



Woonbron

Jaarrekening 2019

Deze jaarrekening hoort bij het
Woonbron Bestuursverslag 2019
d.d. 19 mei 2020.

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 2019

1. Enkelvoudige balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)	4
2. Enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening	6
3. Enkelvoudig direct kasstroomoverzicht	7
4. Toelichting op de enkelvoudige balans, enkelvoudige winst- en verliesrekening en enkelvoudig kasstroomoverzicht	9
4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling	10
4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode	22
4.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en de enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening	23
4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening	50
5. Overige toelichtingen	59
6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2019	61
7. Deelnemingen en overige verbindingen	64
8. Overige verbindingen	66
9. Ondertekening	67
OVERIGE GEGEVENS	
10. Overige gegevens	68
11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	69

1. Enkelvoudige balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2019	31-12-2018
Activa			
Immateriële vaste activa			
Computersoftware	1	1.765	1.842
Totaal Immateriële vaste activa		1.765	1.842
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	2	4.105.039	3.621.486
niet DAEB vastgoed in exploitatie	3	680.691	621.539
onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	4	1.101.160	1.069.530
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5	21.566	2.741
Totaal Vastgoedbeleggingen		5.908.456	5.315.296
Materiële vaste activa			
onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie	6	23.174	24.017
Totaal Materiële vaste activa		23.174	24.017
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7	4.743	5.056
Andere deelnemingen	8	1.280	1.557
Latente belastingvordering(en)	9	27.009	43.160
Leningen u/g	10	33	87
Overige vorderingen (fva)	11	96.355	97.371
Totaal Financiële vaste activa		129.421	147.231
Totaal Vaste Activa		6.062.816	5.488.386
Vlottende Activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	12	23.625	26.389
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	13	298	295
Onderhanden werk eigen dienst	14	0	453
Overige voorraden	15	864	819
Totaal Voorraden		24.787	27.956
Onderhanden projecten			
Onderhanden projecten in opdracht van derden	16	1.155	1.812
Totaal onderhanden projecten		1.155	1.812
Vorderingen			
Huurdebiteuren	17	2.557	3.141
Gemeenten	18	2	194
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	14.919	14.662
Belastingen en premies sociale verzekeringen (vord)	20	137	116
Overige vorderingen	21	4.244	4.618
Overlopende activa	22	2.020	2.415
Totaal vorderingen		23.880	25.146
Liquide middelen			
Liquide middelen	23	22.724	45.282
Totaal liquide middelen		22.724	45.282
Totaal Vlottende Activa		72.546	100.197
TOTAAL GENERAAL Activa		6.135.362	5.588.583

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2019	31-12-2018
Passiva			
Eigen vermogen			
Overige reserves	24	139.420	243.311
Herwaarderingsreserve	25	2.958.167	2.444.461
Resultaat boekjaar	26	567.273	409.815
Totaal Eigen Vermogen		3.664.861	3.097.587
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	27	29.868	20.939
Voorziening pensioenen	28	1.410	1.419
Overige voorzieningen	29	30.071	41.339
Totaal Voorzieningen		61.349	63.697
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	30	20.074	21.756
Schulden/leningen kredietinstellingen	31	1.331.369	1.325.998
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	32	997.867	982.920
Overige schulden	33	1.501	1.497
Totaal langlopende schulden		2.350.811	2.332.171
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	34	1.681	2.713
Schulden aan kredietinstellingen	35	8.837	43.334
Schulden aan leveranciers	36	4.574	7.758
Schulden aan groepsmaatschappijen vvk	37	38	38
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	38	0	406
Belastingen en premies sociale verzekeringen	39	2.546	2.709
Schulden ter zake van pensioenen	40	507	495
Overlopende passiva	41	40.157	37.675
Totaal kortlopende schulden		58.341	95.128
TOTAAL GENERAAL Passiva		6.135.362	5.588.583

2. Enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000	Noot	2019	2018
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	42	253.618	251.210
Opbrengsten servicecontracten	43	16.861	17.771
Lasten service contracten	44	-16.976	-18.242
Overheidsbijdragen	45	4	40
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	46	-19.205	-17.905
Lasten onderhoudsactiviteiten	47	-107.263	-93.012
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	48	-33.577	-47.593
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		93.462	92.269
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	50	0	743
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	51	0	-3.911
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	52	0	-11
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	53	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-3.179
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	54	62.443	59.030
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	55	-43.831	-41.245
Toegerekende organisatiekosten verkoop	56	-871	-863
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		17.741	16.922
Waardeverandering vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57	-27.788	-35.509
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58	537.790	387.105
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	59	20.176	34.324
Waardeverandering vastgoedportefeuille		530.178	385.920
Netto resultaat overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	60	6.615	6.491
Kosten overige activiteiten	61	-7.341	-7.453
Netto resultaat overige activiteiten		-726	-963
Overige organisatiekosten	62	7.487	7.388
Leefbaarheid	63	6.715	6.741
Saldo financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	64	0	-5.665
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	65	431	487
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	66	67	83
Rentelasten en soortgelijke kosten	67	-44.490	-47.732
Saldo financiële baten en lasten		-43.991	-52.827
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		582.463	424.012
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	68	-16.151	-14.331
Resultaat deelnemingen	69	961	134
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		567.273	409.815
Buitengewone baten en lasten			
Buitengewone baten	70	0	0
Buitengewone lasten	71	0	0
Vennootschapsbelasting	72	0	0
Buitengewoon resultaat na belastingen		0	0
Jaarresultaat		567.273	409.815

3. Enkelvoudig direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Ontvangsten		
Huurontvangsten	255.386	251.667
Vergoedingen	16.807	17.747
Overheidsontvangsten	4	40
Overige bedrijfsontvangsten	5.073	5.691
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	17	60
Ontvangen interest (interne lening)	0	0
Saldo ingaande kasstromen	277.287	275.205
Uitgaven		
Erfpacht	20	56
Betalingen aan werknemers	41.965	40.834
Onderhoudsuitgaven	83.375	65.911
Overige bedrijfsuitgaven	59.435	57.736
Betaalde interest (exclusief interne lening)	44.402	54.623
Betaalde interest (interne lening)	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	2.256
Verhuurdersheffing	10.977	22.931
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.327	1.478
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	241.501	245.825
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	35.787	29.381
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	60.344	58.456
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	25.673	22.770
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.556	80
(Des)investeringenontvangsten overig	1.525	4.473
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	89.098	85.780
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	22.374	1.540
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	21.858	19.635
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	50.127	21.334
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	21.282	30.738
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	2.093	3.957
Investeringen overig	1.680	2.386
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	119.414	79.589
FVA		
Ontvangsten verbindingen	902	2.522
Ontvangsten overig	1.551	2.693
Ontvangen aflossing (interne lening)	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	182	1.468
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.272	3.747
Kasstroom uit (des) investeringen	-28.045	9.938

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	91.000	30.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	91.000	30.000
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	121.300	101.193
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Aflossing (interne lening)	0	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	121.300	101.193
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-30.300	-71.193
Mutatie geldmiddelen	-22.558	-31.874
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1 januari	45.282	77.156
Liquide middelen per 31 december	22.724	45.282

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

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. 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, 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

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de belastinglatentie inzake het totale activa in exploitatie vanuit het verschil van de totale fiscale waarde versus de totale commerciële waarde, uitgezonderd het aandeel dat we verwachten in de komende jaren te verkopen en het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is. Doordat hierbij sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast.

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

De invloed van de stelselwijziging is in beginsel verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018. Doordat de latentie ten aanzien van het naar nihil tenderen van het verschil fiscaal vs commercieel pas in 2018 is gevormd, komen de effecten van de stelselwijziging pas in 2018 tot uiting. De vergelijkende resultaatcijfers 2018 zijn hierop aangepast.

Het effect per 1 januari 2019 bedraagt € 15,3 miljoen. Dit effect, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

	Eigen vermogen
	31-12-2018
Voor stelselwijziging	3.082.318
Latentie agv commercieel hogere waardering vastgoed dan fiscaal die niet meer is gewaardeerd	10.378
Fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is	4.891
Na verwerking stelselwijziging	3.097.587
	Resultaat 2018
Voor stelselwijziging	394.546
Latentie agv commercieel hogere waardering vastgoed dan fiscaal die niet meer is gewaardeerd	10.378
Fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is	4.891
Na verwerking stelselwijziging	409.815

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.

Per 1 juli 2019 is Stichting Humanitas Huisvesting juridisch gesplitst. De vermogensbestanddelen die niet zijn overgegaan in één van de twee na splitsing ontstane rechtspersonen, zijn onder algemene titel verkregen door Stichting Woonbron. Woonbron heeft de exploitatie van het bezit van Humanitas vanaf 1 juli 2019 voortgezet. Woonbron was ook reeds in het eerste half jaar van 2019 betrokken bij de onderhoudsactiviteiten en de overleggen inzake huurcontracten. Conform RJ 216.111 is er sprake van samensmelting van belangen (pooling of interest). In aansluiting op RJ 605 wordt de activa en passiva van Humanitas (na afsplitsing) en Woonbron, alsmede de baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over te vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaar, in de jaarrekening van Woonbron opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit. Het effect op het vermogen per 1 januari 2018 hieruit bedraagt € 139,8 miljoen.

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.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting van de marktwaarde op pagina 24.

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 beheer-activiteiten" naar "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit".

Verdeling DAEB 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-daebvastgoed 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.

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 waarderen marktwaarde').

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

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

Daarnaast wordt ten laste van de 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 belemmingen 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 stijgingspercentages 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 waarderen bevindt) en het mutatie-onderhoud. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van marktnormen uit de Vastgoed Taxatiewijzer per type eenheid.

Bijzondere omstandigheden

Bij het waarderen 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 klemmingen. 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 waarderingen 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 korting) 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 de verleende korting 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 beheerslasten en afschrijvingen worden onder de posten overige bedrijfslasten verantwoord. Onderhoud en herstel worden, voor zover het eigen kantoorruimte betreft, verantwoord onder de post 'Huisvestingskosten'.

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 blijkt dat Woonbron ongeveer 1/3e van de positieve verkoopresultaten kan omzetten naar verlaging van activeringen. Derhalve wordt 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.

Vorraden

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 resultaatsdeel 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.

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 zijn 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.

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 kortingspercentages die voldoen aan de regelgeving inzake Fair value.

De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron:

	Aangemeld voor 1 november 2011, korting 25%	Aangemeld voor 1 november 2011, korting 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 het meest gebruikte kortingspercentage 25% voor bestaand bezit en 33,33% voor nieuwbouwwoningen (met daaruit voor beide 50% winstdeling). Met ingang van 2014 wijzigde echter het beleid, waarbij het meest gebruikte kortingspercentage 15% bedroeg. In de meerjarenplanning/begroting is met 15% kortingspercentage (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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. 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 2017 en het fiscale resultaat 2017 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 aankoopprijs.

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 enkelvoudige balans en de enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening

Vaste Activa

Immateriële vaste activa

1. Computersoftware

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	1.842	1.761
Bij: investeringen	764	780
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-841	-699
Af: afwaardering / versneld afschrijving	0	0
Totaal ultimo	1.765	1.842

Investeringen in 2019 betreft voornamelijk het vervangen van Pharos naar Empire DO en de daarbij behorende programma's in empire.

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Reële waarde primo	3.621.486	3.293.911
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	473.064	343.984
Mutatie investeringen aankoop	2.037	1.145
Mutatie investeringen nieuwbouw	17.332	0
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	1.908	11.121
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	12.746	3.487
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overige mutaties	-509	79
Mutatie overheveling van daeb naar niet-daeb	-802	-4.198
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-8.238	-9.860
Mutatie desinvesteringen sloop	-13.986	-18.182
Reële waarde ultimo	4.105.039	3.621.486

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

3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Reële waarde primo	621.539	581.388
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	64.726	43.121
Mutatie investeringen aankoop	0	0
Mutatie investeringen nieuwbouw	0	0
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	385	450
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	998	-1
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	-51	320
Mutatie overheveling van daeb naar niet-daeb	802	4.198
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-7.379	-7.478
Mutatie desinvesteringen sloop	-329	-460
Reële waarde ultimo	680.691	621.539

Totaal tabel 2 en 3 vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Reële waarde primo	4.243.025	3.875.299
Mutaties in reële waarde		
Marktwaaarde	537.791	387.105
Overige mutaties:		
Mutatie investeringen aankoop	2.037	1.145
Mutatie investeringen nieuwbouw	17.332	0
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	2.293	11.571
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	13.744	3.486
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overig	-561	399
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-15.617	-17.338
Mutatie desinvesteringen sloop	-14.315	-18.642
	542.705	367.726
Reële waarde ultimo	4.785.730	4.243.025

In de totale reële waarde zit voor € 2.958,2 miljoen herwaarderingsreserve verscholen. De totale WOZ-waarde van de eenheden in exploitatie bedraagt € 4.923,6 miljoen (peildatum 1-1-2019). Voor 2020 is de verwachting dat er 138 eenheden worden verkocht met een totale verkoopomzet van € 22,4 miljoen.

Algemene ontwikkelingen

Net als in voorgaande jaren laat de woningmarkt ook in 2019 een positieve ontwikkeling zien. De vraag naar koopwoningen blijft groot en het aanbod aan te koop staande woningen blijft laag. De verkoopprijzen stijgen gemiddeld in 2019 met 8,0% (NVM landelijk). Ook in de prijsklassen en gebieden waar onze portefeuille zich in bevindt zien we over 2019 deze stijgingen terug. Gemiddeld kennen onze woningen een leegwaardestijging van 8,2%.

Op de woningbeleggingsmarkt blijven de omstandigheden onverminderd gunstig. In 2019 hebben wederom veel transacties plaatsgevonden en de interesse in woningbeleggingen is groot. Beleggers nemen bij woningbeleggingen genoeg met nog lagere rendementen met nog steeds stijgende transactiepreisen als gevolg. Dit effect heeft ook een gunstig effect op de marktwaaarde van Woonbron. De gehanteerde disconteringsvoet is in 2019 gedaald met 0,45%.

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 marktwaaarde van ons bezit met € 525 miljoen (12,4%). In de onderstaande paragraaf wordt de waardeontwikkeling nader toegelicht aan de hand van de belangrijkste variabelen in de marktwaaarde.

Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde: Vrijheidsgraden

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

Onderstaand wordt de invulling van de gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht:

Markthuurl

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 2019 tussen de 3,25% (kleine appartementen) en 9,80% (grote eengezinswoningen) van de leegwaarde.

Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2019 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 2019 gestegen met 8,2%. De gemiddelde leegwaarde per woning komt daarmee op € 152.000. De gemiddelde leegwaarde per vierkante meter bedraagt € 2.160. 95% van de woningen heeft een leegwaarde binnen de bandbreedte van € 1.040 en € 3.200 per vierkante meter. Op de marktwaaarde in verhuurde staat heeft dit, in de uitpondvariant, een positief effect van € 156 mln.

Leegwaardestijging

De verwachte ontwikkeling van de leegwaarde voor de komende jaren is aangepast op basis van de inschatting van de markt. Op deelpartefeuille niveau is met de taxateur een inschatting van de toekomstige leegwaardeontwikkeling gemaakt. Overeenkomstig de verwerking van de leegwaardeontwikkeling over 2019 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	2020	2021	2022 e.v.
Top	8,0%	2,0%	2,0%
Middel	7,0%	2,0%	2,0%
Laag	6,0%	2,0%	2,0%

De toekomstverwachtingen zijn met name voor 2020 positiever dan in de waarderingen in 2018.

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 2018 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 2019 is de basis disconteringsvoet vastgesteld op 5,00%. Ten opzichte van 2018 daalt de basisdisconteringsvoet daarmee met 0,2%. Deze daling is een direct 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 2019 toenemen.

De object specifieke opslagen zijn dit jaar gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Specifieke ontwikkelingen in de marktgebieden waar we actief zijn 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 8,8% met een gemiddelde van 6,49% eind 2019. Dit is een daling van 0,45%-punt ten opzichte van ultimo 2018 (6,94%). Het marktwaarde-effect van deze daling bedraagt circa € 354 miljoen positief.

Onderhoud

Voor 2019 is conform de werkwijze van de afgelopen jaren aangesloten bij de meest recente onderhoudsnormen per vastgoedtype. Hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer 2019 (Koëter) gehanteerd. Nieuw dit jaar is daarbij dat er onderscheid wordt gemaakt tussen de norm voor uitponden en doorexploiteren.

De gemiddeld gehanteerde onderhoudsnorm in de marktwaardeberekening bedraagt € 988 per woning per jaar voor de exploitatiescenario's en € 907 voor de uitpondscenari'o's. Alle woningen kennen een onderhoudsnorm binnen de bandbreedte van € 342 en € 3.893 afhankelijk van het type woning en de leeftijd.

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 2019 tussen de 4% en 35%. De mutatiegraad kent een zeer beperkte stijging van 6,5% (2018) naar 6,6% (2019) gemiddeld op portefeuilleniveau.

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 2019 is de marktwaarde met een totaal bedrag van € 52 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 2019 is in totaal € 2.958 miljoen (zie mutatielijstje reële waarde) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 2.444 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 € 2.256,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen x € 1.000		
Marktwaarde verhuurde staat		4.785.730
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-385.591	
Betaalbaarheid (huren)	-758.727	
Kwaliteit (onderhoud)	-801.575	
Beheer (beheerkosten)	-310.582	
Beleidswaarde		2.529.255

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	617,88
Onderhoudskosten	2.230
Beheerkosten	983,62

Effect op beleidswaarde x € 1.000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-228.501
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	239.030
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,- hoger	-105.990

4. Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	1.069.530	991.013
Mutatie uit terugkopen	-56.563	-49.593
Mutatie uit verkopen	26.679	26.839
Mutatie uit waardeveranderingen	61.514	101.271
Totaal ultimo	1.101.160	1.069.530

In 2019 zijn 476 eenheden (in 2018, 473 eenheden) teruggekocht en 175 eenheden (in 2018, 218 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 2019 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 de wijziging (vanaf 2014) van het kortingspercentage van 25% naar 15%. Hierdoor betreft het kortingspercentage die verwerkt zit in de terugkoopprijs veelal 25%, terwijl als kortingspercentage van een nieuwe Koopgarant verkoop 15% wordt gehanteerd. Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt. Eind 2019 zijn er in totaal 8.102 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

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Geboekte kosten projecten	21.566	2.741
Rente tijdens de bouw	0	0
Totaal	21.566	2.741

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Saldo primo	2.741	5.536
Bij: investeringen	56.203	37.206
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	1.361	1.022
Af: verkooptermijnen	-733	-1.699
Af: overheveling naar activa in exploitatie vanuit nieuwbouw	-17.332	0
Af: overheveling naar activa in exploitatie vanuit renovatie	-640	-11.556
Af: overheveling naar vordering	0	-1.143
Af: overheveling naar voorraad verkopen	-1.952	-1.373
Af: overheveling naar onderhanden werk	0	0
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen/overige	-18.082	-25.252
Totaal ultimo	21.566	2.741

De projecten in ontwikkeling betreffen huureenheden.

Onderstaand een overzicht van de projecten met de grootste projectuitgaven in 2019.

Gemeente, regio	Project	Investering
Rotterdam, IJsselmonde	Sagenbuurt Fase 3 Nieuwbouw Veld A/B/C/D	16.306.618
Rotterdam, IJsselmonde	Renovatie 6 Laag renovatie	10.210.682
Dordrecht	Vogelbuurt Hart Noord PMC 5105 Nieuwbouw F1 t/m F5	5.958.516
Rotterdam, IJsselmonde	De Kreek Haakflat GREX	3.016.673
Dordrecht	Sloop Vogelbuurt Hart Noord Fase 4 en 5	3.000.050
Dordrecht	Sloop MH Trompweg Fase 4 TV	2.673.771
Rotterdam, IJsselmonde	Kreekhuizen VEX nieuwbouw	2.077.827
Rotterdam, IJsselmonde	De Kreek Haakflat VEX renovatie	1.636.215
Rotterdam, IJsselmonde	Sloop Sagenbuurt Fase 3 Veld A/B/C/D	910.231
Dordrecht	GREX Colijnstraat sloop	832.166
Dordrecht	Vogelbuurt Onderhoud T108 2019	733.008
Dordrecht	Sloop Colijnstraat Fase 4	432.462
Rotterdam, IJsselmonde	De Kreek - Tijdelijk Wonen	405.136
Delft	TOV Coendersbuurt nieuwbouw	365.019
Rotterdam, Delfshaven	Van Heusdenstraat renovatie	290.154
Rotterdam, Delfshaven	Korenaarstraat BOG renovatie	286.062
Rotterdam, Delfshaven	Van der Hilstblok renovatie	278.796

De activering van opgeleverde projecten betreft de volgende projecten:

Gemeente	Projectnaam	Activering
Rotterdam, IJsselmonde	Sagenbuurt Fase 3 Nieuwbouw Veld A/B/C/D	15.978.698
Delft	TOV Coendersbuurt	1.353.577
Rotterdam, Delfshaven	Van Heusdenstraat	490.522
Rotterdam, Hoogvliet	Transformatie BOG MOG Heijplaat	149.114
Rotterdam, Delfshaven	Koreenaarstraat BOG	0
Dordrecht	Sloop MH Trompweg Fase 3 TV	1.008.000
Dordrecht	Sloop MH Trompweg Fase 2 TV	944.000

6. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Saldo primo	24.017	25.005
Investeringen	1.478	2.467
Mutatie verschuiving van activa in exploitatie naar/van activa ten dienste van	216	576
Desinvestering	0	-568
MvA naar voorraad	0	0
Af: Desinvestering sloop/buiten gebruik	0	-1.022
Mutatie waardeverandering kantoorpanden		0
Afschrijvingen in het boekjaar	-2.538	-2.441
Totaal ultimo	23.174	24.017

De post investeringen bestaat in 2019 uit de inrichting van de kleine investeringen kantoorpanden, hardware I&A en watermeters.

7. Deelnemingen in verbonden maatschappijen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2019	Eigen vermogen 31-12-2018
Woonbron Holding BV	4.743	5.056
Totaal	4.743	5.056

Bedragen x € 1.000	Woonbron Holding 2019	Woonbron Holding 2018
Saldo primo	5.056	5.344
Bij: investeringen	0	0
Af: desinvesteringen	0	0
Af: resultaat	-313	-288
Totaal ultimo	4.743	5.056

Zie het hoofdstuk 7 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

8. Andere deelnemingen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2019	Eigen vermogen 31-12-2018
NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	243	243
NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	0	276
WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	1.036	1.036
Warmtebedrijf NV (0,3% deelneming)	0	0
Totaal	1.280	1.557

	NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	WOM Mathenesser- kwartier BV (33,3% deelneming)	Totaal
Bedragen x € 1.000				
Saldo primo	243	276	1.036	1.557
Bij: investeringen	0	0	0	0
Af: desinvesteringen				
Af: resultaat		-276	0	-276
Totaal ultimo	243	0	1.036	1.280

9. Latente belastingvordering(en)

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	43.160	57.491
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-12.900	-1.796
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-3.251	-12.535
Totaal ultimo	27.009	43.160

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.

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

latente belastingvordering

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	43.525	57.997
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-12.900	-1.796
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-2.000	-12.676
Totaal Ultimo	28.625	43.525

latente belastingverplichting

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	-364	-506
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	0	0
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-1.251	141
Totaal Ultimo	-1.616	-364

De tijdelijke waardeverschillen bedragen gezamenlijk, per saldo, nominaal € 919,3 mln. debet. Omdat delen nettocontant tenderen naar nihil leiden niet alle nominale tijdelijke waardeverschillen tot een latentie. De tijdelijke waardeverschillen vertegenwoordigen (op basis van de verschillende belastingtarieven voor de komende jaren) een latente belastingvordering van € 10,8 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).

De tijdelijke waarderingsverschillen laten zich als volgt specificeren:

Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting	Waarde- verschil nominaal x € 1.000	Latentie 2019 x € 1.000	Latentie 2018 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.	884.389	0	0
	Verskil 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.	12.332	-2.486	-924
	Afschrijvingspotentieel	Op de marktwaarde wordt niet afgeschreven. Fiscaal kan er worden afgeschreven voor zover de fiscale waarde hoger is dan de WOZ waarde.	-25.018	5.296	4.430
Materiële vaste activa ten dienste van	Verskil tussen fiscale en commerciële waarde	Verskil ontstaat met name door fiscaal andere afschrijvingsmethode dan commercieel.	3.911	-560	-362
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.	-38.438	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 project-ontwikkeling (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.	-29.298	7.324	7.637
	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.	-4.938	1.235	1.221
Onderhanden projecten	Onderhanden projecten in opdracht van derden	Zie "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop".	-2.675	669	1.483
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 vastgoed beleggingen en tendeert deze dus netto contant weer naar nihil.	29.868	0	0
Overige voorzieningen	Voorziening ingreep De Kreek (voor zover nog geen uitvoeringsbesluit)	Zie voorziening onrendabele investeringen.	30.071	0	0

Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting	Waarde- verschil nominaal x € 1.000	Latentie 2019 x € 1.000	Latentie 2018 x € 1.000
Overige voorzieningen	Voorziening loopbaanbudget	De voorziening loopbaanbudget wordt fiscaal niet gevolgd en veroorzaakt daarmee het verschil.	1.742	377	378
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.	7.210	-1.056	199
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.	50.163	0	0
Totaal tijdelijke waardeverschillen				10.799	14.050

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 2019 x € 1.000	Latentie 2018 x € 1.000
Belastinglatentie		
Vanuit tijdelijke waardeverschillen	10.799	14.050
Vanuit cumulatieve compensabele verlies	16.210	29.110
Totaal belastinglatentie	27.009	43.160

Het cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2018 bedroeg € 130,1 mln. Het fiscale resultaat voor 2019 bedraagt € 52,5 mln. positief, waardoor het totale cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2019 € 74,7 mln. bedraagt. Het fiscaal resultaat is fors hoger dan de afgelopen jaren, met name als gevolg van de invoering van de ATAD maatregel. Het netto contante belastingeffect vanuit de verwachte compensatie in de fiscale meerjarenbegroting bedraagt € 74,7 mln. Het gehanteerde rentepercentage is de gemiddelde vermogensvoet van de leningen incl. derivaten * 78,3% (100% minus belastingtarief 21,7%).

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 2020 is de verwachting, dat er sprake zal zijn van verliescompensatie vanuit een positief fiscaal resultaat van € 38,9 mln.

10. Leningen U/G

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	87	184
Toevoeging	0	0
Aflossing	-53	-98
Totaal ultimo	33	87
Specificatie leningen		
Bedragen x € 1.000	2019	2018
Leningen personeel	33	27
Leningen VVE	0	59
Totaal ultimo	33	87

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

11. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	97.371	101.510
Toevoeging	2.978	83
Aflossing/afschrijving	-3.994	-4.222
Afwaardering	0	0
Totaal ultimo	96.355	97.371

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit amortisatie rente leningen en een vordering op WestCord. 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 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 leningen u/g	WestCord	Waarborgsom	Sichting de Verre Bergen	Totaal
Balans per 1-1-2019	92.488	4.799	83	0	97.371
Toevoeging			5	2.973	2.978
Ontvangen aflossing / afschrijving	-2.475	-1.475		-43	-3.994
Overige mutaties					
Balans per 31-12-2019	90.012	3.324	88	2.930	96.355

12. Activa en vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.111	6.919
Teruggekocht bezit ten behoeve van wederverkoop VOV	20.514	19.471
Totaal ultimo	23.625	26.389

De balanspositie bestaat, naast de positie "voorraad onderhanden werk", uit vijf grondposities (vanuit sloop) die verkocht zullen worden.

Voorraad onderhanden werk

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	645	645
Overdracht aan Ontwikkelbedrijf Rotterdam	0	0
Totaal ultimo	645	645

Het onderhanden werk betreft de boekwaarde 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	2019	2018
Saldo primo	19.471	18.867
Mutatie uit terugkopen	63.575	52.555
Mutatie uit wederverkopen VOV	-20.965	-20.488
Mutatie uit wederverkopen vrij	-27.823	-24.428
Mutatie uit terug in huur	-13.744	-7.036
Totaal ultimo	20.514	19.471

In 2019 zijn 476 eenheden teruggekocht en 364 eenheden wederverkocht (169 onder voorwaarden en 195 vrije wederverkopen). Er zijn 127 teruggekochte eenheden teruggenomen in de verhuur. Ultimo 2019 bedroeg het aantal teruggekochte en nog niet wederverkochte eenheden 205. Deze mutaties zorgen voor een toename van 15 eenheden tot 190 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.

13. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	295	971
Bij: investeringen	30	203
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	-27	-879
Af: afwaardering onrendabel deel	0	0
Totaal ultimo	298	295

14. Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	0	453
Totaal	0	453

15. Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	819	841
Mutaties	45	-22
Totaal ultimo	864	819

16. Onderhanden projecten in opdracht van derden

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	1.812	0
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	3	11
Bij: investeringen	2.675	4.844
Af: verkooptermijnen	-27	-59
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	27	879
Af: overheveling naar activa in exploitatie / voorraad t.b.v. verkoop	-1.952	-683
Bij/af: projectresultaat / overheveling voorziening	-1.383	-3.179
Totaal ultimo	1.155	1.812

17. Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Achterstanden	6.423	6.643
Afwaardering voor oninbare vorderingen	-3.866	-3.502
Totaal	2.557	3.141

Verloop afwaardering voor oninbare vorderingen

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	-3.502	-2.811
Afboeking derving oninbaar	-1.341	-1.339
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	977	648
Totaal ultimo	-3.866	-3.502
Voorstanden per ultimo	4.345	4.931

Oninbare vorderingen

In 2019 is de huurachterstand met € 0,2 mln. afgenomen van € 6,6 mln. (ultimo 2018) naar € 6,4 mln. (ultimo 2019).

De toename van de voorziening oninbaar bedraagt voor 2019 € 0,3 mln. (2018 € 0,4 mln.). Aan oninbare vorderingen is er in 2019 evenveel afgeboekt als in 2018.

18. Gemeenten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Debiteuren	2	194
Totaal	2	194

19. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Woonbron Holding BV	14.557	14.300
Zuidplaspolder exploitatie BV	362	362
Totaal	14.919	14.662

Woonbron heeft met Woonbron Holding BV een rekening courant verhouding, die naar verwachting tussen 1 en 2 jaar afgelost wordt.

20. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Belastingen en premies sociale verzekeringen	137	116
Totaal	137	116

21. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Debiteuren	4.822	5.246
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-578	-627
Totaal	4.244	4.618

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Saldo primo	-627	-653
Mutatie overige debiteuren	49	26
Totaal ultimo	-578	-627

22. Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Door te belasten aan derden	787	547
Vooruit ontvangen facturen	800	643
Overige	433	1.225
Totaal	2.020	2.415

Resultaat looptijd korter dan 1 jaar. Post overige zijn voornamelijk de beheerpanden, zoals Terras aan de Maas, De Reigers.

23. Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Kas	14	17
Bank	22.689	45.245
Geld onderweg	21	20
Totaal	22.724	45.282

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	Primo 2018	Mutatie stichting Woonbron	Mutatie deelnemingen	Ultimo 2018
Overige reserves	555.448	75.354		630.802
Resultaat bestemming vorig boekjaar	75.354	-75.354		0
Gerealiseerd resultaat boekjaar	0	22.191	133	22.324
Totaal	630.802	22.191	133	653.126

Bedragen x € 1.000	Primo 2019	Mutatie stichting Woonbron	Mutatie deelnemingen	Ultimo 2019
Overige reserves	630.802	22.324		653.126
Resultaat bestemming vorig boekjaar	22.324	-22.324		
Gerealiseerd resultaat boekjaar	0	52.607	961	53.568
Totaal	653.126	52.607	961	706.694

Herwaarderingsreserve

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Herwaarderingsreserve primo	2.444.461	2.057.998
Mutatie Reële waarde vastgoedbeleggingen	515.072	371.924
Mutatie Reële waarde VOV	20.176	34.324
Mutatie investeringen en overige mutaties	-3.686	1.156
Mutatie desinvesteringen verkopen	-8.608	-9.896
Mutatie desinvesteringen sloop	-9.247	-11.045
Herwaarderingsreserve ultimo	2.958.167	2.444.461

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonbron bedraagt eind 2019 € 3.664,9 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 2019 bedraagt € 2.529,3 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 2019 zou zijn gebaseerd op deze beleidswaarde resulteert dit in een eigen vermogen van € 1.408,4 mln. Dit is € 2.256,5 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 korting 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 materiële 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 2019 € 2.958,2 mln. (en dus bedraagt het gerealiseerd eigen vermogen € 706,7 mln.).

De mutatie reële waarde, zoals vermeld in het verloopoverzicht van materiële 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.

Vorzieningen

27. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	20.939	7.400
Bij/af: dotatie/nieuwe besluiten	11.688	40.525
Bij: overheveling vanuit overige voorzieningen	18.108	0
Bij/af: projecten niet doorgedaan	0	0
Bij/af: projectresultaat afwikkeling	-3.188	-836
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-17.679	-26.151
Totaal	29.868	20.939

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 van project De Kreek-Haakflat. Hiervoor was reeds eerder, voor het geheel van project De Kreek, 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 is het uitvoeringsbesluit genomen, waardoor dit deelproject als voorziening onrendabele investeringen wordt opgenomen.

28. Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	1.419	1.375
Bij: dotatie	46	44
Af: onttrekkingen	-56	0
Totaal	1.410	1.419

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 2019 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 46.113. 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	2019	2018
Saldo primo	41.339	42.359
Bij/af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-1.786	70
Af: overheveling naar voorziening onrendabele investeringen	-18.108	0
Bij: dotatie / nieuwe besluiten	8.955	1.469
Af: onttrekkingen	-328	-2.559
Totaal	30.071	41.339

	Loopbaan voorziening	De Kreek	De Reigers	Totaal
Balans per 1-1-2019	1.742	35.424	4.172	41.339
Toevoeging	306	8.649	0	8.955
Aflossing / afschrijving	-141		-187	-328
Overheveling naar voorziening onrendabele investeringen		-18.108		-18.108
Overheveling naar activa in ontwikkeling		-1.786		-1.786
Balans per 31-12-2019	1.907	24.179	3.985	30.071

De post 'Overige voorzieningen' bevat vanaf 2016 de persoonsgebonden rechten op opleidingen en de voorziening voor het complex De Kreek. 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 project De Kreek bleek de eerder ingestoken ingreep niet uitvoerbaar en is een vernieuwde aanpak doorgerekend. Voor het geheel is daartoe de voorziening opgehoogd met € 8,6 mln. Voor het deelproject Haakflat is op basis van deze aanpak een uitvoeringsbesluit genomen en is de in uitvoering gestart. Het aandeel van de Haakflat in de voorziening behoort daarmee tot de voorziening onrendabele investering.

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 winstgevende 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 2019 is er voor het gehele schuldrestant ad € 1.287,5 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 2020. De reële waarde van de leningenportefeuille op basis van de rentecurve op 31 december 2019 bedraagt -/- € 2.095,3 mln, excl de opgelopen rente.

30. Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	24.469	27.297
Bij: nieuwe storting	0	0
Af: reguliere aflossing	-2.713	-2.828
Af: vervroegde aflossingen	0	0
Totaal leningen ultimo	21.756	24.469
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-1.681	-2.713
	20.074	21.756

Verantwoording langlopende leningen overheid

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Leningen o/g <= 5 jaar	1.402	3.011
Leningen o/g > 5 jaar	20.354	21.458
Totaal	21.756	24.469

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de einddata en het pro-resto saldo van de leningen per ultimo 2019.

	2019	2018
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per jaarultimo	4,12%	4,22%

31. Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	1.369.678	1.439.927
Bij: nieuwe storting	91.000	30.000
Af: reguliere aflossing	-43.587	-18.024
Af: vervroegde aflossingen	-75.000	-80.687
Af: afschrijving agio	-1.885	-1.884
Totaal leningen ultimo	1.340.206	1.369.332
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-8.837	-43.334
	1.331.369	1.325.998

Het volume aan nieuwe stortingen betreft:

- omzettingen van variabele hoofdsomleningen: + € 59,0 mln;
- opnames op leningen met een variabele hoofdsom: + € 32,0 mln (waarvan € 16,0 mln eerder in 2019 was afgelost).

Het volume aan vervroegde aflossingen betreft:

- omzettingen van variabele hoofdsomleningen: -/- € 59,0 mln;
- aflossing op leningen met een variabele hoofdsom: -/- € 16,0 mln (welk volume in 2019 ook weer volledig is opgenomen).

Verantwoording langlopende leningen kredietinstellingen

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Leningen o/g <= 5 jaar	75.103	60.593
Leningen o/g > 5 jaar	1.265.103	1.308.739
Totaal	1.340.206	1.369.332

	2019	2018
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per ultimo	3,06%	3,23%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief derivaten per ultimo	2,93%	2,95%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen exclusief rentederivaten is in 2019 met 0,02% gedaald. Inclusief rentederivaten is de gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen in 2019 met 0,17 % gedaald.

32. Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	982.920	937.074
Mutatie uit terugkopen	-53.070	-47.941
Mutatie uit verkopen	26.829	26.839
Mutatie uit waardeveranderingen	41.188	66.948
Totaal ultimo	997.867	982.920

In 2019 zijn 476 eenheden teruggekocht en 175 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen).

Ondanks de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarde, stijgt de verplichting hieruit. Dit komt doordat de terugkoop prijs 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 terugkoop prijs is gelegen in de wijziging (vanaf 2014) van het kortingspercentage van 25% naar 15%. Hierdoor betreft het kortingspercentage die verwerkt zit in de terugkoop prijs veelal 25%, terwijl als kortingspercentage van een nieuwe Koopgarant verkoop 15% wordt gehanteerd. Op basis van een 8% mutatiegraad is de inschatting dat 66% hiervan langer dan 5 jaar betreft.

Voor de bepaling van de waarde stijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt. Eind 2019 zijn er in totaal 8.102 eenheden verkocht onder voorwaarden.

33. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Saldo primo	1.365	1.296
Mutatie waarborgsommen	136	201
Mutatie rente waarborgsommen	0	0
Totaal ultimo	1.501	1.497

Kortlopende schulden

34/35 Schulden aan kredietinstellingen/overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen overheid	1.681	2.713
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen kredietinstellingen	8.837	43.334
Totaal schulden aan kredietinstellingen / overheid	10.518	46.047

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

36. Schulden aan leveranciers

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Totaal schulden aan leveranciers	4.574	7.758
Totaal schulden aan leveranciers	4.574	7.758

37. Schulden aan groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	38	38
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	38	38

38. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	406
Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	406

39. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.546	2.709
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.546	2.709

Dit betreft onder andere overdrachtsbelasting, loonheffing en BTW.

40. Schulden ter zake van pensioenen

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Schulden ter zake van pensioenen	507	495
Totaal schulden ter zake van pensioenen	507	495

41. Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Overige verplichtingen / overig	19.441	13.394
Voorstanden huurdebiteuren	4.345	4.390
Te betalen interest	16.371	19.891
Totaal overlopende passiva	40.157	37.675

Specificatie overige verplichtingen / overig

Bedragen x € 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Nog te betalen inzake onderhoud	9.289	4.699
Nog te betalen inzake projecten	2.902	1.408
Nog te betalen inzake salaris/pensioen/sociale lasten	21	212
Overlopende vakantie-uren	1.436	1.591
Nog te betalen inzake servicekosten	3.758	3.432
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	674	600
Nog te betalen diverse	491	361
Nog te betalen erfpacht	125	125
Nog te betalen zakelijke lasten	0	106
Overige	745	861
Totaal overige verplichtingen /overig	19.441	13.394

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'.

DAEB niet DAEB

Bedragen x € 1.000	Daeb	Niet daeb	Eliminatie	31-12-2019	Daeb	Niet daeb	Eliminatie	31-12-2018
Activa								
Vaste activa								
Immateriële vaste activa								
Bouwclaims	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0
Computersoftware	1.514	251	0	1.765	1.573	268	0	1.842
Totaal Immateriële vaste activa	1.514	251	0	1.765	1.573	268	0	1.842
Vastgoedbelegging								
Daeb vastgoed in exploitatie	4.105.039	0	0	4.105.039	3.621.486	0	0	3.621.486
Niet-daub vastgoed in exploitatie	0	680.691	0	680.691	0	621.539	0	621.539
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	864.334	236.826	0	1.101.160	840.835	228.695	0	1.069.530
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.532	34	0	21.566	2.594	147	0	2.741
Totaal vastgoedbelegging	4.990.904	917.552	0	5.908.456	4.464.915	850.381	0	5.315.296
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie	19.878	3.296	0	23.174	20.434	3.584	0	24.017
Totaal materiële vaste activa	19.878	3.296	0	23.174	20.434	3.584	0	24.017
Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	556.210	4.743	-556.210	4.743	477.508	5.056	-477.508	5.056
Vorderingen op groepsmaatschappijen (fva)	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere deelnemingen	0	1.280	0	1.280	0	1.557	0	1.557
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (fva)	0	0	0	0	0	0	0	0
Latente belastingvordering(en)	14.238	12.772	0	27.009	21.120	22.041	0	43.160
Leningen u/g	33	0	0	33	87	0	0	87
Interne lening	179.648	0	-179.648	0	201.580	0	-201.580	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)	90.013	6.342	0	96.355	92.358	5.013	0	97.371
Totaal Financiële vaste activa	840.142	25.137	-735.858	129.421	792.653	33.666	-679.088	147.231
Totaal Vaste Activa	5.852.438	946.236	-735.858	6.062.816	5.279.575	887.899	-679.088	5.488.386
Vlottende Activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	15.179	8.445	0	23.625	20.935	5.454	0	26.389
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	298	0	298	0	295	0	295
Onderhanden werk eigen dienst	0	0	0	0	387	66	0	453
Overige voorraden	741	123	0	864	700	119	0	819
Totaal Voorraden	15.920	8.866	0	24.787	22.022	5.935	0	27.957
Onderhanden projecten								
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	1.155	0	1.155	0	1.812	0	1.812
Onderhanden projecten herstructurering	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal onderhanden projecten	0	1.155	0	1.155	0	1.812	0	1.812
Vorderingen								
Huurdebiteuren	2.000	557	0	2.557	2.480	661	0	3.141
Gemeenten	2	0	0	2	194	0	0	194
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.797	2.122	0	14.919	12.525	2.137	0	14.662
Belastingen en premies sociale verzekeringen	118	20	0	137	105	11	0	116
Overige vorderingen	3.641	604	0	4.244	3.963	655	0	4.618
Overlopende activa	1.737	283	0	2.020	2.003	412	0	2.415
Totaal vorderingen	20.294	3.586	0	23.880	21.270	3.876	0	25.147
Liquide middelen								
Liquide middelen	15.786	6.938	0	22.724	38.834	6.448	0	45.282
Totaal liquide middelen	15.786	6.938	0	22.724	38.834	6.448	0	45.282
Totaal Vlottende Activa	52.001	20.545	0	72.546	82.126	18.071	0	100.197
TOTAAL GENERAAL Activa	5.904.439	966.781	-735.858	6.135.362	5.361.701	905.970	-679.088	5.588.583

Enkelvoudige functionele winst-en-verliesrekening DAEB/niet DAEB

Bedragen x € 1.000	Daeb	Niet daeb	Eliminatie	2019	Daeb	Niet daeb	Eliminatie	2018
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	217.781	35.837		253.618	212.645	38.565		251.210
Opbrengsten servicecontracten	14.742	2.118		16.861	15.807	1.964		17.772
Lasten service contracten	-15.397	-1.579		-16.976	-16.107	-2.135		-18.243
Overheidsbijdragen	0	4		4	36	4		40
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-16.732	-2.473		-19.205	-12.232	-5.673		-17.905
Lasten onderhoudsactiviteiten	-95.226	-12.036		-107.262	-77.850	-15.162		-93.012
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28.723	-4.854		-33.577	-40.832	-6.761		-47.593
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	76.445	17.017	0	93.462	81.466	10.803	0	92.269
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0	1.485	-743		743
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0	-7.822	3.911		-3.911
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	0	0		0	-22	11		-11
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	-6.359	3.179	0	-3.179
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	44.667	48.193	-30.416	62.444	38.711	20.319		59.030
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-30.872	-43.375	30.416	-43.831	-25.888	-15.356		-41.245
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-759	-112		-871	-493	-370		-863
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13.036	4.706	0	17.742	12.330	4.593	0	16.922
Waardeverandering vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.505	-283		-27.788	-27.148	-8.361		-35.509
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	473.064	64.726		537.791	344.190	42.916		387.105
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	16.880	3.295		20.176	28.020	6.303		34.324
Waardeverandering vastgoedportefeuille	462.440	67.738	0	530.178	345.062	40.858	0	385.920
Netto resultaat overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	5.906	710		6.615	5.727	764		6.491
Kosten overige activiteiten	-6.394	-948		-7.342	-6.418	-1.036		-7.453
Netto resultaat overige activiteiten	-489	-238	0	-726	-691	-271		-963
Overige organisatiekosten	6.523	964	0	7.487	6.188	1.199		7.388
Kosten omtrent leefbaarheid	5.877	838	0	6.715	5.889	852		6.741
Saldo financiële baten en lasten								
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0		0	-5.665	0		-5.665
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	431	0		431	447	40		487
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.533	-5	-7.460	67	8.362	0	-8.279	83
Rentelasten en soortgelijke kosten	-44.490	-7.460	7.460	-44.490	-47.732	-8.279	8.279	-47.732
Saldo financiële baten en lasten	-36.526	-7.466	0	-43.991	-44.588	-8.239	0	-52.827
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	502.507	79.956	0	582.463	375.141	48.871	0	424.012
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-13.936	-2.215		-16.151	-2	-14.329		-14.331
Resultaat deelnemingen	78.702	961	-78.702	961	34.676	134	-34.676	134
Resultaat na belastingen	567.273	78.702	-78.702	567.273	409.815	34.676	-34.676	409.815

Enkelvoudig direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	Daeb	Niet daeb	Eliminatie	31-12-2019	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	2018
Ontvangsten								
Huurontvangsten	218.878	36.509	0	255.386	213.158	38.509	0	251.667
Vergoedingen	14.944	1.863	0	16.807	15.318	2.429	0	17.747
Overheidsontvangsten	0	4	0	4	36	4	0	40
Overige bedrijfsontvangsten	4.378	695	0	5.073	4.915	776	0	5.691
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	17	0	0	17	21	39	0	60
Ontvangen interest (interne lening)	7.459	0	-7.459	0	7.816	0	-7.816	0
Saldo ingaande kasstromen	245.675	39.070	-7.459	277.287	241.264	41.757	-7.816	275.205
Uitgaven								
Erfpacht	15	5	0	20	40	15	0	56
Betalingen aan werknemers	35.846	6.119	0	41.965	34.878	5.956	0	40.834
Onderhoudsuitgaven	74.900	8.475	0	83.375	55.051	10.860	0	65.911
Overige bedrijfsuitgaven	52.107	7.328	0	59.435	46.500	11.237	0	57.736
Betaalde interest (exclusief interne lening)	44.402	0	0	44.402	54.623	0	0	54.623
Betaalde interest (interne lening)	0	7.459	-7.459	0	0	7.816	-7.816	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0	0	0	1.928	328	0	2.256
Verhuurdersheffing	9.849	1.128	0	10.977	21.307	1.624	0	22.931
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.222	104	0	1.327	1.351	126	0	1.478
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	218.341	30.617	-7.459	241.500	215.679	37.962	-7.816	245.824
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	27.334	8.453	0	35.787	25.585	3.795	0	29.381
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	42.078	48.682	-30.416	60.344	38.584	45.541	-25.669	58.456
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	20.036	5.637	0	25.673	18.201	4.569	0	22.770
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	1.556	0	1.556	0	80	0	80
(Des)investeringsontvangsten overig	871	654	0	1.525	3.368	1.105	0	4.473
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	62.985	56.528	-30.416	89.098	60.153	51.295	-25.669	85.780
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	22.374	0	0	22.374	1.540	0	0	1.540
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	21.762	96	0	21.858	19.394	241	0	19.635
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	41.386	39.156	-30.416	50.127	16.485	30.518	-25.669	21.334
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	17.136	4.146	0	21.282	24.437	6.301	0	30.738
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	1.794	299	0	2.093	3.168	789	0	3.957
Investerings overig	1.435	245	0	1.680	2.037	349	0	2.386
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	105.888	43.943	-30.416	119.414	67.060	38.198	-25.669	79.589
FVA								
Ontvangsten verbindingen	902	0	0	902	2.522	0	0	2.522
Ontvangsten overig	18	1.533	0	1.551	27	2.666	0	2.693
Ontvangen aflossing (interne lening)	21.932	0	-21.932	0	22.182	0	-22.182	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	32	150	0	182	1.177	291	0	1.468
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	22.821	1.383	-21.932	2.272	23.554	2.375	-22.182	3.747
Kasstroom uit (des) investeringen	-20.081	13.969	-21.932	-28.045	16.647	15.473	-22.182	9.938

Bedragen x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	eliminatie	2019	DAEB	niet-DAEB	eliminatie	2018
Financieringsactiviteiten ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	91.000	0	0	91.000	30.000	0	0	30.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	91.000	0	0	91.000	30.000	0	0	30.000
Financieringsactiviteiten uitgaand								
Aflossingen geborgde leningen	121.300	0	0	121.300	101.193	0	0	101.193
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing (interne lening)	0	21.932	-21.932	0	0	22.182	-22.182	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	121.300	21.932	-21.932	121.300	101.193	22.182	-22.182	101.193
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-30.300	-21.932	21.932	-30.300	-71.193	-22.182	22.182	-71.193
Mutatie geldmiddelen	-22.840	282	0	-22.558	-28.960	-2.914	0	-31.874
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquide middelen per 1 januari	38.834	6.448	0	45.282	67.794	9.362	0	77.156
Liquide middelen per 31 december	15.786	6.938	0	22.724	38.834	6.448	0	45.282

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 € 1,9 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 € 29.000.

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 2020 door SPW gepubliceerde voorlopige beleidsdekkingsgraad per 31 december 2019 bedraagt 110,7% (gemiddelde beleidsdekkingsgraad van 2019 is 110,7%). Dit ligt onder de voor 2019 vereiste dekkingsgraad van 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort.

Het WSW-obligo voortkomend uit de WSW-borging van de leningen bedraagt per 31 december 2019 € 51,9 mln. Woonbron heeft een volmacht verstrekt ten gunste van WSW voor een hypothecaire inschrijving.

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 € 39,79 mln. (in 2018 was de restant verplichting € 4,04 mln.).

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 2019 13.172 eenheden in VvE's in bezit. In 2019 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2018 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2019 en verder vastgesteld. Totaal is hierin voor circa € 75,7 mln. aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 48,8 mln. bedraagt (voor 2018 € 47,9 mln.).

First Metro Durban DIGH

Woonbron staat sinds 2012 borg voor de nakoming van betalingsverplichtingen uit hoofde van de volgende leningen:

- een lening die Dutch International Guarantees voor Housing (DIGH) heeft verstrekt aan First Metro Housing Company (FMHC) te Zuid Afrika;
- een lening die DIGH hiervoor heeft aangetrokken bij BNG Bank.

In beide overeenkomsten staat Woonbron garant tot een maximumbedrag van € 657.241 (het oorspronkelijke schuldrestant), te vermeerderen met boeten, kosten en rente. Qua Wonen neemt voor 9,85% deel in deze borgstelling. De borgtocht jegens DIGH kan pas worden aangesproken, indien FMHC tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen én DIGH haar betalingsverplichtingen jegens BNG wel is nagekomen. In 2019 heeft DIGH aanspraak gemaakt op de overeenkomst van borgtocht voor een bedrag van € 28.829, waarvan Woonbron 9,85% met Qua Wonen mag verrekenen.

Woonbron is voornemens om de lening die DIGH aan FMHC heeft verstrekt in het eerste kwartaal van 2020 namens FMHC aan DIGH af te lossen, zodat DIGH deze middelen kan gebruiken voor het aflossen van de lening bij BNG Bank. Het schuldrestant van de lening die BNG heeft verstrekt aan DIGH bedraagt per 31 december 2019 € 539.033. Indien de aflossing aan DIGH hiervoor ontoereikend is (als gevolg van de koersontwikkeling EUR / ZAR), zal Woonbron het tekort aanvullen. Hiervoor is reeds een voorziening gevormd.

Door aflossing van beide leningen voorkomt Woonbron dat boetes, kosten en rente verder oplopen. Na aflossing komen beide overeenkomsten van borgtocht te vervallen en treedt Woonbron in de plaats van DIGH als schuldeiser richting FMHC. De vordering die Woonbron op FMHC krijgt, zal niet worden geactiveerd.

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 (zes 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).

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 marktwaardewaardering voor de derivaten niet gewenst. Voor alle derivaten wordt daarom kostprijshedge-accounting toegepast. Dit betekent dat de derivaten tegen de nominale waarde (€ 0) worden meegenomen. Woonbron kiest voor kostprijshedge-accounting aangezien de doelstelling van de derivaten is om het renterisico op variabele rentefinanciering af te dekken. Kostprijshedge-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 2019 zijn geen nieuwe rentederivaten door Woonbron afgesloten, noch beëindigd. De nominale waarde van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2019 € 130,8 mln. (was eveneens € 130,8 mln. per ultimo 2018).

Het totale volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2019 € 310,0 mln. (was € 375,0 mln. per ultimo 2018). Hiervan is per ultimo 2019 € 193,2 mln. opgenomen (was € 177,2 mln per ultimo 2018). Er is een verschil tussen het hoofdvolume aan variabelrentende leningen (€ 310,0 mln.) en het volume aan derivaten (€ 130,8 mln.). Van een volume van € 179,2 mln is het renterisico niet afgedekt met een derivaten. Hiervan is per ultimo 2019 € 62,4 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 2019, net als per ultimo 2018, geen saldo heeft aan verstrekt onderpand.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille per 31 december 2019 bedraagt € 53,38 mln. negatief (was € 45,4 mln. negatief per ultimo 2018). Indien de rentecurve op korte termijn met 100 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2019, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 19,75 mln. toe tot € 73,13 mln. Indien de rentecurve op korte termijn met 200 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2019, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 43,13 mln. toe tot € 96,51 mln.

Woonbron voldoet aan artikel 108 lid 1.a van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), dat wil zeggen de 2% stresstest. In 2019 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 2019 € 1,38 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. Eén van de tegenpartijen waar Woonbron derivaten heeft afgesloten, voldoet op dit moment niet aan de kredietwaardigheidseisen. Aangezien de marktwaarde van deze derivaten voor Woonbron negatief is en Woonbron in de overeenkomsten met deze tegenpartij geen marginverplichting is overeengekomen, is het risico voor Woonbron op deze tegenpartij beperkt en zijn er op dit moment geen maatregelen nodig.

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 2019 van € 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. 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 2019 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 2019.

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Totaal resultaat verslagjaar	567.723	409.815
<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)	-537.791	-387.105
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed verkocht onder voorwaarde (VOV))	-20.176	-34.324
	-557.966	-421.429
<i>Overige waardeveranderingen Immateriële vaste activa (IVA) en vastgoedportefeuille</i>		
Correctie op waarderingseffecten vastgoed in ontwikkeling, op basis van startbesluiten en stopbesluiten	26.650	38.009
Correctie op waarderingseffecten immateriële vaste activa	0	0
	26.650	38.009
<i>Resultaatseffecten vanuit verkopen</i>		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (vrije verkoop) excl. toegerekende organisatiekosten	-18.559	-17.785
Overige waardeveranderingen portefeuille vanuit VOV. De niet-gerealiseerde waardeverandering van de woningen verkocht onder voorwaarden. De waardeverandering is bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/daling koopwoningen, zoals gepresenteerd door de taxateur.	-169	-615
	-18.728	-18.400
Waarderingseffecten financiële vaste activa en effecten	0	5.665
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	16.151	14.331
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten voor Vpb (operationeel resultaat)	33.380	27.992

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 verkooplust 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	2019	2018
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten	33.380	27.992
Correcties tot aan EBITDA		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	3.316	3.274
Saldo Rentebaten en -lasten	43.991	47.162
	47.308	50.436
EBITDA		
Saldo Rentebaten en -lasten	80.687	78.428
ICR (EBITDA / Rentelasten)	43.991	47.162
	1.83	1.66

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	2019	2018
42. Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	253.618	251.210
43. Totaal opbrengsten service contracten	16.861	17.771
44. Totaal lasten service contracten	-16.976	-18.242
45. Totaal overheidsbijdragen	4	40
46. Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	-19.205	-17.905
47. Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-107.263	-93.012
48. Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-33.577	-47.593
Totaal netto exploitatie vastgoedportefeuille	93.462	92.269

42. Huuropbrengsten in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Huuropbrengsten	260.212	257.584
Subtotaal huuropbrengsten	260.212	257.584
Af: huurderiving wegens leegstand	-5.253	-5.035
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-1.341	-1.339
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	253.618	251.210

Huuropbrengsten per gemeente

	2019
Capelle ad IJssel	1.700
Westvoorne	36
Rotterdam	143.105
Delft	51.874
Dordrecht	32.239
Nissewaard	24.664
Totaal	253.618

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Jaarhuur (zonder aanpassingen)	257.675	256.976
Effect huurverhoging	2.014	1.746
Effect huurharmonisatie	809	306
Effect verkopen op huur	-504	-532
Effect onttrekking bezit uit exploitatie (sloop, omzetten naar eigen gebruik)	-267	-1.185
Effect investering (aankoop, nieuwbouw, renovatie)	564	382
Eénmalige huurkortingen / overige mutaties	-79	-109
Totaal	260.212	257.584

Huuropbouw

De huurinkomsten in 2019 zijn € 2,63 mln hoger dan in 2018. De belangrijkste verschillen zijn:

- **Jaarhuur:**
hogere jaarhuur (€ 0,7 mln): ten gevolge van de huurmutaties in 2018.
- **Effect huurverhoging:**
hogere huurverhoging (€ 0,27 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:**
hoger effect huurharmonisatie (€ 0,5 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.
- **Effect verkopen op huur:**
het negatieve effect verkopen op huur in 2019 is € 0,03 mln minder dan in 2018, doordat er minder 1e verkopen hebben plaatsgevonden.
- **Effect onttrekking bezit uit exploitatie:**
lager aantallen sloop in Dordrecht en IJsselmonde zorgen voor een lager negatief effect op huur (€ 0,92 mln)
- **Effect investeringen:**
hoger effect van investeringen (€ 0,18 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 2019 € 5,3 mln. In 2018 was dit € 5,01 mln. De frictieleegstand verhuur stijgt van € 2,61 mln in 2018 naar € 3,08 mln in 2019. De verkoopleegstand daalt van € 0,54 mln in 2018 naar € 0,37 mln in 2019. De projectleegstand neemt in 2019 toe met € 0,1 mln naar € 1,57 mln. Dit betreft vooral leegstand door sloopprojecten in Dordrecht € 0,2 mln en renovatieleegstand in Delfshaven € 0,39 mln en IJsselmonde € 0,67 mln.

Derving oninbaar

In 2019 is de huurachterstand met € 0,31 mln afgenomen van € 5,3 mln. (ultimo 2018) naar € 4,99 mln. (ultimo 2019). De afboeking aan oninbare vorderingen in 2019 (€ 1,34mln) is in 2019 gelijk aan 2018 (€ 1,34 mln).

43. Opbrengsten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	20.017	22.360
Subtotaal opbrengsten service contracten	20.017	22.360
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-735	-709
Af: te verrekenen met huurders	-2.421	-3.880
Totaal opbrengsten service contracten	16.861	17.771

Servicecontracten per gemeente:

	2019	
Capelle ad IJssel	225	
Westvoorne	1	
Rotterdam	8.374	
Delft	4.428	
Dordrecht	2.708	
Nissewaard	1.125	
	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.

44. Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	16.976	18.242
Totaal lasten service contracten	16.976	18.242

Servicecontracten per gemeente:

	2019	
Capelle ad IJssel	217	
Westvoorne	1	
Rotterdam	9.039	
Delft	3.979	
Dordrecht	2.635	
Nissewaard	1.105	
	16.976	

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

45. Overheidsbijdragen

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Overige Rijksbijdragen	4	40
Totaal overheidsbijdragen	4	40

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

46. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	14.025	12.708
Toegerekende overige organisatiekosten	4.217	4.220
Toegerekende afschrijvingen	958	927
Externe kosten klantenpanel	5	51
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.205	17.905

47. Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Onderhoudslasten	82.945	69.396
Toegerekende personeelskosten	17.183	16.275
Toegerekende overige organisatiekosten	5.961	6.155
Toegerekende afschrijvingen	1.174	1.186
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	107.263	93.012

Lasten onderhoudsactiviteiten in exploitatie zijn te verdelen in:

Bedragen x € 1.000 (incl. personeels- en organisatiekosten)	2019	2018
Planmatig Onderhoud	48.491	41.858
Mutatie onderhoud	11.946	9.566
Reparatieverzoeken	46.825	41.588
Totaal onderhoudslasten (incl. personeels- en organisatiekosten)	107.263	93.012

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 2019 zijn € 13 mln. hoger dan in 2018.

Omzet eigen aannemerij

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Omzet eigen aannemerij	4.364	4.424

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.

48. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	33.577	47.593

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).

	2019	2018
Heffingen	24,2 mln	25,9 mln
Verhuurheffing korting	-13,2 mln	0 mln
Belastingen	15,1 mln	14,2 mln
Verzekeringen	2,3 mln	0,8 mln
VvE bijdrage (excl. onderhoud en servicekosten)	2,6 mln	3,4 mln.
Overige posten	2,6 mln	3,3 mln
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	33,6 mln	47,6 mln

49. t/m 52. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Bedragen x € 1.000	2019	2018
49. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	743
50. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-3.911
51. Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	0	-11
52. Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	0	0
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	-3.179

53. t/m 57. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2019	2018
53. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	62.443	59.030
54. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-43.831	-41.245
55. Toegerekende organisatiekosten verkoop	-871	-863
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17.741	16.922

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 2019 zijn 64 eenheden minder verkocht dan in 2018. De economische groei in 2019 heeft wel stimulerend gewerkt voor de woningmarkt met een gunstig effect op de verkoopprijs, maar de verkoopaantallen zijn lager dan in 2018 als gevolg van gewijzigd beleid op complexen (effect op 1e verkopen) en minder teruggekochte eenheden (effect op wederverkopen).

Aantallen vrije verkopen	2019	2018
Vrije verkopen	133	159
Wederverkopen vrije verkopen	195	233
Totaal Verkoopresultaat in aantallen	328	392

56. t/m 57. Waardeverandering vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2019	2018
56. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.788	-35.509
57. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	537.790	387.105
58. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20.176	34.324
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	530.178	385.920

55 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2019	2018
56. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-26.650	-34.830
56. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit verkocht onder voorwaarden	-1.138	-679
57. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	537.790	387.105
58. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20.176	34.324
Totaal overige waardeverminderingen vastgoedportefeuille	530.178	385.920

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft voor € 20,336 miljoen projectbesluiten, € 2,646 miljoen nagekomen projectresultaten en € 3,668 miljoen onrendabele investeringen vanuit onderhoud.

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

59. en 60. Nettoresultaat overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
59. Opbrengsten overige activiteiten	6.615	6.491
60. Kosten overige activiteiten	-7.341	-7.453
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	-726	-962

59. Opbrengsten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Overige bedrijfsopbrengsten	6.615	6.491
Totaal opbrengsten overige activiteiten	6.615	6.491

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan onder andere uit opbrengsten voor VVE beheer en geactiveerde projecturen (productie eigen bedrijf). Over het algemeen wordt bij projecten een dekkingpercentage van 4,5% apparaatskosten meegenomen. De geactiveerde productie eigen bedrijf betreft de productieve uren van ontwikkelmanagers, projectleiders en opzichters die ten laste van projecten worden verantwoord en geactiveerd. Daarbij is het van belang om te vermelden dat er enige vorm van besluitvorming geweest moet zijn voordat uren op projecten verantwoord kunnen worden. De opbrengsten uit VVE beheer 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.

60. Overige kosten activiteiten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	-5.246	-5.134
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.679	-1.802
Toegerekende afschrijvingen	-358	-374
Overige bedrijfslasten	-57	-143
Totale overige kosten activiteiten	-7.341	-7.453

Hieronder vallen de kosten van beheer VVE's en projectontwikkeling (voor zover uitgevoerd door medewerkers van Woonbron).

Overige organisatiekosten

61. Overige organisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Overige organisatiekosten	7.487	7.388
Totaal overige organisatiekosten	7.487	7.388

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

Leefbaarheid

62. Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Leefbaarheid	1.405	1.650
Toegerekende personeelskosten	3.878	3.624
Toegerekende overige organisatiekosten	1.166	1.203
Toegerekende afschrijvingen	265	264
Totaal leefbaarheid	6.715	6.741

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.

63. t/m 66. Saldo financiële baten en lasten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
63. Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	-5.665
64. Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	431	487
65. Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	67	83
66. Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-44.490	-47.732
Totaal saldo financiële baten en lasten	-43.991	-52.827

63. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	-5.665
Waardeveranderingen van effecten	0	0
Waardeveranderingen overige	0	0
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	-5.665

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

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Rente opbrengsten leningen	340	335
Overige opbrengsten	91	151
Totaal Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	431	487

65. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	67	83
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	67	83

66. Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-38.652	-39.663
Rentelasten rekening-courant	-1	0
Resultaten derivaten	-4.940	-7.042
Overige rentelasten	-897	-1.027
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-44.490	-47.732

In 2019 zijn geen rentelasten geactiveerd.

Belastingen

67. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Vennootschapsbelasting	-16.151	-14.331
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-16.151	-14.331

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 77,5 mln. (2018: € 130,1 mln.) worden gecompenseerd met het in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 9,28% (2018: 7,80%). 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 29 belastinglatentie.

Resultaat deelnemingen

68. Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Woonbron Holding BV	-313	-288
Stadsherstel Drechtsteden N.V.	-17	-125
De Plint		8
SS Rotterdam - Gitre		-250
Earn out verkoop de rederij de rotterdam		788
Stichting VHV en Stadsvernieuwing	888	0
Woonbron Energiek	-2	
Gem Poptahof	144	
De Rotterdam	262	
Totaal resultaat Deelnemingen	961	134

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	2019	2018
Bouwclaims	0	0
Goodwill	0	0
Computersoftware	841	699
Immateriële vaste activa	841	699
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.538	2.441
Materiële vaste activa	2.538	2.441
Vrijval overlopende passiefpost inzake (overheids)subsidies	0	0
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	3.379	3.140

Computersoftware

Investeringen in 2019 betreft o.a. het vervangen van Pharos naar Empire DO 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 € 2,538 mln. (€ 2,441 mln. voor 2018), zonder extra afschrijvingen van goederen die buiten gebruik zijn.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Lonen en salarissen	31.329	30.520
Sociale lasten	5.364	5.216
Pensioenlasten	4.641	4.468
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	41.334	40.204

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

	2019	2018
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	147,1	149,1
Afdeling projecten	16,9	16,9
Afdeling beheer	289,6	292,5
Afdeling strategie en communicatie	20,4	20,5
Afdeling financiën	54,9	52,8
Overige	61,5	61,2
Totaal	590,4	593,0

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 2019 € 6,0 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 2019 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 46.113.

Honoraria accountantsorganisatie

Bedragen x € 1	2019	2018
Controle van de jaarrekening	235.702	199.457
Andere controleopdrachten	51.622	80.761
	287.324	280.218

Bovenstaande is op basis van de realisatie cijfers in het betreffende jaar.

Gebeurtenissen na balansdatum

COVID-19

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze bewoners en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, bewoners en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze bewoners te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus heeft zeker impact. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat deze precies zal zijn. We volgen ontwikkelingen op de voet, maken scenario's en nemen gericht maatregelen. De huidige inschatting is dat de coronacrisis voor Woonbron niet leidt tot onoverkomelijke financiële problemen.

6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2019

WNT-verantwoording 2019 Woonbron

De WNT is van toepassing op Woonbron. Het voor Woonbron toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 194.000,- zijnde Woningcorporaties Klasse H.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	R. Sitton	C.F. van Dreven
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	1)	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

Bedragen x € 1	R. Sitton
Functiegegevens	Lid Rvb
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	174.631
Beloningen betaalbaar op termijn	22.288
<i>Subtotaal</i>	<i>196.919</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000
Bezoldiging	196.919

1) De bestaande bezoldigingsafspraken met de heer R. Sitton is hoger dan het bij wet vastgestelde bezoldigingsmaximum. De afspraak wordt overeenkomstig het overgangsrecht gedurende een termijn van vier jaar na inwerkingtreding van de wet, zijnde tot en met 2019, gerespecteerd.

Over het jaar 2018 heeft de voormalige voorzitter van de Raad van Bestuur, de heer B. Wijbenga van Nieuwenhuizen een overeengekomen uitkering wegens beëindiging dienstverband ontvangen van € 48.000,- bruto.

Ondanks dat er geen sprake was van een onverschuldigde betaling door Woonbron heeft de heer B. Wijbenga van Nieuwenhuizen vrijwillig besloten om het deel van de zogeheten VPL premie terug te betalen aan Woonbron.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	De heer mr. J. van der Vlist	Mevrouw drs. C.P.M. Doms	De heer drs. M.J.H. Jetten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	22.500	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	22.500	15.000	15.000
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 2018

Bedragen x € 1	De heer mr. J. van der Vlist	Mevrouw drs. C.P.M. Doms	De heer drs. M.J.H. Jetten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/4 – 31/12	1/1 – 31/12	1/4 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.875	15.000	11.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.360	18.900	14.240

Gegevens 2018

Bedragen x € 1	De heer drs. M.J.H. Jetten
Functiegegevens	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/3
Bezoldiging	
Bezoldiging	5.625
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.990

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	Mevrouw I.G.H. Vegter	Mevrouw A.M. IJlstra	Mevrouw 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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.726	15.000	15.000
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 2018

Bedragen x € 1	Mevrouw mr. A.M. IJlstra	Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.900

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

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 2019 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan en is de beëindiging van enkele verbindingen in 2019 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 € 5,5 mln. positief, het jaarresultaat is € 313.566 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 Gebiedsontwikkelingsmaatschappij 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.

Stadsherstel Drechtsteden NV

Stadsherstel Drechtsteden NV had als doel het in stand houden, herstellen en beheren van (rijks) monumenten in de Drechtsteden. Oprichters en aandeelhouders zijn de woningcorporaties die toegelaten en actief zijn in deze regio. Woonbron had een financieel belang van 795 aandelen (22%) met een waarde van € 276.327. Er liepen geen kasstromen via Woonbron en Woonbron had geen bestuurlijke vertegenwoordiging in deze NV. De financiële positie van deze NV is dan ook niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. Begin 2019 is deze stichting worden geliquideerd en is het resterende vermogen uitgekeerd aan de aandeelhouders.

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 warmtetransportsysteem 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 bijdrage 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.

<u>Naam</u>	<u>Dochter/ verbinding</u>	<u>Rechtsvorm</u>	<u>%</u>	<u>Aandeel- houder/lid</u>
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 / Gebr. Verschoor Deelnemingen B.V. / Stichting Havensteder
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	Stichting Woonbron
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.

R. Sitton

K. van Dreven

Rotterdam, 19 mei 2020

De heer drs. S. Riedstra

Mevrouw drs. C.P.M. Doms

De heer drs. M.J.H. Jetten

Mevrouw I. Vegter

Mevrouw mr. A.M. IJlstra

Mevrouw M.B. Van Leeuwen

10. Overige gegevens

Resultaatbestemming

Het positieve resultaat ad € 567,3 miljoen is vermeerderd op het eigen vermogen, waarvan € 22,3 mln. als gerealiseerd resultaat aan de post overige reserves wordt toegevoegd.

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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woonbron te Rotterdam gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen 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.

Utrecht, 19 mei 2020

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

C&F Report

www.woonbron.nl