jaar zal uitstaan.

9. Andere deelnemingen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2020	Eigen vermogen 31-12-2019
NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	243	243
WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	870	1.036
Warmtebedrijf NV (0,3% deelneming)	0	0
Totaal	1.114	1.280

Bedragen x € 1.000	NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	Totaal
Saldo primo	243	1.036	1.280
Bij: investeringen	0	0	0
Af: desinvesteringen	0	-166	-166
Totaal ultimo	243	870	1.114

10. Latente belastingvordering(en)

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	27.009	43.160
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-2.763	-12.900
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-999	-3.251
Totaal ultimo	23.247	27.009

De latente belastingvordering bestaat uit tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering en de opgebouwde compensabele fiscale verliezen en betreft een saldering van latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen.

Voor de fiscale winstbepaling na de juridische afsplitsing van Stichting Humanitas Huisvesting naar Woonbron geldt als voorwaarden voor een 'geruisloze' fiscale afsplitsing onder andere dat er sprake is van winstsplitsing (naar de oorspronkelijk verkrijgende onderneming en de afsplitsende onderneming). Voor het aandeel van voormalig Stichting Humanitas Huisvesting is geen mogelijkheid tot verliesverrekening en leidt dit direct tot een acute belastingverplichting (voor 2020 € 0,6 mln. en voor 2019 eveneens € 0,6 mln.).

Het verloop van de van latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen gescheiden is als volgt:

Latente belastingvordering

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	28.625	43.525
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-2.763	-12.900
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-1.412	-2.000
Totaal Ultimo	24.450	28.625

Latente belastingverplichting

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	-1.616	-364
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	0	0
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	413	-1.251
Totaal Ultimo	-1.202	-1.616

De tijdelijke waardeverschillen bedragen gezamenlijk, per saldo, nominaal € 1.265,7 mln. debet. Omdat delen nettocontant tenderen naar nihil leiden niet alle nominale tijdelijke waardeverschillen tot een latentie. De tijdelijke waardeverschillen vertegenwoordigen een latente belastingvordering van € 9,8 mln. Deze latentie is bepaald op basis van netto contante waarde, waarbij als disconteringsvoet geldt de gemiddelde vermogenskostenvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, voor 2020 2,34%. De tijdelijke waarderingsverschillen laten zich als volgt specificeren:

Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting	Waarde-	Latentie	Latentie
			verschil nominaal x € 1.000	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Vastgoedbeleggingen	Totaal verschil commerciële waarde versus fiscale waarde minus het aandeel in de verkoopvijver	Het verschil tussen hogere marktwaarde dan de fiscale waarde voor eenheden die niet in de verkoopvijver zitten, komt pas op zeer lange termijn tot uiting en tendeert daarmee netto contant naar nihil.	1.307.809	0	0
	Verschied bij eenheden in verkoopvijver	Het verschil tussen hogere marktwaarde dan de fiscale waarde komt slechts voor de eenheden die in de scope van de verkoopvijver zitten binnen afzienbare tijd tot uiting, tenzij hiervoor gebruik gemaakt wordt van de HerInvesteringsReserve.	13.277	-3.074	-2.486
	Afschrijvingspotentieel	Op de marktwaarde wordt niet afgeschreven. Fiscaal kan er worden afgeschreven voor zover de fiscale waarde hoger is dan de WOZ waarde.	-13.294	3.107	5.296

Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting	Waarde- verschil nominaal x € 1.000	Latentie 2020 x € 1.000	Latentie 2019 x € 1.000
Materiële vaste activa ten dienste van	Verskil tussen fiscale en commerciële waarde	Verskil ontstaat met name door fiscaal andere afschrijvingsmethode dan commercieel.	-6.020	1.040	-560
Materiële vaste activa in ontwikkeling	Totaal verschil commerciële waarde versus fiscale waarde van activa in ontwikkeling voor eigen gebruik	De verschillen betreffen vooral de hogere inbrengwaarde bij sloop/nieuwbouw en het fiscaal niet afwaarderen van het 'onrendabele deel'. Omdat het verschil na oplevering blijft zitten in de vastgoedbelegging, tendeert deze dus netto contant weer naar nihil.	-49.518	0	0
Voorraden	Vastgoed bestemd voor de verkoop	Betreft zowel teruggekochte eenheden tbv wederverkoop (verschil als gevolg van een fiscaal andere waardering van Verkocht Onder Voorwaarde dan commercieel) als voorraad vanuit opgeleverd projectontwikkeling (momenteel alleen grondposities na sloop tbv verkoop), waarbij het verschil zit in de fiscale boekwaarde als inbrengwaarde in combinatie met het feit dat er fiscaal geen sprake van onrendabele toppen is.	-29.095	7.274	7.324
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	De fiscale boekwaarde als inbrengwaarde in combinatie met het feit dat er fiscaal geen sprake van onrendabele toppen is, zorgt voor verschillen.	-4.990	1.248	1.235
Onderhanden projecten	Onderhanden projecten in opdracht van derden	Zie 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop'.	0	0	669
Voorziening onrendabele investeringen		Fiscaal bestaat deze post niet, waarmee de voorziening ook direct het verschil betreft. Via de materiële vaste activa in ontwikkeling komt het verschil na oplevering terecht in de vastgoedbeleggingen en tendeert deze dus netto contant weer naar nihil.	11.964	0	0
Overige voorzieningen	Voorziening huurbeleid specifieke complexen	De voorziening huurbeleid wordt fiscaal niet gevolgd en veroorzaakt daarmee het verschil.	3.985	940	0
Overige voorzieningen	Voorziening loopbaanbudget	De voorziening loopbaanbudget wordt fiscaal niet gevolgd en veroorzaakt daarmee het verschil.	1.985	468	377
Langlopende schulden	(dis)agio leningen u/g vanuit fiscale startbalans	Conform verloopstaat opgesteld voor de fiscale startbalans obv VSOII. Jaarlijkse afschrijving volgens schema of vrijval bij vervroegde aflossing lening.	6.965	-1.202	-1.056
VOV-positie	Saldo van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarde en de verplichting uit hoofde daarvan	Hiervoor wordt geen latentie opgenomen aangezien het beslismoment van de terugkoop niet bij Woonbron ligt en de afwikkeling en het moment daarvan te onzeker is.	24.659	0	0

De latentie vanuit deze tijdelijke waardeverschillen wordt bij de compensatieruimte (eveneens op basis van netto contante waarde) die is ontstaan uit de negatieve fiscale resultaten opgeteld.

	Latentie 2020	Latentie 2019
	x € 1.000	x € 1.000
Belastinglatentie		
Vanuit tijdelijke waardeverschillen	9.800	10.799
Vanuit cumulatieve compensabele verlies	13.447	16.210
Totaal belastinglatentie	23.247	27.009

Het cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2019 bedroeg € 91,9 mln. Het fiscale resultaat voor 2020 bedraagt € 39,2 mln. positief. Na afsplitsing van € 2,4 mln. die leidt tot een acute belastingverplichting van € 0,6 mln., komt het totale cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2020 op € 55,0 mln. uit. Het netto contante belastingeffect vanuit de verwachte compensatie in de fiscale meerjarenbegroting bedraagt € 53,8 mln. Het gehanteerde rentepercentage is de gemiddelde vermogensvoet van de leningen incl. derivaten x 75,0% (100% minus belastingtarief 25,0%).

De fiscale meerjarenbegroting geeft in de komende jaren een verwachting weer dat de compensabele verliezen telkens binnen de scope van negen jaar vanaf het ontstaan van het compensabele verlies kunnen worden gecompenseerd door positieve fiscale resultaten. Voor 2021 is de verwachting, dat er sprake zal zijn van verliescompensatie vanuit een positief fiscaal resultaat van € 53,8 mln.

11. Leningen U/G

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	33	87
Toevoeging	0	0
Aflossing	-7	-53
Totaal ultimo	26	33

Specificatie leningen

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Leningen personeel	26	33
Leningen VVE	0	0
Totaal ultimo	26	33

Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt. 'Leningen personeel' is deelname fietsplan.

12. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	96.355	97.371
Toevoeging	0	2.978
Aflossing/afschrijving	-2.747	-3.994
Afwaardering	-10	0
Totaal ultimo	93.598	96.355

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit amortisatie rente leningen en een vordering op WestCord en Stichting de Verre Bergen.

- In 2017 heeft Woonbron ervoor gekozen een aantal derivaten te laten doorzakken in vast rente leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde als geamortiseerde kostprijs als overige vorderingen is opgenomen.
- In 2020 heeft WestCord uitstel van betaling gevraagd vanwege de gevolgen van Covid-19, waardoor de vordering een jaar langer op de balans blijft staan.
- In april 2019 hebben we Kleiweg 314 aangekocht van Humanitas en binnen een halfjaar verkocht aan Stichting de Verre Bergen, door middel van huurkoop.

Bedragen x € 1.000	Amortisatie rente			Sichting		Totaal
	leningen u/g	WestCord	Waarborgsom	de Verre Bergen		
Balans per 1-1-2020	90.012	3.324	88	2.930		96.355
Toevoeging						
Ontvangen aflossing / afschrijving	-2.467	-120	0	-160		-2.747
Overige mutaties			0	-10		-10
Balans per 31-12-2020	87.546	3.204	88	2.760		93.598

13. Activa en vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.103	3.111
Teruggekocht bezit ten behoeve van wederverkoop VOV	20.159	20.514
Totaal ultimo	22.262	23.625

De balanspositie bestaat uit vijf grondposities (vanuit sloop) die verkocht zullen worden. Vier van de vijf grondposities is voor verkoop aan commerciële partijen en één grondpositie betreft de boekwaarde (ad € 645K) van de volledig leeggekomen gesloopte woningblokken in het kader van de herstructurering Groenenhagen Tuinenhoven project De Zwanen en de Spechten (IJsselmonde). Dit bedrag wordt bij formele overdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, conform overeenkomst, in rekening gebracht.

Teruggekocht in bezit ten behoeve van wederverkoop VOV:

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	20.514	19.471
Mutatie uit terugkopen	66.182	63.575
Mutatie uit wederverkopen VOV	-24.662	-20.965
Mutatie uit wederverkopen vrij	-25.940	-27.823
Mutatie uit terug in huur	-15.935	-13.744
Totaal ultimo	20.159	20.514

In 2020 zijn 461 eenheden teruggekocht en 377 eenheden wederverkocht (186 onder voorwaarden en 191 vrije wederverkopen). Er zijn 115 teruggekochte eenheden teruggenomen in de verhuur. Ultimo 2019 bedroeg het aantal teruggekochte en nog niet wederverkochte eenheden 157. Deze mutaties zorgen voor een afname van 31 eenheden tot 126 eenheden die zijn teruggekocht en nog niet wederverkocht. In beginsel geldt de bedoeling om deze teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort eenheden ook in deze vormen weer weder te verkopen.

14. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	298	295
Cumulatieve waardemutaties	0	0
Boekwaarde primo	298	295

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Bij: investeringen	0	30
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	0	0
Af: overheveling naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
Af: overheveling naar voorraad verkopen	0	0
Af: overheveling naar onderhanden projecten	0	-27
Af: afwaardering onrendabel deel	0	0
Totaal mutaties	0	3

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Verkrijgingsprijs	298	298
Cumulatieve waardemutaties	0	0
Boekwaarde ultimo	298	298

15. Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	864	819
Mutaties	-25	45
Totaal ultimo	839	864

16. Onderhanden projecten in opdracht van derden

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	2.800	5.768
Cumulatieve waardemutaties	-1.645	-3.956
Boekwaarde primo	1.155	1.812

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	2	3
Bij: investeringen	-198	2.675
Af: verkooptermijnen	0	-27
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	27
Bij/af: mutatie voorziening	-14	0
Af: overheveling naar activa in exploitatie / voorraad t.b.v. verkoop	-2.603	-1.952
Bij/af: projectresultaat / overheveling voorziening	1.659	-1.383
Totaal mutaties	-1.155	-657

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo ultimo	0	2.800
Cumulatieve waardemutaties	0	-1.645
Boekwaarde ultimo	0	1.155

17. Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Achterstanden	5.874	6.423
Afwaardering voor oninbare vorderingen	-2.367	-3.866
Totaal	3.507	2.557

Verloop afwaardering voor oninbare vorderingen

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	-3.866	-3.502
Afboeking derving oninbaar (dotatie)	-750	-1.341
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	2.249	977
Totaal ultimo	-2.367	-3.866
Voorstanden per ultimo	4.101	4.345

Oninbare vorderingen

In 2020 is de huurachterstand met € 1,0 mln. toegenomen van € 2,5 mln. (ultimo 2019) naar € 3,5 mln. (ultimo 2020).

De toename van de huurachterstand heeft alleen plaatsgevonden in achterstand binnen 3 maanden (derhalve geen effect op de voorziening). De achterstanden met langere termijn zijn juist gedaald. Hierdoor is er, in 2020, sprake van een afname van de voorziening oninbaar van € 1,5 mln. (2019 € 0,3 mln.). Aan oninbare vorderingen is er in 2020 minder afgeboekt dan in 2019.

18. Gemeenten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Debiteuren	0	2
Totaal	0	2

19. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Woonbron Holding BV	4.000	14.557
Woonbron Zuidplaspolder exploitatie BV	0	362
Totaal	4.000	14.919

Woonbron heeft met Woonbron Holding BV een rekening courant verhouding, die oorspronkelijk een korte termijn strekking had. Op basis van de huidige inschatting zal € 4 mln. binnen 2 jaar afgelost zal worden. Het overige deel is verantwoord onder het financieel activum 'vorderingen op groepmaatschappijen'.

20. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Belastingen en premies sociale verzekeringen	71	137
Totaal	71	137

21. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Debiteuren	1.395	4.822
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-441	-578
Totaal	953	4.244

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Saldo primo	-578	-627
Mutatie overige debiteuren	137	49
Totaal ultimo	-441	-578

22. Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Door te belasten aan derden	89	787
Vooruit ontvangen facturen	2.032	800
Overige	866	433
Totaal	2.987	2.020

Resultaat looptijd korter dan 1 jaar. Post overige zijn voornamelijk de beheerpanden, zoals Terras aan de Maas, De Reigers en nog te ontvangen afwikkeling van Stichting Vastgoedsservice.

23. Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Kas	7	14
Bank	7.609	22.689
Geld onderweg	8	21
Totaal	7.625	22.724

Garanties en zekerheden

Aan Achmea Dutch Healthcare is ten behoeve van de huurcontracten voor complex De Reigers door Humanitas een bankgarantie afgegeven (deze heeft Woonbron overgenomen). Deze bankgarantie bedraagt € 415.000 en geldt voor de duur van de huurovereenkomst. Met uitzondering van voorgenoemde bankgarantie zijn de liquide middelen vrij beschikbaar.

Passiva

Eigen vermogen

24. t/m 26. Eigen Vermogen

Overige reserves

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Overige reserves primo	139.420	243.311
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	567.273	409.815
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. desinvesteringen (verkoop/sloop)	36.122	17.855
Niet gerealiseerd waardeveranderingen (naar herwaarderingsreserve)	-458.177	-531.562
Overige reserves ultimo	284.638	139.420

Herwaarderingsreserve

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Herwaarderingsreserve primo	2.958.167	2.444.460
Niet gerealiseerd waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	402.254	511.386
Niet gerealiseerd waardeveranderingen VOV	55.923	20.176
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. desinvesteringen (verkoop/sloop)	-36.122	-17.855
Herwaarderingsreserve ultimo	3.380.222	2.958.167

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonbron bedraagt eind 2020 € 4.155,4 mln. Aangezien dit eigen vermogen mede gebaseerd is op basis van waardering van haar vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, geeft dit bedrag het potentiële eigen vermogen aan bij een optimale exploitatie van het vastgoed. Wanneer een exploitatie wordt gevoerd die gebaseerd is op de realisatie van maximale opbrengsten uit verkoop en verhuur resulteert dat in dit eigen vermogen.

In de exploitatie van haar woningen maakt Woonbron keuzes die passen bij haar brede taakopvatting, uiteraard binnen te stellen randvoorwaarden. Woonbron neemt aldus genoegen met een lager rendement wanneer dit maatschappelijk te verantwoorden is. In feite keren wij op deze manier ons rendement uit aan de samenleving. De beleidswaarde is een waarderinggrondslag waarin de toekomstige keuzes worden vertaald naar euro's van nu, uitgezonderd de effecten van het verkoopbeleid. De beleidswaarde per 31 december 2020 bedraagt € 2.616,8 mln. In de marktwaardebepaling, ten behoeve van de waardering in de balans, wordt gebruik gemaakt van normbedragen voor onder andere beheerkosten en onderhoud. Bij de bepaling van de beleidswaarde maakt Woonbron gebruik van de verschillende kostenniveaus vanuit haar meerjarenbegroting, welke gebaseerd zijn op de gerealiseerde kosten en de reeds ingezette lijn van kostenbesparingen. De voor de beleidswaardebepaling gebruikte kostenniveaus voor beheer en onderhoud liggen nu nog hoger dan de normen die gebruikelijk zijn voor de marktwaardebepaling.

Wanneer het eigen vermogen per 2020 zou zijn gebaseerd op deze beleidswaarde resulteert dit in een eigen vermogen van € 1.566,8 mln. Dit is € 2.588,6 mln. lager dan het in deze jaarrekening gepresenteerde eigen vermogen. Het verschil kan worden beschouwd als het economisch offer dat Woonbron doet op de exploitatie van haar vastgoed, gegeven de inzet die Woonbron doet voor de doelgroep die Woonbron bedient.

Het beleid van Woonbron wijkt op een aantal onderdelen af van een beleid gericht op opbrengstmaximalisatie:

Verkoopbeleid: Woonbron wil met verkoop een doelgroep bedienen die anders niet in staat zou zijn een woning te kopen.

Met Koopgarant beschikt Woonbron over een product waarmee woningen met een prijsverlaging worden aangeboden.

Hiermee wordt de doelgroep bediend, maar wordt afgezien van het realiseren van de marktwaarde van de woning.

De beleidswaarde wordt bepaald op basis van doorexploiteren en dus zonder de effecten van verkopen.

Huurbeleid: Het kiezen voor betaalbare woningen voor onze doelgroep resulteert enerzijds in lagere huren dan in de markt gerealiseerd zouden kunnen worden. Hierbij wordt echter niet gekozen voor een zo laag mogelijke huur.

Woonbron kiest voor vaststelling van huurbedragen die, afgemeten aan de specifieke omstandigheden, passend zijn.

Voor het ongerealiseerde deel van de overige reserves met betrekking tot materiele vaste activa in exploitatie is een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/aanschafkosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve bedraagt per ultimo 2020 € 3.380,2 mln. (en dus bedraagt het gerealiseerd eigen vermogen € 775,2 mln.).

De mutatie reële waarde, zoals vermeld in het verloopoverzicht van materiele vaste activa in exploitatie, is direct een mutatie in de herwaarderingsreserve.

Bij activering vanuit nieuwbouw en/of verbeteringen hebben afwaarderingen op basis van marktwaardewaardering plaatsgevonden ten opzichte van de verkrijgingsprijs, die daarmee dus direct een mutatie op de herwaarderingsreserve betekenen. Bij desinvesteringen van sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie, verdwijnt met de activa tevens het deel herwaarderingsreserve (vanuit het verschil t.o.v. de verkrijgingsprijs) voor de betreffende eenheden.

Ook het aandeel 'niet gerealiseerde waardeverandering' in de balanswaardering van de verkochte eenheden onder voorwaarden, maakt onderdeel uit van de herwaarderingsreserve. De via het resultaat genomen niet gerealiseerde waardeverandering VOV in het verslagjaar vormt daarmee direct een mutatie in de herwaarderingsreserve. Ook hier geldt dat het deel herwaarderingsreserve voor de betreffende eenheden van terug en wederverkoop verdwijnt.

Het resultaat is vooruitlopend op een daartoe strekkend besluit qua resultaatbestemming als separate component opgenomen onder het eigen vermogen, conform de statutaire regeling.

Voorzieningen

27. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	29.868	20.939
Bij/af: dotatie/nieuwe besluiten	25.449	11.688
Bij: overheveling vanuit overige voorzieningen	24.179	18.108
Bij/af: projecten niet doorgegaan	0	0
Bij/af: projectresultaat afwikkeling	-3.303	-3.188
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-64.228	-17.679
Totaal	11.964	29.868

Deze voorziening is op basis van nominale waarde gewaardeerd en is gekoppeld aan projecten die overwegend langer dan een jaar duren. De overheveling vanuit overige voorzieningen betreft de onrendabele top het laatste deel van project De Kreek-Haakflat. Hiervoor was reeds eerder een voorziening opgenomen. Deze was echter nog niet op basis van een uitvoeringsbesluit van het project en daarom als overige voorziening (als voorziening op lagere waardering van de marktwaarde) verantwoord. Voor het deelproject Haakflat was reeds in 2019 het uitvoeringsbesluit genomen. Voor het restant (onderdeel NW en Corridor) is in 2020 het uitvoeringsbesluit genomen, waardoor dit deelproject als voorziening onrendabele investeringen wordt opgenomen.

28. Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	1.410	1.419
Bij: dotatie	46	46
Af: onttrekkingen	-7	-56
Totaal	1.448	1.410

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. In 2020 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 46.000. Voor het overige deel heeft Woonbron de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds van het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Hierbij heeft Woonbron geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Deze voorziening duurt langer dan een jaar.

29. Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	30.071	41.339
Bij/af: overboeking naar activa in ontwikkeling	0	-1.786
Af: overheveling naar voorziening onrendabele investeringen	-24.179	-18.108
Bij: dotatie / nieuwe besluiten	209	8.955
Af: onttrekkingen	-131	-328
Totaal	5.971	30.071

	Loopbaan voorziening	De Kreek	De Reigers	Totaal
Balans per 1-1-2020	1.907	24.179	3.985	30.071
Toevoeging	209	0	0	209
Aflossing / afschrijving	-131	0	0	-131
Overheveling naar voorziening onrendabele investeringen	0	0	0	0
Overheveling naar onrendabele investeringen en herstructurering	0	-24.179	0	-24.179
Balans per 31-12-2020	1.985	0	3.985	5.971

De post 'Overige voorzieningen' bevat vanaf 2016 de persoonsgebonden rechten op opleidingen, de voorziening voor het complex De Kreek en een voorziening voor het beheerpand De Reigers. Eind 2009 is in de CAO het persoonsgebonden recht op opleidingen opgenomen, met een maximum van € 4.500 per medewerker. Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar in dienst zijn (max. € 900 naar rato van deeltijd) en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken.

Voor alle flats van project De Kreek is inmiddels een uitvoeringsbesluit genomen. De voorziening onrendabel top is daarom overgeheveld naar voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorziening De Reigers (beheerpand in IJsselmonde) heeft betrekking tot de locatie de Reigers. Deze locatie wordt gehuurd en beheerd door Woonbron met een negatief exploitatieresultaat. Deze negatieve exploitatie kan als gevolg van contractuele verplichtingen niet zodanig worden gewijzigd dat tot een winstgevend exploitatie kan worden gekomen. Er is een voorziening gevormd voor het bedrag van het begrote exploitatieverlies tot het beoogde einde van de contractduur.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden onderverdeeld in schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen. Per ultimo 2020 is er voor het gehele schuldrestant ad € 1.300,8 mln. borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het naar kortlopende schulden overgeheveld bedrag betreft het totaal van periodieke aflossingen, eindaflossingen en vervroegde aflossingen in 2021. De reële waarde van de leningenportefeuille op basis van de rentecurve op 31 december 2020 bedraagt € 2.350,5 mln.

30. Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Saldo primo	21.756	24.469
Bij: nieuwe storting	0	0
Af: reguliere aflossing	-1.679	-2.713
Af: vervroegde aflossingen	0	0
Totaal leningen ultimo	20.076	21.756
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-1.503	-1.681
	18.573	20.074

Verantwoording langlopende leningen overheid

Opgesplitst naar restant-looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Leningen o/g ≤ 5 jaar	787	1.402
Leningen o/g > 5 jaar	19.288	20.354
Totaal	20.076	21.756

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de einddata en het pro-resto saldo van de leningen per ultimo 2020.

	2020	2019
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per jaarultimo	4,03%	4,12%

31. Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	1.340.206	1.369.678
Bij: nieuwe storting	33.000	91.000
Af: reguliere aflossing	-8.837	-43.587
Af: vervroegde aflossingen	-9.200	-75.000
Af: afschrijving agio	-1.885	-1.885
Totaal leningen ultimo	1.353.284	1.340.206
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-8.780	-8.837
	1.344.504	1.331.369

Het volume aan nieuwe stortingen betreft:

- opnames op leningen met een variabele hoofdsom: + € 33,0 mln.

Het volume aan vervroegde aflossingen betreft:

- aflossing op leningen met een variabele hoofdsom, die hierbij zijn beëindigd: -/- € 9,2 mln.

Verantwoording langlopende leningen kredietinstellingen

Opgesplitst naar restant-looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Leningen o/g <= 5 jaar	81.740	75.103
Leningen o/g > 5 jaar	1.271.544	1.265.103
Totaal	1.353.284	1.340.206

	2020	2019
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per ultimo	3,12%	3,06%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief rentederivaten per ultimo	2,73%	2,93%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen exclusief rentederivaten is in 2020 met 0,06% gestegen. Inclusief rentederivaten is de gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen in 2020 met 0,20% gedaald.

32. Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo		
Verkrijgingsprijs	806.608	824.619
Cumulatieve waardemutaties	191.259	158.301
Boekwaarde primo	997.867	982.920

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Mutatie uit terugkopen	-52.752	-53.070
Mutatie uit verkopen	30.812	26.829
Mutatie uit waardeveranderingen	140.856	41.188
Totaal mutaties	118.916	14.947

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo ultimo		
Verkrijgingsprijs	794.742	806.608
Cumulatieve waardemutaties	322.041	191.259
Boekwaarde ultimo	1.116.783	997.867

In 2020 zijn 461 eenheden teruggekocht en 189 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen).

Ondanks de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarde, stijgt de verplichting hieruit. Dit komt doordat de terugkoopprijs van de teruggekochte eenheden lager is dan de verkoopprijs van de nieuwe of wederverkopen en de flinke stijging van de taxatiewaarde van de eenheden verkocht onder voorwaarden.

Belangrijke oorzaak van het verschil in de verkoopprijs ten opzichte van de terugkoopprijs is gelegen in het feit dat terugkopen voor een flink deel onder Koopgarant verkochte eenheden betreft en de wederverkopen volledig uit Koopcomfort bestaan. Op basis van een 8% mutatiegraad is de inschatting dat 66% hiervan langer dan 5 jaar betreft.

Voor de bepaling van de waardeinstijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt. Eind 2020 zijn er in totaal 7.830 eenheden verkocht onder voorwaarden.

33. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Saldo primo	1.501	1.365
Mutatie waarborgsommen	-261	136
Mutatie rente waarborgsommen	0	0
Totaal ultimo	1.240	1.501

Kortlopende schulden

34./35. Schulden aan kredietinstellingen/overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen overheid	1.503	1.681
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen kredietinstellingen	8.780	8.837
Totaal schulden aan kredietinstellingen / overheid	10.283	10.518

Onder deze post worden de leningen verantwoord die het komend jaar worden afgelost.

36. Schulden aan leveranciers

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Totaal schulden aan leveranciers	1.107	4.574
Totaal schulden aan leveranciers	1.107	4.574

Woonbron is half december 2020 overgegaan naar Empire 1 bedrijf. Woonbron heeft voor de overgang naar het nieuwe systeem alle crediteuren van dat moment versneld betaald.

37. Schulden aan groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	38	38
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	38	38

38. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.147	2.546
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.147	2.546

Dit betreft onder andere overdrachtsbelasting, loonheffing, BTW en een acute belastingverplichting vennootschapsbelasting. De toename van de belastingen (BTW) komt doordat we begin december 2020 alle openstaande facturen hebben betaald voor de overgang van 13 bedrijven naar 2 bedrijven Empire. De acute belastingverplichting vennootschapsbelasting is toegelicht bij het onderdeel 'latente belastingvordering' op pagina 30.

39. Schulden ter zake van pensioenen

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Schulden ter zake van pensioenen	615	507
Totaal schulden ter zake van pensioenen	615	507

40. Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Overige verplichtingen / overig	14.048	19.441
Voorstanden huurdebiteuren	4.088	4.345
Te betalen interest	16.243	16.371
Totaal overlopende passiva	34.379	40.157

Specificatie overige verplichtingen / overig

Bedragen x € 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Nog te betalen inzake onderhoud	3.357	9.289
Nog te betalen inzake projecten	1.149	2.902
Nog te betalen inzake salaris/pensioen/sociale lasten	22	21
Overlopende vakantie-uren	1.943	1.436
Nog te betalen inzake servicekosten	3.628	3.758
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	886	674
Nog te betalen diverse	2.471	491
Nog te betalen erfpacht	125	125
Nog te betalen zakelijke lasten	46	0
Overige	420	745
Totaal overige verplichtingen /overig	14.048	19.441

Totaal overige verplichtingen heeft een looptijd korter dan een jaar. Voor de benoemde schulden zijn geen zekerheden verstrekt. Voor de verstrekking van zekerheden verwijzen wij naar de 'Niet in de Balans opgenomen verplichtingen'.

Balans DAEB/niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	31-12-2020	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	31-12-2019
Activa								
Vaste activa								
Immateriële vaste activa								
Bouwclaims	0	0		0	0	0	0	0
Goodwill	0	0		0	0	0	0	0
Computersoftware	2.654	432		3.086	1.514	251	0	1.765
Totaal Immateriële vaste activa	2.654	432	0	3.086	1.514	251	0	1.765
Vastgoedbelegging								
DAEB vastgoed in exploitatie	4.476.426	0		4.476.426	4.105.039	0	0	4.105.039
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	728.927		728.927	0	680.691	0	680.691
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	1.001.410	270.609		1.272.019	864.334	236.826	0	1.101.160
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.051	310		24.361	21.532	34	0	21.566
Totaal vastgoedbelegging	5.501.888	999.845	0	6.501.733	4.990.904	917.552	0	5.908.456
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie	20.248	3.297		23.546	19.878	3.296	0	23.174
Totaal materiële vaste activa	20.248	3.297	0	23.546	19.878	3.296	0	23.174
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	624.463	4.388	-624.463	4.388	556.210	4.743	-556.210	4.743
Vorderingen op groepsmaatschappijen (fva)	9.649	1.571	0	11.220	0	0	0	0
Andere deelnemingen	0	1.114	0	1.114	0	1.280	0	1.280
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (fva)	0	0	0	0	0	0	0	0
Latente belastingvordering(en)	11.983	11.265	0	23.247	14.238	12.772	0	27.009
Leningen u/g	26	0	0	26	33	0	0	33
Interne lening	166.343	0	-166.343	0	179.648	0	-179.648	0
Overige effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Te vorderen BWS - subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige vorderingen (fva)	87.546	6.052	0	93.598	90.013	6.342	0	96.355
Totaal Financiële vaste activa	900.009	24.389	-790.806	133.593	840.142	25.137	-735.858	129.421
Totaal Vaste Activa	6.424.800	1.027.964	-790.806	6.661.958	5.852.438	946.236	-735.858	6.062.816
Vlottende Activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	15.102	7.160	0	22.262	15.179	8.445	0	23.625
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	298	0	298	0	298	0	298
Onderhanden werk eigen dienst	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorraden	750	89	0	839	741	123	0	864
Totaal Voorraden	15.852	7.547	0	23.399	15.920	8.866	0	24.787
Onderhanden projecten								
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	0	0	0	0	1.155	0	1.155
Onderhanden projecten herstructurering	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal onderhanden projecten	0	0	0	0	0	1.155	0	1.155
Vorderingen								
Huurdebiteuren	2.624	884	0	3.507	2.000	557	0	2.557
Gemeenten	0	0	0	0	2	0	0	2
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.440	560	0	4.000	12.797	2.122	0	14.919
Belastingen en premies sociale verzekeringen (vord)	61	10	0	71	118	20	0	137
Overige vorderingen	401	552	0	953	3.641	604	0	4.244
Overlopende activa	2.295	692	0	2.987	1.737	283	0	2.020
Totaal vorderingen	8.820	2.698	0	11.519	20.294	3.586	0	23.880
Liquide middelen								
Liquide middelen	700	6.925	0	7.625	15.786	6.938	0	22.724
Totaal liquide middelen	700	6.925	0	7.625	15.786	6.938	0	22.724
Totaal Vlottende Activa	25.372	17.171	0	42.543	52.001	20.545	0	72.546
TOTAAL GENERAAL Activa	6.450.172	1.045.135	-790.806	6.704.501	5.904.439	966.781	-735.858	6.135.362

Functionele winst-en-verliesrekening DAEB/niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	2020	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	223.926	36.838		260.764	217.781	35.837		253.618
Opbrengsten servicecontracten	15.378	2.057		17.436	14.742	2.118		16.861
Lasten servicecontracten	-15.098	-2.408		-17.506	-15.397	-1.579		-16.976
Overheidsbijdragen	0	0		0	0	4		4
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-14.274	-2.320		-16.595	-14.637	-2.183		-16.820
Lasten onderhoudsactiviteiten	-88.712	-11.512		-100.224	-95.226	-12.036		-107.262
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-42.792	-5.046		-47.838	-28.723	-4.854		-33.577
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.427	17.610	0	96.037	78.539	17.308	0	95.847
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0	0	0		0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	0	0		0	0	0		0
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	33.058	42.421	-23.791	51.688	44.667	48.193	-30.416	62.444
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-707	-115		-822	-759	-112		-871
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-21.205	-38.141	23.791	-35.555	-30.872	-43.375	30.416	-43.831
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.146	4.165	0	15.311	13.036	4.706	0	17.742
Waardeverandering vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.421	-323		-24.744	-27.505	-283		-27.788
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	363.117	47.626		410.743	473.064	64.726		537.791
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	46.038	9.886		55.923	16.880	3.295		20.176
Waardeverandering vastgoedportefeuille	384.733	57.189	0	441.922	462.440	67.738	0	530.178
Netto resultaat overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	2.520	410		2.931	3.811	419		4.230
Kosten overige activiteiten	-3.647	-593		-4.240	-6.394	-948		-7.342
Netto resultaat overige activiteiten	-1.127	-183		-1.309	-2.583	-529		-3.111
Overige organisatiekosten	6.423	1.044	0	7.467	6.523	964	0	7.487
Kosten omtrent leefbaarheid	5.638	917	0	6.555	5.877	838	0	6.715
Saldo financiële baten en lasten								
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0		0	0	0		0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	422	0		422	431	0		431
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.703	0	-6.647	56	7.533	-5	-7.460	67
Rentelasten en soortgelijke kosten	-42.739	-6.647	6.647	-42.739	-44.490	-7.460	7.460	-44.490
Saldo financiële baten en lasten	-35.615	-6.647	0	-42.262	-36.526	-7.466	0	-43.991
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	425.504	70.173	0	495.677	502.507	79.956	0	582.463
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-3.170	-1.780		-4.950	-13.936	-2.215		-16.151
Resultaat deelnemingen	68.253	-139	-68.253	-139	78.702	961	-78.702	961
Resultaat na belastingen	490.588	68.253	-68.253	490.588	567.273	78.702	-78.702	567.273

Direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	2020	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	2019
Ontvangsten								
Huurontvangsten	223.070	36.528	0	259.598	218.878	36.508	0	255.386
Vergoedingen	15.914	2.084	0	17.998	14.944	1.863	0	16.807
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	4	0	4
Overige bedrijfsontvangsten	5.233	821	0	6.054	4.378	695	0	5.073
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	5	1	0	6	17	0	0	17
Ontvangen interest (interne lening)	6.646	0	-6.646	0	7.459	0	-7.459	0
Saldo ingaande kasstromen	250.868	39.434	-6.646	283.656	245.675	39.070	-7.459	277.287
Uitgaven								
Erfpacht	0	4	0	4	15	5	0	20
Betalingen aan werknemers	37.954	6.179	0	44.133	35.846	6.119	0	41.965
Onderhoudsuitgaven	76.846	9.207	0	86.053	74.900	8.474	0	83.374
Overige bedrijfsuitgaven	50.429	7.237	0	57.665	52.107	7.329	0	59.436
Betaalde interest (exclusief interne lening)	42.287	0	0	42.287	44.402	0	0	44.402
Betaalde interest (interne lening)	0	6.646	-6.646	0	0	7.459	-7.459	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	165	27	0	192	0	0	0	0
Verhuurdersheffing	23.567	1.953	0	25.520	9.849	1.128	0	10.977
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.387	223	0	1.610	1.222	104	0	1.326
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	232.635	31.476	-6.646	257.465	218.341	30.618	-7.459	241.500
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	18.233	7.958	0	26.191	27.334	8.453	0	35.787
Materiële vaste activa								
Verkoopontvangsten bestaande huur	35.505	40.572	-23.791	52.286	42.078	48.681	-30.416	60.343
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	23.477	4.547	0	28.024	20.036	5.637	0	25.673
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	1.938	0	1.938	0	1.556	0	1.556
(Des)investeringsontvangsten overig	736	0	0	736	871	654	0	1.525
Totaal materiële vaste activa	59.718	47.057	-23.791	82.984	62.985	56.528	-30.416	89.097
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	13.465	0	0	13.465	22.373	0	0	22.373
Verbeteruitgaven	50.848	1.516	0	52.364	21.763	95	0	21.858
Aankoop	24.661	31.533	-23.791	32.403	41.386	39.157	-30.416	50.127
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	28.426	7.817	0	36.243	17.136	4.146	0	21.282
Sloopuitgaven	979	75	0	1.054	1.794	299	0	2.093
Investerings overig	2.881	469	0	3.350	1.435	245	0	1.680
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	121.260	41.410	-23.791	138.879	105.887	43.942	-30.416	119.413
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	902	0	0	902
Ontvangsten overig (exclusief interne lening)	1.635	185	0	1.820	18	1.533	0	1.551
Ontvangsten overig (interne lening)	13.305	0	-13.305	0	21.932	0	-21.932	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	498	0	498	32	150	0	182
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	14.940	-313	-13.305	1.322	22.820	1.383	-21.932	2.271
Kasstroom uit (des) investeringen	-46.602	5.334	-13.305	-54.573	-20.082	13.969	-21.932	-28.045

Bedragen x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	eliminatie	2020	DAEB	niet-DAEB	eliminatie	2019
Financieringsactiviteiten ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	33.000	0	0	33.000	91.000	0	0	91.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	33.000	0	0	33.000	91.000	0	0	91.000
Financieringsactiviteiten uitgaand								
Aflossingen geborgde leningen	19.717	0	0	19.717	121.300	0	0	121.300
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing (interne lening)	0	13.305	-13.305	0	0	21.932	-21.932	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	19.717	13.305	-13.305	19.717	121.300	21.932	-21.932	121.300
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.283	-13.305	13.305	13.283	-30.300	-21.932	21.932	-30.300
Mutatie geldmiddelen	-15.086	-13	0	-15.099	-23.048	490	0	-22.558
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquide middelen per 1 januari	15.786	6.938	0	22.724	38.834	6.448	0	45.282
Liquide middelen per 31 december	700	6.925	0	7.625	15.786	6.938	0	22.724

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Leasecontracten

De verplichting vanuit de leasecontracten (met name ten behoeve van de dienstauto's) bedraagt € 2,0 mln. Van deze verplichting valt € 1,6 mln. binnen de periode van vijf jaar. Hiervan is een verplichting van circa € 0,8 mln. korter dan een jaar. De verplichting na vijf jaar is € 337.902.

Dekkingsgraad pensioenfondsen

Woonbron heeft de verplichting om tekorten ten opzichte van de minimale dekkingsgraad, maar niet anders dan via toekomstige premies van het pensioenfonds, aan te vullen. De dekkingsgraad staat de laatste jaren, mede als gevolg van de kredietcrisis, onder druk. De in januari 2021 door SPW gepubliceerde voorlopige beleidsdekkingsgraad per 31 december 2020 bedraagt 109,3% (gemiddelde beleidsdekkingsgraad van 2020 is 103,1%). Dit ligt onder de voor 2020 vereiste dekkingsgraad van 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort.

WSW-obligo

Het WSW-obligo voortkomend uit de WSW-borging van de leningen bedraagt per 31 december 2020 € 50,2 mln. Woonbron heeft een volmacht verstrekt ten gunste van WSW voor een hypothecaire inschrijving.

Garanties

Woonbron heeft een concerngarantie, als zekerheid voor het WSW, afgegeven zodat de achterblijvende entiteit SHH aan haar verplichtingen kan voldoen.

Onderhanden projecten en onderhoudsverplichting

In de categorie activa in ontwikkeling en onderhanden projecten is de realisatie van de projectkosten opgenomen. De restant verplichting tot aan de totale bouwkosten bedraagt € 74,74 mln. (in 2019 betrof de restant verplichting € 39,79 mln.).

In de categorie planmatig onderhoud is de realisatie van deze planmatig onderhoudskosten opgenomen. De restant verplichting tot aan de totale kosten bedraagt € 5,1 mln. (in 2019 betrof de restant verplichting € 4,5 mln.).

Deelnemingen

Voor aansprakelijkheden vanuit deelnemingen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

Woonbron vormt een fiscale eenheid met dochterbedrijf Woonbron Holding BV en de daarin geconsolideerde dochterbedrijven Woonbron ZPP Beheer BV, Woonbron ZPP Exploitatie BV. Voor Woonbron geldt daarmee inzake de Vennootschapsbelasting hoofdelijke aansprakelijkheid.

Onderhoudsfondsen VvE's

Woonbron had in 2020 13.170 eenheden in VvE's in bezit (2019: 13.172). In 2020 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2019 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2020 en verder vastgesteld. Totaal is hierin voor circa € 76,4 (2019: 75,7 mln.) aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 49,3 mln. bedraagt (voor 2019 € 48,8 mln.).

First Metro Durban DIGH

Woonbron heeft in 2020 de verplichting voldaan die voortvloeide uit een borgstellingsovereenkomst. In 2012 heeft Woonbron zich borg gesteld voor de nakoming van betalingsverplichtingen uit hoofde van een lening die BNG Bank via Dutch International Guarantees voor Housing (DIGH) heeft verstrekt aan First Metro Housing Company. Doordat FMHC tekortschoot in de nakoming van haar verplichtingen, heeft Woonbron het deel van de lening waarvoor zij borg stond (€ 485.938) afgelost om te voorkomen dat boetes, kosten en rente verder zouden ophopen. Voor de verplichting uit hoofde van de borgstelling had Woonbron reeds een voorziening getroffen. Na aflossing zijn de overeenkomsten van borgtocht vervallen en is Woonbron in de plaats getreden van DIGH als schuldeiser richting FMHC. De vordering die Woonbron op FMHC heeft gekregen, is geheel afgeboekt.

Financiële instrumenten

Woonbron loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Bij vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonbron risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Bij vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonbron risico ten aanzien van de marktwaarde.

Woonbron heeft in de periode tussen 1999 en 2012 een derivatenportefeuille opgebouwd ter afdekking van het renterisico van variabelrentende langlopende leningen. Ten aanzien van het afdekken van renterisico's op vorderingen zijn en worden geen derivaten afgesloten.

De huidige derivatenportefeuille (vijf contracten verdeeld over drie tegenpartijen) bestaat uitsluitend uit renteswaps (payer swaps) die direct zijn gekoppeld aan rollover-leningen. Deze rollover-leningen hebben een rentecoupon gebaseerd op de drie of zes maands Euribor, vermeerderd met een opslag. De renteswap bestaat uit twee componenten:

- een vaste rentebetaling;
- een variabele renteontvangst (in het algemeen Euribor zonder opslag). Gegeven de negatieve Euribor rente betaalt Woonbron ook de variabele rente.

Door de rollover-lening en de swap te koppelen, wordt een rentetypisch vaste lening gecreëerd. Immers: de Euribor renteontvangst van de swap compenseert de Euribor rentebetaling van de rollover-lening.

Aangezien de rollover-leningen nominaal worden gewaardeerd (dat wil zeggen: niet tegen marktwaarde), is marktwaardewoordering voor de derivaten niet gewenst. Voor alle derivaten wordt daarom kostprijs-hedge-accounting toegepast. Dit betekent dat de derivaten tegen de nominale waarde (€ 0) worden meegenomen. Woonbron kiest voor kostprijs-hedge-accounting aangezien de doelstelling van de derivaten is om het renterisico op variabele rentefinanciering af te dekken. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van individuele leningen, wat betekent dat er sprake is van aansluiting tussen de modaliteiten van de derivaten en de leningen. Deze modaliteiten zijn vastgelegd in de originele leningen- en derivatencontracten. De koppeling tussen derivaat en lening is nagenoeg volledig, waarmee de effectiviteit als voldoende wordt bestempeld.

In 2020 zijn geen nieuwe rentederivaten door Woonbron afgesloten, één derivaat is vervallen. De nominale waarde van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2020 € 121,8 mln. (was € 130,8 mln. per ultimo 2019).

Het totale volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2020 € 264,0 mln. (was € 310,0 mln. per ultimo 2019). Hiervan is per ultimo 2020 € 217 mln. opgenomen (was € 193,2 mln. per ultimo 2019). Er is een verschil tussen het hoofdvolume aan variabelrentende leningen (€ 264,0 mln.) en het volume aan derivaten (€ 121,8 mln.). Van een volume van € 142,2 mln. is het renterisico niet afgedekt met een derivaten. Hiervan is per ultimo 2020 € 95,2 mln. opgenomen.

Woonbron heeft geen derivaten waarvoor een Credit Support Annex (CSA) is overeengekomen. In een CSA komen partijen overeen om (een deel van) de negatieve marktwaarde als onderpand storten, indien en zodra deze boven een bepaald drempelbedrag komt. Dit betreft een wederzijdse verplichting. Dit betekent ook dat Woonbron per ultimo 2020, net als per ultimo 2019, geen saldo heeft aan verstrekt onderpand.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille per 31 december 2020 bedraagt € 58,23 mln. negatief (was € 53,38 mln. negatief per ultimo 2019). Indien de rentecurve op korte termijn met 100 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2020, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 19,32 mln. toe tot € 77,55 mln. Indien de rentecurve op korte termijn met 200 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2020, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 42,14 mln. toe tot € 100,37 mln.

Woonbron voldoet aan artikel 108 lid 1.a van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), dat wil zeggen de 2% stresstest. In 2020 heeft Woonbron niet formeel deelgenomen aan een stresstest. Omdat Woonbron geen derivaten heeft met CSA, hoeft er geen liquiditeitsbuffer te worden aangehouden om aan een mogelijke korte termijnverplichting te kunnen voldoen.

Woonbron heeft één derivatencontract met een nominaal volume van € 25 mln. waarin een mandatory break (wederzijds opzegbaar) is opgenomen. Dit houdt in dat dit derivaat op een vooraf bepaalde datum wordt afgewikkeld tegen de dan geldende marktwaarde. Deze kan positief, negatief of nihil zijn, hetgeen liquiditeitsconsequenties kan hebben. De break clause is geagendeerd in 2022. Een jaar voorafgaand aan een break clause dient Woonbron een liquiditeitsbuffer aan te houden, die voldoende groot is om de negatieve marktwaarde te voldoen bij een daling van de rentecurve met 2%. De negatieve marktwaarde van het contract met een mandatory break bedraagt per 31 december 2020 € 1,67 mln. Elk tertiaal wordt een update gegeven van de marktwaardeontwikkeling van de derivaten en het effect hiervan op de liquiditeitsbuffer.

Woonbron tracht het kredietrisico (het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonbron kunnen voldoen) te beperken door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen. Ook dienen financiële instellingen te voldoen aan de kredietwaardigheidseisen (rating) uit het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut: een tegenpartij dient door tenminste twee van de drie rating agencies een kredietclassificatie te hebben ontvangen van minimaal single A. Hierbij wordt aangesloten bij hetgeen daarover in het BTiV is opgenomen. De financiële tegenpartijen voldoen hieraan.

Woonbron heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

Woonbron voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Tot slot heeft Woonbron in haar leningenportefeuille negenentwintig zogenaamde basisrenteleningen met een totaal volume van € 560,6 mln. Deze basisrenteleningen kenmerken zich door een langlopende vaste rente vermeerderd met een voor een kortere periode overeengekomen kredietopslag. In de basisrenteleningen is een embedded payer swap opgenomen. Aangezien deze embedded swap nauw gelieerd is aan de onderliggende lening wordt de embedded swap niet separaat op de balans gewaardeerd. De in de basisrenteleningen van Woonbron opgenomen embedded swaps hebben een totale negatieve marktwaarde per ultimo 2020 van € 594,5 mln. (2019: € 419,2 mln.).

Treasury organisatie

In het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut van Woonbron zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders. Het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut van Woonbron worden jaarlijks opnieuw beoordeeld aan de hand van de actualiteiten en indien nodig aangepast, de laatste aanpassing hierop was in september 2017. Het reglement financieel beleid en beheer is herzien, een concept ligt klaar om goedgekeurd te worden. Volgens deze documenten is het gebruik van bepaalde rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Bij het aangaan van nieuwe rente-instrumenten zal aan het BTiV worden voldaan.

Besluiten omtrent rente-instrumenten worden genomen door de bestuurder. Besluitvorming vindt pas plaats na advisering door de treasury commissie, waarin naast medewerkers van Woonbron ook een externe deskundige zitting heeft. De leden van de treasury commissie adviseren het bestuur over treasury vraagstukken. De overwegingen die tot besluiten hebben geleid, worden genotuleerd. De notulen van de vergadering van de treasury commissie worden aan de leden van de auditcommissie van de Raad van Commissarissen beschikbaar gesteld.

Besluiten dienen uiteraard binnen de kaders te blijven van het reglement financieel beleid en beheer, het treasury statuut en het treasury jaarplan. Indien er besluiten genomen dienen te worden die buiten deze kaders vallen, zal een uitzonderingsvoorstel eerst door de Raad van Commissarissen moeten worden geautoriseerd. In 2020 was dit niet van toepassing.

Bij de besluitvorming, uitvoering en toetsing van transacties geldt een duidelijke functiescheiding.

Over de uitvoering van transacties op het gebied van treasury wordt middels een transactierapport verantwoording afgelegd. De bestuurder ontvangt per ommegaande het transactierapport. De controller ontvangt een transactiedossier, wat tenminste het transactievoorstel, de bevestiging, de overeenkomsten en een uitdraai van de administratieve vastlegging bevat. De controller controleert of de transactie is uitgevoerd binnen de randvoorwaarden van het goedgekeurde voorstel en stelt vast of de bevoegdhedenregeling is gevolgd en of de administratieve vastlegging overeenkomt met de gesloten transactie. De controlewerkzaamheden vinden plaats aan de hand van een controleprotocol dat periodiek wordt herzien. In de treasury commissie wordt het controlerapport geagendeerd en besproken.

Eens per tertiaal wordt door de manager Financiën & Bedrijfsvoering een uitgebreide rapportage opgesteld waarin aan de bestuurder verantwoording wordt afgelegd, die besproken wordt in de treasury commissie en de auditcommissie.

4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

Algemeen

Het totaalresultaat van Woonbron wordt sterk beïnvloed door de waarderingen van het vastgoed. Dit is een bijkomend fenomeen bij waardering op marktwaarde in verhuurde staat. In het schema hieronder is weergegeven wat de invloed is van de waardering op marktwaarde en de waardering van financiële vaste activa voor het totaalresultaat. Het uiteindelijke resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten definiëren wij als operationeel resultaat over 2020.

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Totaal resultaat verslagjaar	490.588	567.723
<i>Correcties vanuit (marktwaarde) waarderingseffecten</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
(Negatieve) waardeverandering vastgoedportefeuille (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed in exploitatie)	-410.743	-537.791
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed verkocht onder voorwaarde (VOV))	-55.923	-20.176
	-466.666	-557.966
<i>Overige waardeveranderingen Immateriële vaste activa (IVA) en vastgoedportefeuille</i>		
Correctie op waarderingseffecten vastgoed in ontwikkeling, op basis van startbesluiten en stopbesluiten	23.386	26.650
Correctie op waarderingseffecten immateriële vaste activa	0	0
	23.386	26.650
<i>Resultaatseffecten vanuit verkopen</i>		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (vrije verkoop) excl. toegerekende organisatiekosten	-16.133	-18.559
Overige waardeveranderingen portefeuille vanuit VOV	-1.215	-169
	-17.348	-18.728
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.950	16.151
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten voor VPB (operationeel resultaat)	34.910	33.380

De verkopen behoren voor Woonbron weliswaar tot het regulier proces, maar het verkoopresultaat wordt niet meegenomen bij de bepaling van het operationeel resultaat. De reden daarvoor is dat de verkooplast onder andere bestaat uit de opgeofferde marktwaarde van de betreffende eenheden en hierdoor is er ook sprake van een waarderingseffect in het resultaat.

Een voor financiële partijen gebruikelijk kengetal is EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Ten opzichte van het gepresenteerde operationele resultaat betekent dit nog een verdere correctie voor de afschrijvingen, VPB en rente.

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten	34.910	33.380
Correcties tot aan EBITDA		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	3.418	3.316
Saldo Rentebaten en -lasten	42.262	43.991
	45.679	47.308
EBITDA		
Saldo Rentebaten en -lasten	80.589	80.687
ICR (EBITDA / Rentelasten)	42.262	43.991
	1.91	1.83

Op basis van deze EBITDA (onder andere in relatie tot het saldo rentebaten en -lasten) kan worden gesteld dat Woonbron een financieel gezond jaar heeft gehad.

Opbouw functionele resultatenrekening

De opbouw van de functionele resultatenrekening is een afgeleide van het grootboekstelsel op basis van de categoriale indeling. Een groot deel van de grootboekrekeningen wordt direct gelabeld naar de onderdelen van de functionele resultatenrekening en voor een aantal grootboekrekeningen geldt dat deze worden verdeeld via een kostenverdeelstaat.

Voor de grootboekrekeningen met het label kostenverdeelstaat worden verdeel-percentages ten behoeve van de verschillende onderdelen van de functionele resultatenrekening bepaald op de volgende wijze:

- Per functie worden de verdeelpercentages bepaald;
- Vanuit salarispakket worden de personeelskosten per persoon via functie vertaald naar de verschillende categorieën;
- Vanuit deze verdeelde kosten worden percentages bepaald op totaal Woonbron niveau;
- Verdeelde kosten overhead worden als opslag op de KVS verdeling meegerekend naar de verschillende onderdelen van de functionele resultatenrekening;
- Verdeelde kosten KVS optellen bij de bedragen uit de direct toegewezen grootboekrekeningen.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2020	2019
41. Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	260.764	253.618
42. Totaal opbrengsten service contracten	17.436	16.861
43. Totaal lasten service contracten	-17.506	-16.976
44. Totaal overheidsbijdragen	0	4
45. Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	-16.595	-16.820
46. Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-100.224	-107.263
47. Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-47.838	-33.577
Totaal netto exploitatie vastgoedportefeuille	96.037	95.847

41. Huuropbrengsten in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Huuropbrengsten	268.021	260.212
Subtotaal huuropbrengsten	268.021	260.212
Af: huurderiving wegens leegstand	-6.506	-5.253
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-750	-1.341
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	260.764	253.618

Huuropbrengsten per gemeente:

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Capelle aan de IJssel	1.619	1.700
Westvoorne	38	36
Rotterdam	146.929	143.105
Delft	53.049	51.874
Dordrecht	33.450	32.239
Nissewaard	25.679	24.664
Totaal	260.764	253.618

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Jaarhuur (zonder aanpassingen)	264.333	257.675
Effect huurverhoging	3.111	2.014
Effect huurharmonisatie	-41	809
Effect verkopen op huur	-270	-504
Effect onttrekking bezit uit exploitatie (sloop, omzetten naar eigen gebruik)	-544	-267
Effect investering (aankoop, nieuwbouw, renovatie)	1.476	564
Eénmalige huurkortingen / overige mutaties	-44	-79
Totaal	268.021	260.212

Huuropbouw

De huurinkomsten in 2020 zijn € 7,8 mln. hoger dan in 2019. De belangrijkste verschillen zijn:

- **Jaarhuur:**
hogere jaarhuur (€ 6,7 mln.): ten gevolge van de huurmutaties in 2019 en Zorgzaam Wonen.
- **Effect huurverhoging:**
hogere huurverhoging (€ 1,1 mln.) als gevolg van een hogere inflatie, welke als basis voor de huurverhoging wordt gehanteerd. In ons huurbeleid is niet de maximale huurverhoging doorgevoerd.
- **Effect huurharmonisatie:**
lager effect huurharmonisatie (€ 0,8 mln.). Het passend toewijzen en het aftoppen van huurprijzen zorgen voor beperking van huurharmonisatie. Het effect is daarmee mede afhankelijk van de inkomens van de nieuwe huurders. Daarnaast heeft een huurprijsaanpassing plaatsgevonden bij Humanitas Zorg.
- **Effect verkopen op huur:**
het negatieve effect verkopen op huur in 2020 is € 0,2 mln. minder dan in 2019, doordat er minder 1e verkopen hebben plaatsgevonden (72 woningen).
- **Effect onttrekking bezit uit exploitatie:**
sloop in Dordrecht en IJsselmonde zorgen voor een lager negatief effect op huur (€ 0,3 mln.).
- **Effect investeringen:**
hoger effect van investeringen (€ 0,9 mln.): De investeringen die huurverhogingen hebben voortgebracht betreffen opgeleverde renovatieprojecten, in de verhuur genomen woningen vanuit terugkoop in het kader van 'verkoop onder voorwaarde' en aankoop van woningen.
- **Effect eenmalige huurkortingen:**
de huurkorting zijn om verschillende redenen, met als belangrijkste de huurkortingen vanwege de sloop/renovatie.

Huurderving door leegstand

De totale huurderving bedraagt in 2020 € 6,5 mln. In 2019 was dit € 5,3 mln. De frictieleegstand verhuur stijgt van € 3,08 mln. in 2019 naar € 3,44 mln. in 2020. De verkoopleegstand daalt van € 0,37 mln. in 2019 naar € 0,36 mln. in 2020. De projectleegstand neemt in 2020 toe met € 1,1 mln. naar € 2,7 mln. Dit betreft vooral leegstand door sloopprojecten in Dordrecht € 0,2 mln. en renovatieleegstand in Delfshaven € 0,6 mln. en IJsselmonde € 1,0 mln.

Derving oninbaar

In 2020 is de huurachterstand met € 0,5 mln. afgenomen van € 6,4 mln. (ultimo 2019) naar € 5,9 mln. (ultimo 2020). De huurachterstand is o.a. een effect van Covid-19 en het ontbreken van een aanmaningsronde in december. De afboeking aan oninbare vorderingen in 2020 (€ 0,8 mln.) is in 2020 gedaald t.o.v. 2019 (€ 1,34 mln.).

42. Opbrengsten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	22.772	22.387
Subtotaal opbrengsten service contracten	22.772	22.387
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-1.035	-735
Af: te verrekenen met huurders	-4.301	-4.791
Totaal opbrengsten service contracten	17.436	16.861

Dit betreft vergoedingen die de huurders (ook de huurders, die in een VvE zitten), naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van diensten als energie, complexbeheer, schoonmaak, portiekverlichting en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en zijn verdeeld in afrekenbare en niet afrekenbare kosten. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van het werkelijke verbruik en de werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

43. Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	17.506	16.976
Totaal lasten service contracten	17.506	16.976

Lasten servicecontracten heeft een relatie met de post opbrengsten servicecontracten, vanwege de afrekenbaarheid van het grootste deel van de servicekosten.

44. Overheidsbijdragen

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Overige Rijksbijdragen	0	4
Totaal overheidsbijdragen	0	4

De overheidsbijdragen bestaan uit de gemeentelijke bijdragen in het kader van de WVG-regeling (woningen voor mindervaliden) en particuliere woningverbetering.

45. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	11.586	11.640
Toegerekende overige organisatiekosten	4.058	4.217
Toegerekende afschrijvingen	911	958
Externe kosten klantenpanel	40	5
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	16.595	16.820

46. Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Onderhoudslasten	75.160	82.945
Toegerekende personeelskosten	17.921	17.183
Toegerekende overige organisatiekosten	5.981	5.961
Toegerekende afschrijvingen	1.162	1.174
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	100.224	107.263

Lasten onderhoudsactiviteiten in exploitatie zijn te verdelen in:

Bedragen x € 1.000 (incl. personeels- en organisatiekosten)	2020	2019
Planmatig onderhoud	45.335	48.491
Mutatie onderhoud	11.536	11.946
Reparatieverzoeken	43.353	46.825
Totaal onderhoudslasten (incl. personeels- en organisatiekosten)	100.224	107.263

Ons onderhoudsprogramma is onderdeel van het strategisch voorraadbeleid. Op basis van de gestelde kwaliteitseisen en conditiemetingen komt de meerjarenonderhoudsplanning tot stand. Onderhoud omvat m.n. het planmatig en contract onderhoud en het dagelijks onderhoud bestaande uit mutatie-, reparatieonderhoud. De onderhoudsuitgaven in 2020 zijn € 7,3 mln. lager dan in 2019.

Omzet eigen aannemerij

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Omzet eigen aannemerij	4.547	4.364

Dit betreft de omzet van de eigen aannemerij ten behoeve van hoofdzakelijk het niet-planmatig onderhoud van Woonbron. De kosten van de eigen aannemerij zijn opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten. De genoemde omzet is derhalve van de onderhoudslasten afgetrokken.

47. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	47.838	33.577

De grootste posten in deze kostencategorie zijn de verhuurderheffing, de belastingen (OZB en waterschapsbelastingen), de verzekeringspremies en schadeafhandeling en de VvE-bijdrage (van Woonbron als eigenaar in een VvE).

	2020	2019
Heffingen	30,2 mln.	24,2 mln.
Verhuurheffing korting	-4,6 mln.	-13,2 mln.
Belastingen	14,9 mln.	15,1 mln.
Verzekeringen	3,0 mln.	2,3 mln.
VvE bijdrage (excl. onderhoud en servicekosten)	2,0 mln.	2,6 mln.
Overige posten	2,4 mln.	2,6 mln.
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	47,8 mln.	33,6 mln.

48. t/m 51. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Bedragen x € 1.000	2020	2019
48. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
49. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
50. Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	0	0
51. Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	0	0
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0

52. t/m 54. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2020	2019
52. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	51.688	62.443
53. Toegerekende organisatiekosten verkoop	-822	-871
54. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-35.555	-43.831
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15.311	17.741

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen.

In 2020 zijn 58 eenheden minder verkocht dan in 2019. De economische groei in 2020 heeft wel stimulerend gewerkt voor de woningmarkt met een gunstig effect op de verkoopprijs, maar de verkoopaantallen zijn lager dan in 2019 als gevolg van gewijzigd beleid op complexen (effect op 1e verkopen) en minder teruggekochte eenheden (effect op wederverkopen).

Aantallen vrije verkopen	2020	2019
Vrije verkopen	79	133
Wederverkopen vrije verkopen	191	195
Totaal Verkoopresultaat in aantallen	270	328

55. t/m 57. Waardeverandering vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2020	2019
55. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.744	-27.788
56. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	410.742	537.790
57. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	55.923	20.176
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	441.922	530.178

55. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2020	2019
55. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-24.726	-26.650
55. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit verkocht onder voorwaarden	-18	-1.138
Totaal overige waardeverminderingen vastgoedportefeuille	-24.744	-27.788

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft voor € 25.449K projectbesluiten, € 2.516K (positieve) nagekomen projectresultaten en afwaardering van € 1.794K voor aan de gemeente overgedragen sloopblok Toscalaan (als uitvoering aan de SOK afwikkeling Hoogvliet Noord).

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

58. en 59. Nettoresultaat overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
58. Opbrengsten overige activiteiten	2.931	4.230
59. Kosten overige activiteiten	-4.240	-7.341
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.309	-3.111

58. Opbrengsten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Overige bedrijfsopbrengsten	2.931	4.230
Totaal opbrengsten overige activiteiten	2.931	4.230

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit opbrengsten voor VVE beheer en betreft de doorbelasting aan de eigenaren van de vergoeding voor beheer en administratie in de VVE-bijdrage. Voor een deel komen deze dus weer terug in de lasten VVE-bijdrage van Woonbron.

59. Kosten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	-3.119	-5.246
Toegerekende overige organisatiekosten	-908	-1.679
Toegerekende afschrijvingen	-202	-358
Overige bedrijfslasten	-12	-57
Totale overige kosten activiteiten	-4.240	-7.341

Hieronder vallen de kosten van beheer VVE's.

Overige organisatiekosten

60. Overige organisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Overige organisatiekosten	7.467	7.388
Totaal overige organisatiekosten	7.467	7.388

Hieronder vallen de kosten voor: governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control, asset-management en P&O.

Leefbaarheid

61. Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Leefbaarheid	1.431	1.405
Toegerekende personeelskosten	3.785	3.878
Toegerekende overige organisatiekosten	1.094	1.166
Toegerekende afschrijvingen	245	265
Totaal leefbaarheid	6.555	6.715

Onder de post leefbaarheid zijn kosten voor specifieke activiteiten opgenomen ten behoeve van behoud en/of verbetering van de leefbaarheid van wijken/buurtten waar Woonbron bezit heeft. Dit betreft onder meer kosten voor schoon heel en veilig. Hierbij wordt veelvuldig samenwerking met bewoners gezocht en initiatieven vanuit bewoners gestimuleerd.

62. t/m 65. Saldo financiële baten en lasten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
62. Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
63. Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	422	431
64. Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	56	67
65. Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-42.739	-44.490
Totaal saldo financiële baten en lasten	-42.262	-43.991

63. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Rente opbrengsten leningen	339	340
Overige opbrengsten	83	91
Totaal Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	422	431

64. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	56	67
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	56	67

65. Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-36.932	-38.652
Rentelasten rekening-courant	0	-1
Resultaten derivaten	-4.906	-4.940
Overige rentelasten	-901	-897
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-42.739	-44.490

In 2020 zijn geen rentelasten geactiveerd.

Belastingen

66. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Vennootschapsbelasting	-4.950	-16.151
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-4.950	-16.151

De belastinglast vennootschapsbelasting bestaat uit € 3,8 mln. mutatie van de latente belastingvordering en het ontstaan van een acute belastingverplichting voor zowel 2019 als 2020 (2019 € 0,6 mln. en 2020 € 0,6 mln.).

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 53,8 mln. (2019: € 91,9 mln.) worden gecompenseerd met het in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 1,0 % (2019: 2,8%). Het verschil tussen het VPB-tarief en de effectieve belastingdruk laat zich met name verklaren doordat de grootste factor in het commerciële resultaat (de niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille) fiscaal niet meegenomen wordt en het daardoor ontstane tijdelijke verschil in waardering pas in de verre toekomst tot uiting komt (en daardoor netto contant relatief beperkt is). Voor verdere toelichting verwijzen we u naar pagina 30 belastinglatentie.

Resultaat deelnemingen

67. Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Woonbron Holding BV	-355	-313
Stadsherstel Drechtsteden N.V.	0	-17
Vastgoedservice	216	0
Stichting VHV en Stadsvernieuwing	0	888
Woonbron Energiek	0	-2
Gem Poptahof	0	144
De Rotterdam	0	262
Totaal resultaat Deelnemingen	-139	961

Voor de toelichting op de resultaten wordt verwezen naar de posten 'Deelnemingen in verbonden maatschappijen' en 'Andere deelnemingen'.

5. Overige toelichtingen

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Bouwclaims	0	0
Goodwill	0	0
Computersoftware	745	841
Immateriële vaste activa	745	841
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.688	2.538
Materiële vaste activa	2.688	2.538
Vrijval overlopende passiefpost inzake (overheids)subsidies	0	0
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	3.433	3.379

Computersoftware

Investeringen in 2020 betreft o.a. het consolideren van 13 empire bedrijven naar 2 empire bedrijven (DAEB/niet-DAEB) en de daarbij behorende empire aanpassingen die hieruit volgt. Er wordt pas afgeschreven wanneer het project is opgeleverd.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het bedrag afschrijvingen bestaat uit afschrijvingen boekjaar € 2,557 (€ 2,538 mln. voor 2019), en € 0,1 mln. voor desinvestering buiten gebruik stellen.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Lonen en salarissen	33.528	31.329
Sociale lasten	5.429	5.364
Pensioenlasten	5.187	4.641
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	44.144	41.334

Het aantal werkzame werknemers bij Woonbron, berekend op full-timebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2020	2019
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	140,2	147,1
Afdeling projecten	18,8	16,9
Afdeling beheer	309,1	289,6
Afdeling strategie en communicatie	21,4	20,4
Afdeling financiën	50,6	54,9
Overige	62,8	61,5
Totaal	602,9	590,4

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Totale personeelslasten

Voor een complete vergelijking van de realisatie van de personele lasten met de begroting dienen ook de kosten voor inhuur personeel meegewogen te worden. Immers de inhuur van personeel is voor een deel het gevolg van een tijdelijke invulling van vacatureruimte. De uitgaven aan inhuurpersoneel zijn verantwoord bij de overige bedrijfslasten en zijn gespecificeerd bij de post toegerekende personeelskosten in deze toelichting. De uitgaven aan inhuur bedroegen in 2020 € 4,0 mln.

Pensioenlasten

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. In 2020 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 45.577.

Honoraria accountantsorganisatie

Bedragen x € 1	2020	2019
Controle van de jaarrekening	217.195	235.702
Andere controleopdrachten	22.990	51.622
	240.185	287.324

Gebeurtenissen na balansdatum

Jaarlijkse huuraanpassing

Voor de jaarlijkse huuraanpassing - die meestal per 1 juli plaatsvindt - geldt in 2021 een maximale huurverhoging van nul procent voor de sociale huurwoningen. De huurprijzen worden in 2021 dus bevroren. Dit geldt voor alle sociale huurwoningen (gereguleerde contracten) ongeacht de verhuurder. Het geldt voor alle typen woonruimten, dus ook voor onzelfstandige woonruimten (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen. De huren van niet sociale woningen (vrije sector) en BOG worden wel verhoogd.

De huurbevrozing geldt voor de periode van 1 juli 2020 tot en met 30 juni 2022. Het is niet toegestaan een eventuele huurverhoging nog vóór 1 juli 2021 door te voeren als de verhuurder vorig jaar de huurverhoging per 1 juli heeft gedaan. Want de huur mag niet vaker dan eenmaal per twaalf maanden worden verhoogd. De enige uitzondering hierop is als er een periode van langer dan twaalf maanden tussen twee huurverhogingen heeft gezeten. In dat geval mag de volgende huurverhoging eventueel na minder dan twaalf maanden. Mits de voorgaand periode langer was dan twaalf maanden.

Voor verhuurders die de verhuurderheffing betalen komt er overigens een compensatie voor de effecten van de huurbevrozing in de vorm van een lager tarief van deze heffing.

Vestia

Woningcorporaties hebben in grote meerderheid besloten dat zij een financiële bijdrage willen leveren om de Rotterdamse corporatie Vestia te helpen. Solidariteit met huurders van Vestia gaf daarbij de doorslag. Corporatiebestuurders stemden daarover tijdens het congres van branchevereniging Aedes. In het voorstel is ook medewerking opgenomen van het ministerie van BZK, waarborgfonds WSW en toezichthouder Aw.

Het voorstel bestaat in hoofdlijn uit drie elementen:

- (1) een bijdrage van andere corporaties,
- (2) splitsing van Vestia in drie corporaties en
- (3) medewerking van het ministerie van BZK, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Het voorstel werd met een meerderheid van 88 procent aangenomen, waardoor de volgende stappen gezet kunnen worden.

Corporaties die bezit van Vestia overnemen worden niet uitgezonderd, maar krijgen wel een financiële compensatie, waardoor ze minder of geen leningen hoeven te ruilen. Voor individuele corporaties betekent het voorstel dat zij leningen ruilen met duurdere leningen van Vestia. Daarmee daalt de marktwaarde van de leningen van Vestia met een miljard euro. De kosten worden voor corporaties uitgesmeerd over 40 jaar. Corporaties leveren een bijdrage op basis van het aantal woningen dat zij bezitten. Een aantal corporaties wordt uitgezonderd van een bijdrage, omdat ze op andere manier een bijdrage leveren aan het herstel van Vestia dan wel omdat ze zelf financieel te kwetsbaar zijn. Corporaties die bezit van Vestia overnemen worden niet uitgezonderd, maar krijgen wel een financiële compensatie, waardoor ze minder of geen leningen hoeven te ruilen.

Woonbron onderzoekt de mogelijkheid om woningen, met daarbij behorende leningen, over te nemen van Vestia.

6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2020

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	Mevrouw	
	De heer drs. R. Sitton	drs. C.F. van Dreven MSc
Functiegegevens	Voorzitter Rvb	Lid Rvb
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	176.832	169.673
Beloningen betaalbaar op termijn	24.168	24.327
<i>Subtotaal</i>	<i>201.000</i>	<i>194.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000	201.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	201.000	194.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	Mevrouw	
	De heer drs. R. Sitton	drs. C.F. van Dreven MSc
Functiegegevens	Voorzitter Rvb	Lid Rvb
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/6 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	174.115	100.327
Beloningen betaalbaar op termijn	22.804	13.415
<i>Subtotaal</i>	<i>196.919</i>	<i>113.742</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	194.000	113.742
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	196.919	113.742
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	De heer	Mevrouw	De heer
	S. Riedstra	drs. C.P.M. Doms	drs. M.J.H. Jetten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 9/12	1/1 – 30/11
Bezoldiging			
Bezoldiging	23.000	15.278	15.172
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	18.892	18.398
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	23.000	15.278	15.172
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	Mevrouw drs. C.P.M. Doms	De heer drs. M.J.H. Jetten
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.400	19.400

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	Mevrouw I.G.H. Vegter MCC RDM	Mevrouw mr. A.M. IJlstra	Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.500	15.500	15.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	20.100	20.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.500	15.500	15.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	Mevrouw I.G.H. Vegter MCC RDM	Mevrouw mr. A.M. IJlstra	Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/2 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.726	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.752	19.400	19.400

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

7. Deelnemingen en overige verbindingen

Algemeen

Woonbron kan belangrijke invloed hebben in andere ondernemingen door in die onderneming financieel te participeren, in bestuur of directie deel te nemen, zeggenschap te hebben bij bestuursbenoemingen of overwegende invloed uit te kunnen oefenen op het beleid van een onderneming. Over al deze invloed geven wij informatie, of het nu BV's, stichtingen of vennootschappen onder firma betreft.

Het is ons streven de structuur eenvoudig en overzichtelijk te houden. In 2020 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan en is de beëindiging van enkele verbindingen in 2020 een feit.

De stichting heeft een ondernemingsraad. Dit is geen groepsondernemingsraad. De financiële en volkshuisvestelijke verantwoording van elke groepsonderneming is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Stichting Woonbron. Tot de groep rekenen wij Woonbron Holding BV met haar dochters Woonbron ZPP Exploitatie BV en Woonbron ZPP Beheer BV). Naast de groepsondernemingen worden ook belangrijke minderheidsbelangen besproken.

Woonbron Holding BV

De doelstelling van Woonbron Holding BV is het deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met en het besturen van vennootschappen. Woonbron Holding BV is opgericht om als moedermaatschappij te fungeren voor de dochter BV's van Stichting Woonbron. Stichting Woonbron is eigenaar van alle aandelen van de holding BV en is bestuurder van deze BV. Het eigen vermogen van Woonbron holding BV in 2019 is € 5,2 mln. positief, het jaarresultaat is € 355.000 negatief. De BV heeft geen personeel in dienst. In april 2019 heeft Woonbron Holding, de Kleiweg 310 gekocht van Humanitas Deze eenheid is eind 2019 weer verkocht aan Stichting de Verre Bergen.

Woonbron ZPP Beheer BV

Woonbron ZPP Beheer BV is opgericht om als bestuurder op te treden in de commanditaire vennootschap Gebieds Ontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (GOM ZPP). GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw. Woonbron Holding BV bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Beheer BV is Stichting Woonbron. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2019 € 10.761. Het jaarresultaat en de omzet van 2019 zijn vrijwel nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Woonbron ZPP Exploitatie BV

De doelstelling van Woonbron ZPP Exploitatie BV is op te treden als commanditaire vennoot in de vennootschap Gebieds-ontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder II Beheer B.V. (GOM ZPP, commanditaire vennootschap), het financieren van deze vennootschap en het stellen van zekerheden en borgstellingen ten behoeve van deze vennootschap. GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw. Voor het samenbrengen van de grondposities in de CV is gekozen vanuit gedachte van risicobeheersing, waarbij het risico van het (als enkelvoudige partij) hebben van een grondpositie op een locatie waar geen projectontwikkeling kan plaatsvinden (en dus de grondwaarde sterk verdampt) de grootste is. Woonbron Holding bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Exploitatie BV is Stichting Woonbron.

In december 2013 is de overeenkomst gesloten tussen de participanten in de GOM ZPP en heeft de overdracht plaatsgevonden van de grondpositie van Stichting Woonbron naar de GOM ZPP. De waardering van de participatie in de CV is bepaald op € 13,6 mln.

Los van de inbreng van grond ten behoeve van de participatie vonden er in 2017 geen activiteiten plaats binnen deze BV. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2017 € 13,2 mln. Het jaarresultaat 2017 is nihil, de omzet 2017 is nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV

De doelstelling van Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV is het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden als wijkontwikkelingsmaatschappij in het Mathenesserkwartier te Rotterdam. De aandeelhouders en gezamenlijk directeur zijn Gebr. Verschoor BV en Woonbron. De financiële positie van deze BV is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron, omdat er geen sprake is van beleidsbepalende zeggenschap. Het jaarresultaat 2017 is € 146.719 positief, de omzet is € 603.346. Het eigen vermogen per ultimo 2017 bedraagt € 3,3 mln. positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2017 € 8,1 mln. De BV heeft geen personeel in dienst.

Warmtebedrijf Infra NV

Doel van het Warmtebedrijf Infra NV is het in eigendom houden en beheren van infrastructuur behorend tot een warmte-transportstelsel in het kader van CO₂-emissie-beperking en verbetering van de lokale luchtkwaliteit door benutting van warmte in plaats van gas. Het betreft een samenwerking met de gemeente en de provincie. Woonbron participeert in het warmtebedrijf voor een bedrag van € 1 mln. nominaal, een deelname van 4%. Woonbron heeft deze aandelen inmiddels afgewaardeerd naar € 1,-- op basis van de goedgekeurde jaarrekening 2014. De netto vermogenswaarde van de niet preferente aandelen gaf hier aanleiding toe.

Stichting Vastgoed Service

Doel van Stichting Vastgoed Service is onderhoudswerkzaamheden verrichten ten behoeve van de partners van de stichting, of het uitbesteden van deze werkzaamheden; het aan de partners aanbieden van diensten met betrekking tot WVG-aanpassingen alsmede dagelijks- en mutatieonderhoud aan onroerende zaken die bij de partners in beheer zijn; het aanbieden van diensten aan huurders of gebruikers van deze onroerende zaken. Woonbron participeert samen met wooncorporatie Duwo in de stichting, met gelijke bestuursinvloed en risicoverdeling. Eind 2019 is Stichting Vastgoed Service ontvlochten.

Stichting VvE-010

Doelstelling van de stichting is het ondersteunen, reactiveren, stimuleren, adviseren van Verenigingen van Eigenaars van appartementcomplexen teneinde onderhouds-achterstanden weg te werken, slapende verenigingen tot leven te wekken en te komen tot een doelmatig en efficiënt beheer en exploitatie binnen een VvE, gericht op een langdurige instandhouding van het beheerde gebouw. Woonbron heeft bijgedragen aan het startkapitaal en de oprichtingskosten van deze stichting. Op basis van de aard en statuten van deze entiteit, is de deze bijdragen niet als deelneming verantwoord, maar als last genomen. Woonbron is als commissaris vertegenwoordigd in deze stichting.

8. Overige verbindingen

De overige verbindingen betreffen ofwel slapende BV's ofwel verbindingen waarin het belang en de bestuurlijke invloed van Woonbron beperkt is.

Naam	Dochter/ verbinding	Rechtsvorm	%	Aandeelhouder/lid
Woonbron Holding B.V.	D	B.V.	100%	Stichting Woonbron
Woonbron ZPP Beheer B.V.	D	B.V.	100%	Woonbron Holding
Woonbron ZPP Exploitatie B.V.	D	B.V.	100%	Woonbron Holding
Vereniging 't Klimophof Nesselande	D	Vereniging	nvt	Stichting Woonbron
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier B.V.	V	B.V.	33%	Stichting Woonbron
Warmtebedrijf INFRA N.V.	V	N.V.	4%	Stichting Woonbron
Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	V	N.V.	<25%	Stichting Woonbron
Woningnet N.V.	V	N.V.	45 aandelen	Stichting Woonbron
Stichting VVE-010	V	Stichting	nvt	nvt
Stichting Woonkeus Drechtsteden	V	Stichting	nvt	nvt
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden	V	Vereniging	nvt	Stichting Woonbron
Aedes Vereniging voor woningcorporaties	V	Vereniging	nvt	Stichting Woonbron
Vereniging Bevertuinen	V	Vereniging	nvt	nvt
Vereniging Concernparticipatieraad Woonbron	V	Stichting	nvt	
Maaskoepel, Federatie van woningcorporaties	V	Vereniging	nvt	nvt

9. Ondertekening

Raad van Commissarissen verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

De heer drs. R. Sitton

Mevrouw drs. C.F. van Dreven MSc

Rotterdam, 11 mei 2021

De heer drs. S. Riedstra

De heer drs. P.W. van Lindenberg

De heer ir. A. Salemi

Mevrouw mr. A.M. IJlstra

Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen

Mevrouw I.G.H. Vegter MCC RDM

10. Overige gegevens

Resultaatbestemming

Het positieve resultaat ad € 490,6 miljoen zal, conform de statutaire regeling, worden toegevoegd aan de overige reserve.

Controleverklaring

Hierbij verwijzen wij naar de opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant, zoals bijgevoegd.

11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonbron

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woonbron te Rotterdam gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonbron op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonbron zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 117,3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 5,8 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 5,9 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 293.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne

beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van vernoemde risico's (betalings) bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonbron alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle. Tot slot hebben wij tijdens onze (slot)besprekingen fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 5.2 miljard wat neerkomt op 78% van het balanstotaal van Stichting Woonbron. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonbron waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in paragraaf 4.1 van de jaarrekening bij 'grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde'.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woonbron externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

ONZE CONTROLEAANPAK

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonbron aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

ONZE CONTROLEAANPAK

Controle output

Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd.

De intern uitgevoerde waardering (2/3 deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3 gedeelte, zoals dat door externe taxateurs is gewaardeerd.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet.

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 4.3 van de jaarrekening bij 'beleidsmatige beschouwing op het verschil van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie' van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonbron gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

ONZE CONTROLEAANPAK

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat:

- De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario;
- Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;
- De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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 verslag van de directie en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonbron vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met 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 gereede 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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het verrichten van werkzaamheden zoals beschreven in de paragraaf 'Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle';
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 11 mei 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA

Colofon

Een uitgave van Woonbron

Postbus 2346

3000 CH Rotterdam

Redactie

team Communicatie Woonbron

Ontwerp en opmaak

CF Report

www.woonbron.nl