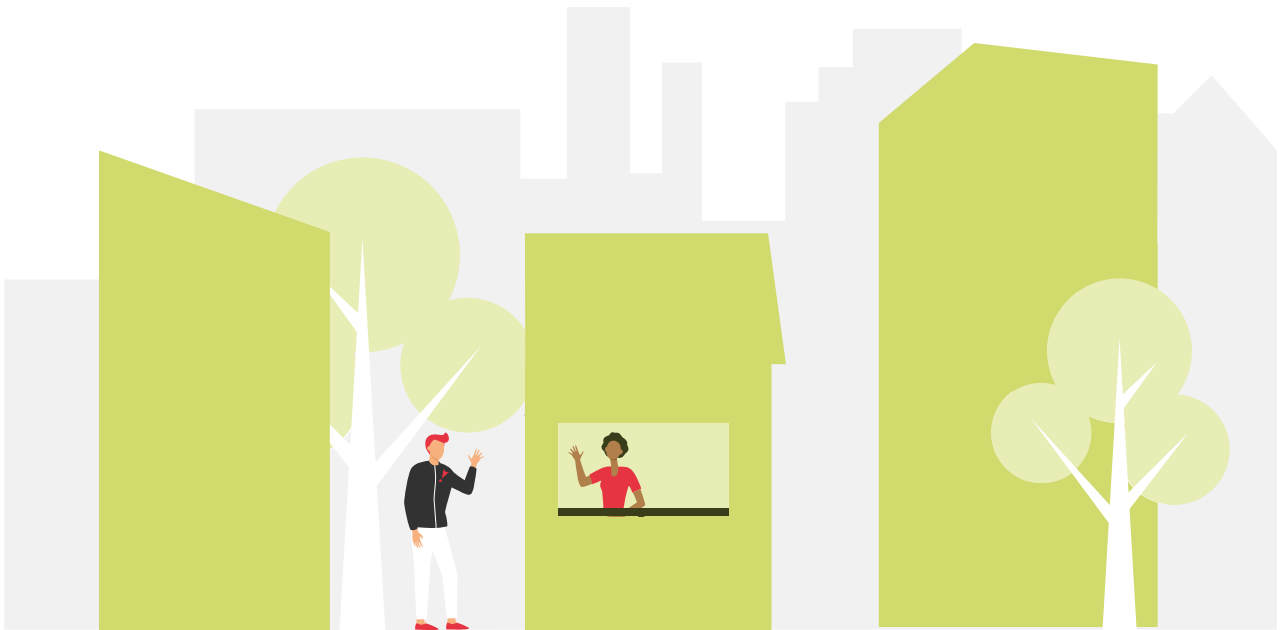




Jaarrekening 2021



Woonbron

Postbus 2346 / Weena 723
3000 CH / 3013 AM Rotterdam
088 966 00 00
info@woonbron.nl
www.woonbron.nl

Deze jaarrekening hoort bij het
Woonbron Bestuursverslag 2021
d.d. 10 mei 2022.

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 Rijnmond
- Haaglanden
- Drechtsteden



Inhoudsopgave

1. Balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)	4
2. Functionele winst- en verliesrekening	6
3. Direct kasstroomoverzicht	7
4. Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht	9
4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling	10
4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode	25
4.3 Toelichting op de balans en de functionele winst- en verliesrekening	26
4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening	61
5. Overige toelichtingen	70
6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2021	73
7. Deelnemingen en overige verbindingen	76
8. Overige verbindingen	78
9. Ondertekening	79
10. Overige gegevens	80
11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	81



1. Balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2021	31-12-2020
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Computersoftware	1	3.437	3.086
Totaal Immateriële vaste activa		3.437	3.086
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	2	4.969.304	4.484.751
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3	845.849	729.147
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4	1.492.075	1.272.019
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5	42.407	15.816
Totaal Vastgoedbeleggingen		7.349.635	6.501.733
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie	6	23.176	23.546
Totaal Materiële vaste activa		23.176	23.546
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7	4.049	4.388
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8	11.220	11.220
Andere deelnemingen	9	1.280	1.114
Latente belastingvordering(en)	10	20.677	23.247
Overige vorderingen (fva)	11	90.996	93.624
Totaal Financiële vaste activa		128.222	133.593
Totaal Vaste Activa		7.504.471	6.661.958
Vlottende Activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	12	16.031	22.262
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	13	2.733	298
Overige voorraden	14	820	839
Totaal Voorraden		19.584	23.399
Vorderingen			
Huurdebiteuren	15	2.696	3.507
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	16	1.023	4.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen (vord)	17	139	71
Overige vorderingen	18	412	953
Overlopende activa	19	8.101	2.987
Totaal Vorderingen		12.371	11.519
Liquide middelen			
Liquide middelen	20	24.382	7.625
Totaal Liquide middelen		24.382	7.625
Totaal Vlottende Activa		56.337	42.543
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		7.560.808	6.704.501



Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2021	31-12-2020
Passiva			
Eigen vermogen			
Overige reserves	21	254.474	297.806
Herwaarderingsreserve	22	3.900.974	3.367.054
Resultaat boekjaar	23	639.190	490.588
Totaal Eigen Vermogen		4.794.638	4.155.448
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	24	15.283	11.964
Voorziening pensioenen	25	1.495	1.448
Overige voorzieningen	26	6.742	5.971
Totaal Voorzieningen		23.521	19.383
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	27	2.869	18.573
Schulden/leningen kredietinstellingen	28	1.386.459	1.344.504
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29	1.278.462	1.116.783
Overige schulden	30	1.242	1.240
Totaal Langlopende schulden		2.669.032	2.481.100
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	31	1.780	1.503
Schulden aan kredietinstellingen	32	22.883	8.780
Schulden aan leveranciers	33	1.211	1.107
Schulden aan groepsmaatschappijen vvk	34	38	38
Belastingen en premies sociale verzekeringen	35	6.268	2.147
Schulden ter zake van pensioenen	36	1.427	615
Overlopende passiva	37	40.011	34.379
Totaal Kortlopende schulden		73.617	48.569
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		7.560.808	6.704.501



2. Functionele winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000	Noot	2021	2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	38	261.992	260.764
Opbrengsten servicecontracten	39	22.679	17.436
Lasten servicecontracten	40	-21.773	-17.506
Overheidsbijdragen	41	3	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	42	-17.624	-16.595
Lasten onderhoudsactiviteiten	43	-100.891	-100.224
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	44	-43.201	-47.838
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		101.185	96.037
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	45	53.092	51.688
Toegerekende organisatiekosten verkoop	46	-767	-822
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	47	-48.018	-35.555
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.307	15.311
Waardeverandering vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48	-14.367	-24.744
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49	547.670	410.742
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	50	64.767	55.923
Waardeverandering vastgoedportefeuille		598.070	441.922
Netto resultaat overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	51	2.965	2.931
Kosten overige activiteiten	52	-4.102	-4.240
Netto resultaat overige activiteiten		-1.137	-1.309
Overige organisatiekosten	53	13.135	7.467
Leefbaarheid	54	6.464	6.555
Saldo financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	55	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	56	380	422
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	57	29	56
Rentelasten en soortgelijke kosten	58	-41.133	-42.739
Saldo financiële baten en lasten		-40.724	-42.262
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		642.102	495.677
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	59	-2.905	-4.950
Resultaat deelnemingen	60	-6	-139
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		639.190	490.588
Jaarresultaat		639.190	490.588



3. Direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Ontvangsten		
Huurontvangsten	263.045	259.598
Vergoedingen	20.331	17.998
Overheidsontvangsten	3	0
Overige bedrijfsontvangsten	5.071	6.054
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	380	6
Ontvangen interest (interne lening)	0	0
Saldo ingaande kasstromen	288.830	283.656
Uitgaven		
Erfpacht	44	4
Betalingen aan werknemers	41.312	44.133
Onderhoudsuitgaven	73.213	86.053
Overige bedrijfsuitgaven	64.047	57.665
Betaalde interest (exclusief interne lening)	41.036	42.287
Betaalde interest (interne lening)	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.004	192
Verhuurdersheffing	19.371	25.520
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.519	1.610
Vennootschapsbelasting	1.795	0
Saldo uitgaande kasstromen	243.341	257.465
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	45.489	26.191
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	58.648	52.286
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	34.074	28.024
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	1.938
(Des)investeringenontvangsten overig	2.592	736
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	95.314	82.984
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	12.800	13.465
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	69.593	52.364
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	44.470	32.403
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	30.666	36.243
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	1.576	1.054
Investeringen overig	5.557	3.350
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	164.662	138.879
FVA		
Ontvangsten verbindingen	3.000	0
Ontvangsten overig	582	1.820
Ontvangen aflossing (interne lening)	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	782	498
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.800	1.322
Kasstroom uit (des)investeringen	-66.548	-54.573



Bedragen x € 1.000	2021	2020
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	75.524	33.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	75.524	33.000
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	37.707	19.717
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Aflossing (interne lening)	0	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	37.707	19.717
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	37.817	13.283
Mutatie geldmiddelen	16.758	-15.099
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1 januari	7.625	22.724
Liquide middelen per 31 december	24.382	7.625

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

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

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

Activiteiten en zetel

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

Werkgebied

De stichting heeft als werkgebied:

- de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Nissewaard, Westvoorne, Vlaarding 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 gebruikmaakt 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: activa in ontwikkeling versus activa in exploitatie

Met ingang van de jaarverslaggeving 2021 zijn de bepalingen van RJ 645.212 en 217 aangepast waardoor de scheidslijn tussen (investerings in) vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling zijn verduidelijkt. In het kort: Onder 'vastgoed in exploitatie' kwalificeert al het vastgoed dat door middel van reguliere (niet zijnde antikraak) huurcontracten duurzaam wordt geëxploiteerd en daarmee ook de uitgaven voor investeringen. Dit vastgoed wordt op de balans gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor Woonbron betekent dit dat voor veel van de investeringen renovatie/verbetering dat deze in het verleden als activa in ontwikkeling werden gepresenteerd, maar nu onder activa in exploitatie worden gerubriceerd. De investeringsuitgaven en de mogelijk lagere marktwaarde hiervan worden meegenomen in de bepaling van de herwaarderingsreserve.

In de regelgeving hieromtrent is geen overgangsbepaling opgenomen, waardoor geen prospectieve verwerking mogelijk. De aanpassing is derhalve met terugwerkende kracht tevens in de cijfers van 2020 verwerkt. Voor 2020 betekent dit geen effect in het resultaat, maar wel een verschuiving van € 8,5 miljoen van activa in ontwikkeling naar activa in exploitatie en tevens een verschuiving van € 13,2 miljoen van Herwaarderingsreserve naar Overige reserves.

4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Algemeen

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

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

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

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

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

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

Verdeling DAEB en niet-DAEB

Algemeen

Met ingang van 2017 wordt de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht van Woonbron administratief gescheiden in DAEB en niet-DAEB. De onderdelen die direct toerekenbaar zijn aan DAEB of niet-DAEB, worden als zodanig verantwoord. Voor de toedeling van de overige onderdelen naar DAEB en niet-DAEB hanteert Woonbron zoveel als mogelijk vastlegging op het niveau van de vastgoedeenheden, dan wel op clusterniveau. De delen die zijn vastgelegd op clusterniveau worden met behulp van de oppervlakten van de vastgoedeenheden als wegingsfactor, via de vastgoedeenheden verdeelt 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, in aantallen ca. 3% van de voorraad.
- Daarnaast is er voor gekozen een groep woningen/gebouwen aan te wijzen die qua woningwaarderingpunten niet-DAEB kunnen worden en waarvan dit ook vanuit voorraad- en gebiedsstrategie gewenst is. Dit betreft, in aantallen ca. 6% van de voorraad. Deze 6% niet-DAEB is kleiner dan de potentiële extra voorraad op basis van woningwaarderingpunten. De totale voorraad woningen met voldoende woningwaarderingpunten om niet-DAEB te worden is namelijk circa een derde van de woningvoorraad. Bij de keuze voor woningen en wooncomplexen zijn de portefeuillestrategie en de gebiedsvisies leidend geweest. In grote lijnen komt dit neer op:
 - Woningen die altijd al gebouwd en bedoeld zijn voor de vrije sector (bijvoorbeeld als onderdeel van de herstructurering van een wijk).
 - Woningen die qua potentiële opbrengsten te hoog zijn om renderend sociaal te verhuren (groot economisch offer) en die maatschappelijk niet dringend nodig zijn.
 - Woningen die in een wijk de functie van middeldure huurwoning of koopwoning hebben om divers aanbod te creëren in de wijk en wooncarrière mogelijk te maken.

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig 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 belemmeringen op het complex dit belemmeren.

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

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 gebruikmaking 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. Voor het overige deel (twee derde) wordt de leegwaarde modelmatig bepaald op basis van referentietransacties. Deze worden intern getoetst en vastgesteld.

Leegwaardestijging

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

Disconteringsvoet

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

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

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

Onderhoud

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

Bijzondere omstandigheden

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

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

Erfpacht

Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn derhalve geen canon- of afkoopbetalingen in de 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 meerjaren-begroting (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 transactie-resultaat 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

Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is alleen sprake bij ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief. Dus alleen de uitgaven ten behoeve van projecten nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/(ver)nieuwbouw tot

volledig nieuw vastgoed ontwikkeld wordt kwalificeren als activa in ontwikkeling. Verbeteringen in ontwikkeling aan vastgoed in exploitatie (al het vastgoed dat door middel van reguliere huurcontracten duurzaam wordt geëxploiteerd) wordt derhalve opgenomen onder vastgoed in 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 (RJ 645.209).

In de activa in ontwikkeling wordt naast de kosten voor de projecten gefactureerd door derden, tevens een dekking van voor algemene kosten eigen personeel werkzaam ten behoeve van de projecten in de stichtingskosten opgenomen. Onrendabele toppen op investeringen worden verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'. Eventuele onrendabele toppen worden genomen bij de definitieve go-/no go-beslissing (uitvoeringsbesluit).

Materiële vaste activa

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

De afschrijvingstermijnen voor activa ten dienste van de exploitatie bedragen:

Bedrijfspannd	35 jaar
Verbouwing bedrijfspannd	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 tendert deze dan naar nihil. Het verschil komt wel sneller tot uiting bij verkoop, voor zover de verkoopresultaten niet via inzet van de HerInvesteringsReserve worden omgezet in verlaging van activeringen. Vanuit de '5-jaars verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid', wordt het tijdelijke waarderingsverschil (op basis van de huidige waarden) tot uiting gebracht die in de eerste 5 jaar ontstaat. Uit de praktijk van de afgelopen jaren (tot en met 2021) blijkt dat Woonbron eerst ongeveer 1/3^e maar de laatste periode 1/2^e van de positieve verkoopresultaten kan omzetten naar verlaging van activeringen. Dit beeld lijkt ook voor de toekomst realistisch waardoor er voor gekozen is om 1/2^e deel van het waarderingsverschil vanuit de '5-jaars verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid' op te nemen 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. Daarnaast betreft het grondpositie uit opgeleverde slooppjecten ten behoeve van 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 vaste 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.

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 en de aan te houden liquiditeitsbuffer vanuit de negatieve marktwaarde (bij een daling van de rentecurve van 2%) van een mandatory break. De uitzonderingen worden verantwoord in het hoofdstuk 'niet uit de balans blijkende 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. Veel van de investeringen renovatie/verbetering worden daarmee ook onder activa in exploitatie gerubriceerd. Ingeval er sprake is van onrendabele toppen op deze investeringen ontstaat er ook een lagere marktwaarde voor de investeringsuitgaven en wordt daarmee ook een herwaarderingsreserve gevormd.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is gevormd in verband met ingeschatte exploitatieverliezen op investeringen, ten laste van de overige waardeveranderingen. 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. 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. In 2021 is er een plan van aanpak gemaakt voor de optimalisatie financiële administratie, hiervoor is een voorziening getroffen. Het plan is meerjarig. De verwachting is dat deze in 2024 gereed is.

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 opknepkosten verrekenen met de borg. Hetzelfde geldt indien er sprake is van een betalingsachterstand. Bij teruggave van de borg krijgt de huurder rente over de borg.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan 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. Op 3 juli 2019 publiceerden het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een gezamenlijk notitie over 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' (van woningcorporaties). Deze notitie is uitgebracht door SBR Wonen en is verankerd in RTIV artikel 14a. Hiermee maakt dit onderdeel uit van de (wettelijke) voorschriften aangaande de verwerking. Woonbron past de nieuwe definities toe met ingang van het jaar 2020, zoals ook toegelicht bij 'stelselwijziging'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwoopprojecten 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 1 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 2021 en het fiscale resultaat 2021 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 gebruikgemaakt 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 balans en de functionele winst- en verliesrekening

Vaste Activa

Immateriële vaste activa

1. Computersoftware

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	12.008	9.942
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-8.922	-8.177
Boekwaarde primo	3.086	1.765

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
Saldo primo	3.086	1.765
Bij: investeringen	836	2.065
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-485	-744
Af: afwaardering/versneld afschrijving	0	0
Totaal ultimo	3.437	3.086

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	12.806	12.008
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-9.369	-8.922
Boekwaarde ultimo	3.437	3.086

Investeringen in 2021 betreft voornamelijk de consolidatie van 13 naar 2 bedrijven in Empire met de bijbehorende programma's en het omzetten van beheer naar regie indeling bij I&A.



Vastgoedbeleggingen

2. DAEB-vastgoed in exploitatie

Op basis van getaxeerde marktwaarde:

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	1.727.967	1.673.168
Cumulatieve waardemutaties	2.756.564	2.433.317
Boekwaarde primo	4.484.751	4.106.485

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
Reële waarde primo	4.484.751	4.106.485
Mutatie in reële waarde		
Mutatie reële waarde	444.109	363.116
Mutatie investeringen aankoop	5.220	3.304
Mutatie investeringen (ver)nieuwbouw	14.927	24.334
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	30.247	21.884
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	17.371	15.381
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overige mutaties	-146	-183
Mutatie overheveling van DAEB naar niet-DAEB	-2.094	-1.568
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-17.196	-6.155
Mutatie desinvesteringen sloop	-7.885	-41.847
Reële waarde ultimo	4.969.304	4.484.751

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	1.807.741	1.727.967
Cumulatieve waardemutaties	3.161.563	2.756.564
Boekwaarde ultimo	4.969.304	4.484.751

3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	337.875	338.156
Cumulatieve waardemutaties	391.272	342.535
Boekwaarde primo	729.147	680.691

Bedragen x € 1.000

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Reële waarde primo	729.147	680.691
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	103.561	47.627
Mutatie investeringen aankoop	357	0
Mutatie investeringen nieuwbouw	0	1.568
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	10.986	1.928
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	6.550	553
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	-204	-553
Mutatie overheveling van DAEB naar niet-DAEB	2.094	1.568
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-6.619	-3.392
Mutatie desinvesteringen sloop	-23	-843
Reële waarde ultimo	845.849	729.147

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	354.681	337.875
Cumulatieve waardemutaties	491.168	391.272
Boekwaarde ultimo	845.849	729.147

Totaal tabel 2 en 3 vastgoed in exploitatie

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	2.065.842	2.011.323
Cumulatieve waardemutaties	3.147.836	2.775.853
Boekwaarde primo	5.213.898	4.787.176

Bedragen x € 1.000	2021		2020
Reële waarde primo		5.213.898	4.787.176
Mutaties in reële waarde			
Mutatie reële waarde	547.670		410.743
Overige mutaties:			
Mutatie investeringen aankoop	5.577		3.304
Mutatie investeringen nieuwbouw	14.926		25.902
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	41.244		23.811
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	23.911		15.935
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overig	-350		-736
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-23.815		-9.547
Mutatie desinvesteringen sloop	-7.908		-42.690
		601.255	426.722
Reële waarde ultimo		5.815.153	5.213.898

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	2.162.422	2.065.842
Cumulatieve waardemutaties	3.652.732	3.147.836
Boekwaarde ultimo	5.815.153	5.213.898

In de totale reële waarde zit voor € 3.901,0 miljoen herwaarderingsreserve verscholen. De totale WOZ-waarde van de eenheden in exploitatie bedraagt € 6.368,0 miljoen (waardepeildatum 1-1-2020). Voor 2022 is de verwachting dat er 105 eenheden worden verkocht met een totale verkoopomzet van € 24,4 miljoen.

Algemene ontwikkelingen

Ook 2021 is een jaar geweest van grote prijsstijgingen in de vastgoedmarkt. Verkooprijzen van individuele woningen blijven stijgen. Over het hele jaar zijn de waarden aanzienlijk gestegen. De vraag naar koopwoningen blijft groter dan het aanbod. De verkoopprijzen in Nederland stijgen gemiddeld in 2021 met 20,7% (NVM; 2020: 11,6%). In de lagere prijssegmenten zien we stijgingen die hoger liggen dan dit gemiddelde. Dat geldt dus ook voor de prijsklassen en gebieden waar onze portefeuille zich in bevindt. In onze portefeuille zien we een leegwaardstijging van 25,3% (2020: 14,5%).

Ook op de beleggingsmarkt blijven woningen onverminderd populair. De omstandigheden bleven onverminderd gunstig en de interesse in woningbeleggingen is groot. Beleggers nemen bij woningbeleggingen genoeg lage rendementen. Door een wijziging in de rekenregels is de disconteringsvoet dit jaar licht gestegen. De toename van 0,1% in de disconteringsvoet corrigeert stijgingen in de kasstromen elders in de berekening licht. Per saldo is er sprake van een waardetoename.

De verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 werkt dit jaar ook nog door in de waarde. Bij beleggingstransacties is de overdrachtsbelasting verhoogd van 2% naar 8%. Vorige jaar was dit al verwerkt in de eindwaarde, maar nu wordt ook de marktwaarde erdoor verlaagd. Het effect is een daling van 6% op de marktwaarde.

In totaal steeg de marktwaarde van ons bezit met € 548 miljoen (10,6%). In de onderstaande paragraaf wordt de waardeontwikkeling nader toegelicht aan de hand van de belangrijkste variabelen in de marktwaarde.

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde: Vrijheidsgraden

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. In het handboek wordt beschreven hoe de verschillende parameters in de marktwaarde moeten worden bepaald. In samenspraak met onze taxateurs is er ruimte om vrije invulling te geven aan een aantal van deze parameters, dit noemen we de vrijheidsgraden. Onderstaand wordt de invulling van de gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht.

Markthuur

De gerealiseerde huurprijzen van een groot aantal vrije sector transacties van grootstedelijke corporaties zijn geanalyseerd en gehanteerd voor de modelmatige bepaling van de markthuren. De markthuren liggen eind 2021 tussen de 2,70% (kleine appartementen) en 9,65% (grote eengezinswoningen) van de leegwaarde.

Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2021 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 2021 gestegen met 25,3%. De gemiddelde leegwaarde per woning komt daarmee op € 233.000. De gemiddelde leegwaarde per vierkante meter bedraagt € 3.160. 95% van de woningen heeft een leegwaarde binnen de bandbreedte van € 2.290 en € 4.420 per vierkante meter.

Leegwaardestijging

De verwachte ontwikkeling van de leegwaarde voor de komende jaren is aangepast op basis van de inschatting van de markt. Op deelportefeuille niveau is met de taxateur een inschatting van de toekomstige leegwaardeontwikkeling gemaakt. Overeenkomstig de verwerking van de leegwaardeontwikkeling over 2021 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	2022	2023	2024 e.v.
Top	9,0%	3,0%	2,0%
Middel	10,0%	4,0%	2,0%
Laag	11,0%	5,0%	2,0%

De afgelopen jaren zijn de sterkte marktgebieden al hard gestegen, we zien daarom dat de zwakkere marktgebieden een inhaalslag maken en dit jaar harde stijgen dan de minder sterke gebieden. De toekomstverwachtingen zijn voor 2022 en 2023 positiever dan waar in de waarderingen in 2020 voor 2022 werd uitgegaan.

Disconteringsvoet

Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek. Woonbron sluit voor de bepaling van de disconteringsvoet aan bij de best practice die in is ontwikkeld door fullversie-corporaties en taxateurs.

De disconteringsvoet bestaat uit een risicovrije rentevoet en verschillende risico-opslagen. De risicovrije rente geldt als algemene basis voor verschillende rentetarieven en is dus niet beïnvloedbaar door het bezit. Om tot de basis disconteringsvoet te komen, wordt de risicovrije rente opgehoogd met een sectoropslag. Deze opslag wordt opgebouwd middels een systeem waarin de risico's op de exploitatie worden gescoord.

In 2021 is de basis disconteringsvoet vastgesteld op 4,80%. Ten opzichte van 2020 is de basis-disconteringsvoet daarmee gelijk gebleven. Dit is het gevolg van de aanhoudend positieve omstandigheden op de woningbeleggingsmarkt en de lage risicovrije rente. Dit maakt woningvastgoed onverminderd interessant voor beleggers.

De objectspecifieke opslagen zijn dit jaar gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Specifieke ontwikkelingen in onze marktgebieden en een gewijzigde rekenmethodiek in de marktwaarde zorgen ervoor dat de disconteringsvoeten gemiddeld licht stijgen. De totale disconteringsvoet van de woningen ligt daarmee nu binnen de bandbreedte van 4,5% en 8,3% met een gemiddelde van 6,3% eind 2021. Dit is een stijging van 0,1%-punt ten opzichte van ultimo 2020 (6,2%). Het marktwaarde-effect van deze daling bedraagt circa € 66 miljoen negatief.

Onderhoud

Voor 2021 is conform de werkwijze van de afgelopen jaren aangesloten bij de meest recente onderhoudsnormen per vastgoedtype. Hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer 2021 (Koëter) gehanteerd.

De gemiddeld gehanteerde onderhoudsnorm in de marktwaardeberekening bedraagt € 1.504 per woning per jaar voor de exploitatiescenario's en € 944 voor de uitpondscenari'o's. Alle woningen kennen een onderhoudsnorm binnen de bandbreedte van € 400 en € 4.350 afhankelijk van het type woning, leeftijd en oppervlak.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars gemiddelde. Deze in de waardering gehanteerde mutatiegraad ligt in 2021 tussen de 4% en 35%.

De mutatiegraad kent een beperkte stijging van 6,4% (2020) naar 6,6% gemiddeld op portefeuilleniveau. Dit zorgt voor een stijging van de marktwaarde van € 32 miljoen.

Bijzondere omstandigheden

Verkoopkader gemeente Rotterdam

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

Erfpacht

Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn derhalve geen canon- of afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Wel is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op grond in Rotterdam (ca. 6.700 woningen) en Nissewaard (ca. 3.100 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 2021 is de marktwaarde met een totaal bedrag van € 106 miljoen beklemd als gevolg van deze bijbetalings-regeling.

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 3.901 miljoen (zie mutatie overzicht reële waarde) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 3.367 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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 markthuurlen 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.794,7 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen x € 1.000

Marktwaarde verhuurde staat met na-investeringen		5.815.153
Na-investeringen		-5.844
Marktwaarde verhuurde staat		5.809.308
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-73	
Betaalbaarheid (huren)	-1.195.173	
Kwaliteit (onderhoud)	-1.121.366	
Beheer (beheerkosten)	-478.114	
Beleidswaarde		3.014.582

Dit impliceert dat circa 58% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. In volgende 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	662,39
Onderhoudskosten	2.440
Beheerkosten	1.090

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	- € 318 miljoen
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	€ 161 miljoen
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,- hoger	- € 123 miljoen

4. Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	794.742	806.608
Cumulatieve herwaardering	477.277	294.552
Boekwaarde primo	1.272.019	1.101.160

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	1.272.019	1.101.160
Mutatie uit terugkopen	-59.019	-56.733
Mutatie uit verkopen	33.326	30.812
Mutatie uit waardeveranderingen	245.750	196.779
Totaal ultimo	1.492.075	1.272.019

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	790.629	794.742
Cumulatieve herwaardering	701.446	477.277
Boekwaarde ultimo	1.492.075	1.272.019

In 2021 zijn 400 eenheden (in 2020: 461 eenheden) teruggekocht en 168 eenheden (in 2020: 189 eenheden) verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Ondanks de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarden, stijgt de balanspost onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden toch flink.

Dit komt voornamelijk door de inrekening van de waardestijging over 2021 en doordat de terugkoop-prijs 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 terugkoop-prijs is gelegen in het feit dat terugkopen voor een flink deel onder Koopgarant verkochte eenheden betreft (met korting dus) en de wederverkopen volledig uit Koopcomfort bestaan (zonder korting). Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarden wordt gebruikgemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie gehanteerd wordt. Eind 2021 zijn er in totaal 7.599 eenheden verkocht onder voorwaarden. De daling is een gevolg van de beleidsinzet om de verplichting vanuit de verkochte eenheden onder voorwaarden te beperken.

5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	76.707	43.923
Cumulatieve herwaardering	-60.891	-22.357
Boekwaarde primo	15.816	21.566

Bedragen x € 1.000

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo primo	15.816	20.120
Bij: investeringen	39.378	29.476
Bij: inbrengwaarde grond	7.908	40.839
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	825	723
Af: verkooptermijnen	0	-556
Af: overheveling naar activa in exploitatie vanuit (ver)nieuwbouw	-14.906	-25.902
Af: overheveling naar voorraad verkopen	-744	-944
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen/overige	-5.870	-47.940
Totaal ultimo	42.407	15.816

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	76.342	76.707
Cumulatieve herwaardering	-33.935	-60.891
Boekwaarde ultimo na overzetting	42.407	15.816

De activering van opgeleverde projecten betreft project De Kreek Haakflat ad € 14,9 miljoen.

6. Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie

De post investeringen bestaat in 2021 uit de inrichting van de investeringen kantoorpanden en watermeters.

Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	34.967	32.418
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-10.894	-9.244
Boekwaarde primo	24.073	23.174

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
Saldo primo	24.073	23.174
Investeringen	1.022	2.300
Mutatie verschuiving van activa in exploitatie naar/van activa ten dienste van	350	761
Desinvestering	0	0
MvA naar voorraad	0	0
Af: Desinvestering sloop/buiten gebruik	0	-131
Afschrijvingen in het boekjaar	-2.269	-2.557
Totaal ultimo	23.176	23.546

Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	36.339	35.333
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-13.163	-11.787
Boekwaarde ultimo	23.176	23.546

7. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2021	Eigen vermogen 31-12-2020
Woonbron Holding BV	4.049	4.388
Totaal	4.049	4.388

Bedragen x € 1.000	Woonbron Holding 2021	Woonbron Holding 2020
Saldo primo	4.388	4.743
Bij: investeringen	0	0
Af: desinvesteringen	0	0
Af: resultaat	-339	-355
Totaal ultimo	4.049	4.388

Zie het hoofdstuk 7 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

8. Vorderingen op groepmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Woonbron Holding BV	10.858	10.858
Woonbron Zuidplaspolder exploitatie BV	362	362
Totaal	11.220	11.220

Woonbron heeft met Woonbron Holding BV een rekening courant verhouding. De verwachting is echter dat circa 73% voor een langere periode zal uitstaan. Ook voor de lening aan Woonbron Zuidplaspolder exploitatie BV (100% dochter van Woonbron Holding BV) geldt dat de verwachting is dat deze langer dan 2 jaar zal uitstaan.

9. Andere deelnemingen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2021	Eigen vermogen 31-12-2020
NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	243	243
WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	1.036	870
Warmtebedrijf NV (0,3% deelneming)	0	0
Totaal	1.280	1.114

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

Eind december 2021 heeft Woonbron de aandelen van Warmtebedrijf NV verkocht aan het Warmtebedrijf.

10. Latente belastingvordering(en)

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	23.247	27.009
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-5.910	-2.763
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	3.339	-999
Totaal ultimo	20.677	23.247

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

Voor de fiscale winstbepaling na de juridische afsplitsing van Stichting Humanitas Huisvesting naar Woonbron geldt als voorwaarden voor een 'geruisloze' fiscale afsplitsing onder andere dat er sprake is van winstsplitsing (naar de oorspronkelijk verkrijgende onderneming en de afsplitsende onderneming). Voor het aandeel van voormalig Stichting Humanitas Huisvesting is geen mogelijkheid tot verliesverrekening en leidt dit direct tot een acute belastingverplichting (voor 2021 € 0,3 miljoen).

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

Latente belastingvordering

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	24.450	28.625
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-5.910	-2.763
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	3.361	-1.412
Totaal ultimo	21.901	24.450

Latente belastingverplichting

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	-1.202	-1.616
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	0	0
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-22	413
Totaal ultimo	-1.224	-1.202

De tijdelijke waardeverschillen bedragen gezamenlijk, per saldo, nominaal € 1.908,8 miljoen debet. Omdat delen nettocontant tenderen naar nihil leiden niet alle nominale tijdelijke waardeverschillen tot een latentie. De tijdelijke waardeverschillen vertegenwoordigen een latente belastingvordering van € 13,1 miljoen. Deze latentie is bepaald op basis van netto contante waarde (waarbij als disconteringsvoet geldt de gemiddelde vermogenskostenvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, voor 2021 2,11%). De tijdelijke waarderingsverschillen laten zich als volgt specificeren:

Bedragen x € 1.000			Waardeverschil nominaal	Latentie 2021	Latentie 2020
Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting			
Vastgoed-beleggingen	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 tendert daarmee netto contant naar nihil.	1.873.605	0	0



Bedragen
x € 1.000

Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting	Waardeverschil nominaal	Latentie 2021	Latentie 2020
	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 gebruikgemaakt wordt van de HerInvesteringsReserve.	12.685	-3.015	-3.074
	Afschrijvingspotentieel	Op de marktwaarde wordt niet afgeschreven. Fiscaal kan er worden afgeschreven voor zover de fiscale waarde hoger is dan de WOZ waarde.	-12.407	3.015	3.107
Materiële vaste activa ten dienste van	Verskil tussen fiscale en commerciële waarde	Verskil ontstaat met name door fiscaal andere afschrijvingsmethode dan commercieel.	-6.029	1.136	1.040
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.	-34.023	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 Voorwaarden dan commercieel) als voorraad vanuit opgeleverd projectontwikkeling (momenteel alleen grondposities na sloop tbv verkoop), waarbij het verschil zit in de fiscale boekwaarde als inbrengwaarde in combinatie met het feit dat er fiscaal geen sprake van onrendabele toppen is.	-35.121	9.061	7.274
	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.	-8.314	2.145	1.248
Onderhanden projecten	Onderhanden projecten in opdracht van derden	Zie 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop'.	0	0	0
Vorderingen	Latentie volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	De volkshuisvestelijke bijdrage inzake Vestia (in de vorm van agio op de overgenomen leningen) mag fiscaal als last worden meegenomen, maar dan wel gelijkmatig verdeeld over 2021 en 2022. De 2 ^e helft vormt daarmee een latentie.	2.349	606	0
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.	15.283	0	0
Overige voorzieningen	Voorziening huurbeleid specifieke complexen	De voorziening huurbeleid wordt fiscaal niet gevolgd en veroorzaakt daarmee het verschil.	3.760	921	940
Overige voorzieningen	Voorziening loopbaanbudget	De voorziening loopbaanbudget wordt fiscaal niet gevolgd en veroorzaakt daarmee het verschil.	2.016	494	468

Bedragen x € 1.000			Waarde- verschil nominaal	Latentie 2021	Latentie 2020
Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting			
Langlopende schulden	(Dis)agio leningen u/g vanuit fiscale startbalans	Conform verloopstaat opgesteld voor de fiscale startbalans obv VSOII. Jaarlijkse afschrijving volgens schema of vrijval bij vervroegde aflossing lening.	6.771	-1.223	-1.202
VOV-positie	Saldo van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 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.	88.262	0	0

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

Belastinglatentie

Bedragen x € 1.000	Latentie 2021	Latentie 2020
Vanuit tijdelijke waardeverschillen	13.140	9.800
Vanuit cumulatieve compensabele verlies	7.537	13.447
Totaal belastinglatentie	20.677	23.247

Het cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2020 bedroeg € 54,5 miljoen Het fiscale resultaat voor 2021 bedraagt € 25,3 miljoen positief. Na afsplitsing van € 1,5 miljoen die leidt tot een acute belastingverplichting van € 0,3 miljoen, komt het totale cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2021 op € 29,9 miljoen uit. Het netto contante effect vanuit de verwachte compensatie in de fiscale meerjarenbegroting bedraagt fiscaal € 29,2 miljoen. Het gehanteerde rentepercentage is de gemiddelde vermogensvoet van de leningen incl. derivaten * 74,2% (100% minus belastingtarief 25,8%). In 2021 heeft een discussie met de belastingdienst plaatsgevonden omtrent fiscale afwaardering van gebouw De Kreek (totale afwaardering circa € 29 miljoen), waar nog geen uitsluitsel over is. In de gepresenteerde fiscale positie is het standpunt van Woonbron meegenomen.

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 2022 is de verwachting dat er, vanuit een positief fiscaal resultaat van € 85,5 miljoen, sprake zal zijn van volledige verliescompensatie van de resterende € 29,9 miljoen.

11. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	93.624	96.383
Toevoeging	0	0
Aflossing/afschrijving	-2.628	-2.749
Afwaardering	0	-10
Totaal ultimo	90.996	93.624

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

- In 2017 heeft Woonbron ervoor gekozen een aantal derivaten te laten doorzakken in vast rente leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde als geamortiseerde kostprijs als overige vorderingen is opgenomen.

- In 2020 en in 2021 heeft WestCord uitstel van betaling gevraagd vanwege de gevolgen van Covid-19, waardoor de vordering twee jaar langer op de balans blijft staan.
- Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt. 'Leningen personeel' betreft deelname fietsplan.

Bedragen x € 1.000	Amortisatie rente leningen u/g	WestCord	Waarborgsom	Leningen personeel	Sichting de Verre Bergen	Totaal
Balans per 1-1-2021	87.546	3.204	88	26	2.760	93.624
Toevoeging						
Ontvangen aflossing/ afschrijving	-2.467	0	0	-2	-160	-2.628
Overige mutaties			0	0	0	0
Balans per 31-12-2021	85.079	3.204	88	24	2.600	90.996

12. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.847	2.103
Teruggekocht bezit ten behoeve van wederverkoop VOV	13.184	20.159
Totaal ultimo	16.031	22.262

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

Teruggekocht in bezit ten behoeve van wederverkoop VOV:

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	20.159	20.514
Mutatie uit terugkopen	68.221	66.182
Mutatie uit wederverkopen VOV	-27.042	-24.662
Mutatie uit wederverkopen vrij	-24.243	-25.940
Mutatie uit terug in huur	-23.911	-15.935
Totaal ultimo	13.184	20.159

In 2021 zijn 400 eenheden teruggekocht en 313 eenheden wederverkocht (166 onder voorwaarden en 147 vrije wederverkopen). Er zijn 139 teruggekochte eenheden teruggenomen in de verhuur. Ultimo 2020 bedroeg het aantal teruggekochte en nog niet wederverkochte eenheden 126. Deze mutaties zorgen voor een afname van 52 eenheden tot 74 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

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verrijingsprijs	298	298
Cumulatieve herwaardering	0	0
Boekwaarde primo	298	298

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	298	298
Bij: investeringen	3.961	0
Af: afwaardering onrendabel deel	-1.526	0
Totaal ultimo	2.733	298

Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verrijingsprijs	4.259	298
Cumulatieve herwaardering	-1.526	0
Boekwaarde ultimo	2.733	298

14. Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	839	864
Mutaties	-19	-25
Totaal ultimo	820	839

15. Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Achterstanden	5.014	5.874
Afwaardering voor oninbare vorderingen	-2.318	-2.367
Totaal	2.696	3.507

Verloop afwaardering voor oninbare vorderingen

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	-2.367	-3.866
Afboeking derving oninbaar (dotatie)	-1.049	-750
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	1.098	2.249
Totaal ultimo	-2.318	-2.367
Voorstanden per ultimo	4.569	4.101

Oninbare vorderingen

In 2021 is de huurachterstand met € 0,8 miljoen afgenomen van € 3,5 miljoen (ultimo 2020) naar € 2,7 miljoen (ultimo 2021). De afname van de huurachterstand heeft alleen plaatsgevonden in achterstand binnen 3 maanden (derhalve geen effect op de voorziening). De achterstanden met langere termijn zijn iets gedaald. Hierdoor is er, in 2021, sprake van een minimale afname van de voorziening oninbaar van € 0,1 miljoen (2020 € 1,5 miljoen). Aan oninbare vorderingen is er in 2021 meer afgeboekt dan in 2020.

16. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Woonbron Holding BV	1.022	4.000
Woonbron Zuidplaspolder exploitatie BV	0	0
Totaal	1.022	4.000

Woonbron heeft met Woonbron Holding BV een rekening courant verhouding, die oorspronkelijk een korte termijn strekking had. In 2021 is er € 3 miljoen afgelost en op basis van de huidige inschatting zal in 2022 er nog € 1 miljoen worden afgelost. Het overige deel is verantwoord onder het financieel activum 'vorderingen op groepmaatschappijen'.

17. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Belastingen en premies sociale verzekeringen	139	71
Totaal	139	71

18. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Debiteuren	853	1.395
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-441	-441
Totaal	412	953

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Saldo primo	-441	-578
Mutatie overige debiteuren	0	137
Totaal ultimo	-441	-441

19. Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Door te belasten aan derden	98	89
Vooruit ontvangen facturen	7.925	2.032
Overige	77	866
Totaal	8.101	2.987

Resultaat looptijd korter dan 1 jaar. Post overige zijn voornamelijk de beheerpanden, zoals Terras aan de Maas, standplaatsen in Dordrecht.



20. Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Kas	17	7
Bank	24.354	7.609
Geld onderweg	12	8
Totaal	24.382	7.625

Garanties en zekerheden

Aan Achmea Dutch Healthcare is ten behoeve van de huurcontracten voor complex De Reigers een bankgarantie afgegeven. 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

21. t/m 23. Eigen Vermogen

Overige reserves

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Overige reserves primo	297.806	151.810
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	490.588	567.273
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. desinvesteringen (verkoop/sloop)	14.004	36.122
Niet gerealiseerd waardeveranderingen (naar herwaarderingsreserve)	-547.923	-457.399
Overige reserves ultimo	254.474	297.806

Herwaarderingsreserve

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Herwaarderingsreserve primo	3.367.054	2.945.777
Niet gerealiseerd waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	477.816	402.254
Niet gerealiseerd waardeveranderingen VOV	65.127	55.923
Niet gerealiseerd waardeveranderingen vastgoed in na-investering	4.981	-778
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. desinvesteringen (verkoop/sloop)	-14.004	-36.122
Herwaarderingsreserve ultimo	3.900.974	3.367.054

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonbron bedraagt eind 2021 € 4.794,6 miljoen. 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 verkoop-beleid. De beleidswaarde per 31 december 2021 bedraagt € 3.014,6 miljoen. In de marktwaardebepaling, ten behoeve van de waardering in de balans, wordt gebruikgemaakt 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. 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 2021 zou zijn gebaseerd op deze beleidswaarde resulteert dit in een eigen vermogen van € 1.999,9 miljoen. Dit is € 2.794,7 miljoen 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 opbrengst-maximalisatie:

- **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 2021 € 3.901,0 miljoen (en dus bedraagt het gerealiseerd eigen vermogen € 893,7 miljoen).

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 marktwaarde-waardering 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.

Voorzieningen

24. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	11.964	29.868
Bij/af: dotatie/nieuwe besluiten	22.939	25.449
Bij: overheveling vanuit overige voorzieningen	0	24.179
Bij/af: projecten niet doorgegaan	0	0
Bij/af: projectresultaat afwikkeling	-5.760	-3.303
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-13.860	-64.228
Totaal	15.283	11.964

Deze voorziening is op basis van nominale waarde gewaardeerd en is gekoppeld aan projecten die overwegend langer dan een jaar duren.

25. Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	1.448	1.410
Bij: dotatie	47	46
Af: onttrekkingen	0	-7
Totaal	1.495	1.448

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 2021 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 47.000. Voor het overige deel heeft Woonbron de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds van het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Hierbij heeft Woonbron geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Deze voorziening duurt langer dan een jaar.

26. Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	5.971	30.071
Bij/af: overboeking naar activa in ontwikkeling	0	0
Af: overheveling naar voorziening onrendabele investeringen	0	-24.179
Bij: dotatie/nieuwe besluiten	1.491	209
Af: onttrekkingen	-719	-131
Totaal	6.742	5.971

	Loopbaan voorziening	Aanpak gebreken	De Reigers	Transitie CFA	Totaal
Balans per 1-1-2021	1.985	0	3.985	0	5.971
Toevoeging	326	750	0	415	1.491
Aflossing/afschrijving	-296	-199	-225	0	-719
Balans per 31-12-2021	2.016	551	3.760	415	6.742

De post 'Overige voorzieningen' bevat vanaf 2016 de persoonsgebonden rechten op opleidingen. 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.

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

In 2021 is er een plan van aanpak gemaakt voor de optimalisatie financiële administratie (transitie CFA), hiervoor is een voorziening getroffen. Het plan is meerjarig, verwachting is dat deze in 2024 gereed is.

Er zijn 2 panden (VvE de Compagnie en complex Cannenburg) in Dordrecht waarvoor er een voorziening aanpak gebreken is getroffen.

27. t/m 28. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden onderverdeeld in schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen. Per ultimo 2021 is er voor het gehele schuldrestant ad € 1.338,57 miljoen borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het naar kortlopende schulden overgehevelde bedrag betreft het totaal van periodieke aflossingen, eindaflossingen en vervroegde aflossingen in 2022. De reële waarde van de leningenportefeuille op basis van de rentecurve op 31 december 2021 bedraagt € 2.142,27 miljoen.

27. Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Saldo primo	20.076	21.756
Bij: nieuwe storting	0	0
Af: reguliere aflossing	-1.503	-1.679
Af: vervroegde aflossingen	-13.925	0
Totaal leningen ultimo	4.648	20.076
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-1.780	-1.503
	2.869	18.573

Verantwoording langlopende leningen overheid

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Leningen o/g <= 5 jaar	1.612	787
Leningen o/g > 5 jaar	3.036	19.288
Totaal	4.648	20.076

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de einddata en het pro-resto saldo van de leningen per ultimo 2021.

	31-12-2021	31-12-2020
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per jaarultimo	5,09%	4,03%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij overheid is in 2021 met 1,06% gestegen. Dit komt omdat de vervroegde aflossing van € 13,93 miljoen voor 70% meetelde in de schuldverhouding en de gemiddeld gewogen rentecoupon hierbij 3,63% was.

28. Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	1.353.284	1.340.206
Bij: reële waarde nieuwe leningen	80.223	33.000
Af: reguliere aflossing	-8.780	-8.837
Af: vervroegde aflossingen	-13.500	-9.200
Af: afschrijving agio	-1.885	-1.885
Totaal leningen ultimo	1.409.342	1.353.284
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-22.883	-8.780
	1.386.459	1.344.504

Het volume aan nieuwe stortingen betreft:

- Opnames op leningen met een variabele hoofdsom: + € 45 miljoen.
- Opname leningruil Vestia + € 3,02 miljoen.
- Op deze leningruil wordt een hogere rente betaald dan de marktrente op het moment van afsluiten, het agio bedraagt + € 4,70 miljoen.
- Overige nieuwe leningen + € 27,50 miljoen.

Het volume aan vervroegde aflossingen betreft:

- Aflossing op leningen met een variabele hoofdsom: -/- € 13,50 miljoen.

Verantwoording langlopende leningen kredietinstellingen

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Leningen o/g <= 5 jaar	79.690	81.740
Leningen o/g > 5 jaar	1.329.652	1.271.544
Totaal	1.409.342	1.353.284

	31-12-2021	31-12-2020
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief rentederivaten per jaarultimo	2,50%	2,73%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per jaarultimo	2,85%	3,12%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen exclusief rentederivaten is in 2021 met 0,23% gedaald. Inclusief rentederivaten is de gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen in 2021 met 0,27% gedaald.

29. Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Saldo primo		
Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	794.742	806.608
Cumulatieve herwaardering	322.041	191.259
Boekwaarde primo	1.116.783	997.867

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	1.116.783	997.867
Mutatie uit terugkopen	-52.311	-52.752
Mutatie uit verkopen	33.327	30.812
Mutatie uit waardeveranderingen	180.663	140.856
Totaal ultimo	1.278.462	1.116.783

Saldo ultimo		
Bedragen x € 1.000	2021	2020
Verkrijgingsprijs	790.629	794.742
Cumulatieve herwaardering	487.833	322.041
Boekwaarde ultimo	1.278.462	1.116.783

In 2021 zijn 400 eenheden teruggekocht en 168 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Ondanks de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarden, stijgt de verplichting hieruit. Dit komt doordat de terugkoopprijs van de teruggekochte eenheden lager is dan de verkoopprijs van de nieuwe of wederverkopen en de flinke stijging van de taxatiewaarde van de eenheden verkocht onder voorwaarden.

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

Voor de bepaling van de waardeinstijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarden wordt gebruikgemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt.

Eind 2021 zijn er in totaal 7.599 eenheden verkocht onder voorwaarden.

30. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Saldo primo	1.240	1.501
Mutatie waarborgsommen	2	-261
Mutatie rente waarborgsommen		
Totaal ultimo	1.242	1.240

Kortlopende schulden

31. t/m 32. Schulden aan kredietinstellingen/overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen overheid	1.780	1.503
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen kredietinstellingen	22.883	8.780
Totaal schulden aan kredietinstellingen/overheid	24.663	10.283

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

33. Schulden aan leveranciers

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Totaal schulden aan leveranciers	1.211	1.107
Totaal schulden aan leveranciers	1.211	1.107

Woonbron is half december 2020 overgegaan naar Empire 2 bedrijven. Woonbron heeft voor de overgang naar het nieuwe systeem alle crediteuren van dat moment versneld betaald.

34. Schulden aan groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	38	38
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	38	38

35. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.268	2.147
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	6.268	2.147

Dit betreft onder andere overdrachtsbelasting, loonheffing, BTW en een acute belastingverplichting vennootschapsbelasting. De toename van de belastingen (BTW) komt doordat we in het 4^e kwartaal met de belastingdienst hebben afgesproken dat we 1x per kwartaal de BTW afdragen ipv per maand. Hierdoor is het bedrag van BTW hoger dan in het jaar 2020. De acute belastingverplichting vennootschapsbelasting is toegelicht bij het onderdeel 'latente belastingvordering' op pagina 36.

36. Schulden ter zake van pensioenen

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Schulden ter zake van pensioenen	1.427	615
Totaal schulden ter zake van pensioenen	1.427	615

37. Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Overige verplichtingen/overig	19.713	14.048
Voorstanden huurdebiteuren	4.550	4.088
Te betalen interest	15.748	16.243
Totaal overlopende passiva	40.011	34.379

Specificatie overige verplichtingen/overig

Bedragen x € 1.000	31-12-2021	31-12-2020
Nog te betalen inzake onderhoud	5.554	3.357
Nog te betalen inzake projecten	6.344	1.149
Nog te betalen inzake salaris	0	22
Overlopende vakantie-uren	1.966	1.943
Nog te betalen inzake servicekosten	3.170	3.628
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	856	886
Nog te betalen diverse	1.381	2.471
Nog te betalen erfpacht	125	125
Nog te betalen zakelijke lasten	0	46
Overige	317	420
Totaal overige verplichtingen/overig	19.713	14.048

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	31-12-2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	31-12-2020
Activa								
Vaste activa								
Immateriële vaste activa								
Bouwclaims	0	0		0	0	0		0
Goodwill	0	0		0	0	0		0
Computersoftware	2.937	500		3.437	2.654	432		3.086
Totaal Immateriële vaste activa	2.937	500	0	3.437	2.654	432	0	3.086
Vastgoedbelegging								
DAEB-vastgoed in exploitatie	4.969.304	0		4.969.304	4.484.751	0	0	4.484.751
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	845.849		845.849	0	729.147	0	729.147
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	1.197.807	294.269		1.492.075	1.001.410	270.609	0	1.272.019
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.709	1.698		42.407	15.726	90	0	15.816
Totaal vastgoedbelegging	6.207.819	1.141.816	0	7.349.635	5.501.888	999.845	0	6.501.733
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie	19.805	3.371		23.176	20.249	3.297	0	23.546
Totaal materiële vaste activa	19.805	3.371	0	23.176	20.249	3.297	0	23.546
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0	0	0		4.388	0	4.388
Vorderingen op groepsmaatschappijen (fva)	745.658	4.049	-745.658	4.049	624.463	0	-624.463	0
Andere deelnemingen	0	1.280	0	1.280	0	1.114	0	1.114
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (fva)	9.588	1.632	0	11.220	9.649	1.571	0	11.220
Latente belastingvordering(en)	8.038	12.638	0	20.677	11.983	11.265	0	23.247
Leningen u/g	0	0	0	0	0	0	0	0
Interne lening	151.988	0	-151.988	0	166.343	0	-166.343	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)	85.108	5.888	0	90.996	87.572	6.052	0	93.624
Totaal Financiële vaste activa	1.000.381	25.488	-897.646	128.222	900.010	24.389	-790.806	133.593
Totaal Vaste Activa	7.230.942	1.171.175	-897.646	7.504.471	6.425.020	1.027.744	-790.806	6.661.958
Vlottende Activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	11.847	4.184	0	16.031	15.102	7.160	0	22.262
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	2.733	0	2.733	0	298	0	298
Onderhanden werk eigen dienst	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorraden	701	119	0	820	750	89	0	839
Totaal Voorraden	12.548	7.036	0	19.584	15.852	7.547	0	23.399
Onderhanden projecten								
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhanden projecten herstructurering	0	0	0	0	0	0	0	0



Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	31-12-2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	31-12-2020
Totaal onderhanden projecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen								
Huurdebiteuren	2.044	653	0	2.696	2.624	884	0	3.507
Gemeenten	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	1.023	0	1.023	3.462	560	0	4.023
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen (vord)	119	20	0	139	61	10	0	71
Overige vorderingen	352	60	0	412	401	552	0	953
Overlopende activa	6.923	1.178	0	8.101	2.295	692	0	2.987
Totaal vorderingen	9.437	2.934	0	12.371	8.843	2.698	0	11.541
Effecten								
Effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquide middelen								
Liquide middelen	18.344	6.038	0	24.382	700	6.925	0	7.625
Totaal liquide middelen	18.344	6.038	0	24.382	700	6.925	0	7.625
Totaal Vlottende Activa	40.330	16.008	0	56.337	25.395	17.171	0	42.565
TOTAAL GENERAAL ACTIVA	7.271.271	1.187.183	-897.646	7.560.808	6.450.415	1.045.135	-790.806	6.704.523



Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	31-12-2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	31-12-2020
Passiva								
Wettelijke en statutaire reserves								
Overige reserves	254.474	175.870	-175.870	254.474	-490.588	107.616	-107.616	-490.588
Herwaarderingsreserve	3.900.974	448.594	-448.594	3.900.974	4.155.448	448.594	-448.594	4.155.448
Resultaat boekjaar	639.190	121.195	-121.195	639.190	490.588	68.253	-68.253	490.588
Totaal Eigen Vermogen	4.794.638	745.658	-745.658	4.794.638	4.155.448	624.463	-624.463	4.155.448
Voorziening								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15.283	0	0	15.283	11.964	0	0	11.964
Voorziening latente belastingverplichting	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening pensioenen	1.278	217	0	1.495	1.245	203	0	1.448
Voorziening garantieverplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening reorganisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening deelnemingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	2.358	4.384	0	6.742	1.707	4.263	0	5.971
Totaal Voorzieningen	18.919	4.602	0	23.521	14.917	4.466	0	19.383
Langlopende schulden								
Schulden/leningen overheid	2.869	0	0	2.869	18.573	0	0	18.573
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.386.459	0	0	1.386.459	1.344.504	0	0	1.344.504
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	151.988	-151.988	0	0	166.343	-166.343	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen vvl	0	0	0	0	0	0	0	0
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.011.755	266.707	0	1.278.462	870.430	246.353	0	1.116.783
Interne lening	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige schulden	0	1.242	0	1.242	0	1.240	0	1.240
Totaal langlopende schulden	2.401.083	419.937	-151.988	2.669.032	2.233.507	413.936	-166.343	2.481.100
Kortlopende schulden								
Schulden aan overheid	1.780	0	0	1.780	1.503	0	0	1.503
Schulden aan kredietinstellingen	22.883	0	0	22.883	8.780	0	0	8.780
Schulden aan leveranciers	1.035	176	0	1.211	952	155	0	1.107
Schulden aan groepsmaatschappijen vvk	0	38	0	38	0	38	0	38
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.356	912	0	6.268	951	301	0	1.252
Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0	0	-86	86	0	0
Overige schulden vvk	1.219	208	0	1.427	2.704	0	0	2.704
Overlopende passiva	24.358	15.653	0	40.011	31.519	1.689	0	33.208
Totaal kortlopende schulden	56.631	16.986	0	73.617	46.323	2.269	0	48.592
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	7.271.271	1.187.183	-897.646	7.560.808	6.450.195	1.045.135	-790.806	6.704.523



Functionele winst-en-verliesrekening Daeb/niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	222.755	39.238		261.992	223.926	36.838		260.764
Opbrengsten servicecontracten	20.290	2.389		22.679	15.378	2.057		17.436
Lasten service contracten	-19.596	-2.177		-21.773	-15.098	-2.408		-17.506
Overheidsbijdragen	2	0		3	0	0		0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-15.045	-2.579		-17.624	-14.274	-2.320		-16.595
Lasten onderhoudsactiviteiten	-88.274	-12.617		-100.891	-88.712	-11.512		-100.224
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-38.359	-4.842		-43.201	-42.792	-5.046		-47.838
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	81.774	19.411	0	101.185	78.427	17.610	0	96.037
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0	0	0		0
uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	0	0		0	0	0		0
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	37.513	43.312	-27.734	53.091	33.058	42.421	-23.791	51.688
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-656	-112		-767	-707	-115		-822
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-36.587	-39.164	27.734	-48.017	-21.205	-38.141	23.791	-35.555
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	270	4.037	0	4.307	11.146	4.165	0	15.311
Waardeverandering vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.673	305		-14.367	-24.421	-323		-24.744
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	444.109	103.561		547.670	363.117	47.626		410.743
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	60.775	3.992		64.767	46.038	9.886		55.923
Waardeverandering vastgoedportefeuille	490.211	107.858	0	598.070	384.733	57.189	0	441.922
Netto resultaat overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	2.534	431		2.965	2.520	410		2.931
Kosten overige activiteiten	-3.506	-597		-4.102	-3.647	-593		-4.240
Netto resultaat overige activiteiten	-972	-165		-1.137	-1.127	-183		-1.309
Overige organisatiekosten	11.908	1.227	0	13.135	6.423	1.044	0	7.467
Kosten omtrent leefbaarheid	5.524	940	0	6.464	5.638	917	0	6.555



Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	2020
Saldo financiële baten en lasten								
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0		0	0	0		0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	380	0		380	422	0		422
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.184	0	-6.155	29	6.703	0	-6.647	56
Rentelasten en soortgelijke kosten	-41.133	-6.155	6.155	-41.133	-42.739	-6.647	6.647	-42.739
Saldo financiële baten en lasten	-34.569	-6.155	0	-40.724	-35.615	-6.647	0	-42.262
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	519.283	122.819	0	642.101	425.504	70.173	0	495.677
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-1.287	-1.618		-2.905	-3.170	-1.780		-4.950
Resultaat deelnemingen	121.195	-6	-121.195	-6	68.253	-139	-68.253	-139
Resultaat na belastingen	639.190	121.195	-121.195	639.190	490.588	68.253	-68.253	490.588



Direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	2021	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	2020
Ontvangsten								
Huurontvangsten	224.114	38.931	0	263.045	223.070	36.528	0	259.598
Vergoedingen	18.164	2.167	0	20.331	15.914	2.084	0	17.998
Overheidsontvangsten	3	0	0	3	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	4.503	568	0	5.071	5.233	821	0	6.054
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	44	336	0	380	5	1	0	6
Ontvangen interest (interne lening)	6.155	0	-6.155	0	6.646	0	-6.646	0
Saldo ingaande kasstromen	252.983	42.002	-6.155	288.830	250.868	39.434	-6.646	283.656
Uitgaven								
Erfpacht	36	8	0	44	0	4	0	4
Betalingen aan werknemers	35.305	6.007	0	41.312	37.954	6.179	0	44.133
Onderhoudsuitgaven	64.428	8.786	0	73.214	76.846	9.207	0	86.053
Overige bedrijfsuitgaven	55.401	8.646	0	64.047	50.429	7.237	0	57.666
Betaalde interest (exclusief interne lening)	41.036	0	0	41.036	42.287	0	0	42.287
Betaalde interest (interne lening)	0	6.155	-6.155	0	0	6.646	-6.646	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	977	27	0	1.004	165	27	0	192
Verhuurdersheffing	17.757	1.614	0	19.371	23.567	1.953	0	25.520
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.335	184	0	1.519	1.387	223	0	1.610
Vennootschapsbelasting	1.795	0	0	1.795	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	218.070	31.427	-6.155	243.342	232.635	31.476	-6.646	257.465
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	34.913	10.575	0	45.488	18.233	7.958	0	26.191
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	42.398	43.984	-27.734	58.648	35.505	40.572	-23.791	52.286
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	27.430	6.644	0	34.074	23.477	4.547	0	28.024
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	1.938	0	1.938
(Des)investeringenontvangsten overig	2.451	141	0	2.592	736	0	0	736
Tussentelling MVA	72.279	50.769	-27.734	95.314	59.718	47.057	-23.791	82.984
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	12.713	87	0	12.800	13.465	0	0	13.465
Verbeteruitgaven	62.255	7.338	0	69.593	50.848	1.516	0	52.364
Aankoop	32.119	40.085	-27.734	44.470	24.661	31.533	-23.791	32.403
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	27.043	3.623	0	30.666	28.426	7.817	0	36.243
Sloopuitgaven	1.573	3	0	1.576	979	75	0	1.054
Investerings overig	5.235	322	0	5.557	2.881	469	0	3.350
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	140.938	51.458	-27.734	164.662	121.260	41.410	-23.791	138.879
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	3.000	0	3.000	0	0	0	0
Ontvangsten overig	0	582	0	582	1.635	185	0	1.820
Ontvangen aflossing (interne lening)	14.355	0	-14.355	0	13.305	0	-13.305	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	782	0	0	782	0	498	0	498
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	13.573	3.582	-14.355	2.800	14.940	-313	-13.305	1.322
Kasstroom uit (des)investeringen	-55.086	2.893	-14.355	-66.548	-46.602	5.334	-13.305	-54.573



Bedragen x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	2021	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	2020
Financieringsactiviteiten ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	75.524	0	0	75.524	33.000	0	0	33.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	75.524	0	0	75.524	33.000	0	0	33.000
Financieringsactiviteiten uitgaand								
Aflossingen geborgde leningen	37.707	0	0	37.707	19.717	0	0	19.717
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing (interne lening)	0	14.355	-14.355	0	0	13.305	-13.305	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	37.707	14.355	-14.355	37.707	19.717	13.305	-13.305	19.717
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	37.817	-14.355	14.355	37.817	13.283	-13.305	13.305	13.283
Mutatie geldmiddelen	17.644	-887	0	16.757	-15.086	-13	0	-15.099
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquide middelen per 1 januari	700	6.925	0	7.625	15.786	6.938	0	22.724
Liquide middelen per 31 december	18.344	6.038	0	24.382	700	6.925	0	7.625

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Leasecontracten

De verplichting vanuit de leasecontracten (met name ten behoeve van de dienstauto's) bedraagt € 1,6 miljoen. Van deze verplichting valt € 1,2 miljoen binnen de periode van vijf jaar. Hiervan is een verplichting van circa € 0,1 miljoen korter dan een jaar. De verplichting na vijf jaar is € 319.057.

Dekkingsgraad pensioenfonds

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 2022 door SPW gepubliceerde voorlopige beleidsdekkingsgraad per 31 december 2021 bedraagt 126,0% (gemiddelde beleidsdekkingsgraad van 2021 is 118,8%). Dit ligt onder de voor 2021 vereiste dekkingsgraad van 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort.

WSW-obligo

Per 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen, in 2021 is € 0,82 miljoen hiervoor afgedragen. De obligolening (lening met een variabele hoofdsom) is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is.

Woonbron heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW deze obligolening aangetrokken en bedraagt per 31 december 2021 € 33,87 miljoen. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonbron niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten.

Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonbron.

Garanties

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

Onderhanden projecten

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 € 28,14 miljoen (in 2020 betrof de restant verplichting € 74,74 miljoen).

In de categorie planmatig onderhoud is de realisatie van deze planmatig onderhoudskosten opgenomen. De restant verplichting tot aan de totale kosten bedraagt € 3,0 miljoen (in 2020 betrof de restant verplichting € 5,1 miljoen).

Deelnemingen

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

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

Onderhoudsfondsen VvE's

Woonbron had in 2021 13.056 eenheden in VvE's in bezit (2020: 13.170). In 2021 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2020 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2021 en verder vastgesteld. Totaal is hierin voor circa € 73,4 miljoen (2020: 76,4 miljoen) aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 47,5 miljoen bedraagt (voor 2020: € 49,3 miljoen).

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

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

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

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

In 2021 zijn geen nieuwe rentederivaten door Woonbron afgesloten, één derivaat is vervallen. De nominale waarde van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2021 € 105 miljoen (was € 121,79 miljoen per ultimo 2020).

Het totale volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2021 € 264,04 miljoen (gelijk aan ultimo 2020). Hiervan is per ultimo 2021 € 248,54 miljoen opgenomen (was € 217 miljoen per ultimo 2020). Er is een verschil tussen het hoofdvolume aan variabelrentende leningen (€ 264,04 miljoen) en het volume aan derivaten (€ 105 miljoen). Van een volume van € 159,04 miljoen is het renterisico niet afgedekt met derivaten. Hiervan is per ultimo 2021 € 143,54 miljoen 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 te storten, indien en zodra deze boven een bepaald drempelbedrag komt. Dit betreft een wederzijdse verplichting. Dit betekent ook dat Woonbron per ultimo 2021, net als per ultimo 2020, geen saldo heeft aan verstrekt onderpand.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille per 31 december 2021 bedraagt € 45,63 miljoen negatief (was € 58,23 miljoen negatief per ultimo 2020). Indien de rentecurve op korte termijn met 100 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2021, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 16,03 miljoen toe tot € 61,66 miljoen. Indien de rentecurve op korte termijn met 200 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2021 neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 34,82 miljoen toe tot € 80,45 miljoen.

Woonbron voldoet aan artikel 108 lid 1.a van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), dat wil zeggen de 2% stresstest. In 2021 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 miljoen 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 2021 € 1,51 miljoen, bij een daling van de rentecurve met 2% is de negatieve marktwaarde van het contract per 31 december 2021 € 2,85 miljoen. Elk tertiaal wordt een update gegeven van de marktwaardeontwikkeling van de derivaten en het effect hiervan op de liquiditeitsbuffer.

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

Woonbron heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

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

Tot slot heeft Woonbron in haar leningenportefeuille negenentwintig zogenaamde basisrenteleningen met een totaal volume van € 560,55 miljoen. 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 2021 van € 438,51 miljoen (2020: € 594,49 miljoen).

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 2021. 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 2021 is een uitzonderingsvoorstel geautoriseerd door de Raad van Commissarissen voor de leningruil Vestia en voor de obligolening WSW.

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 ommekeer 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 2021.

Bedragen x € 1.000	2021		2020	
Totaal resultaat verslagjaar		639.190		490.588
<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)	-538.357		-410.743	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed verkocht onder voorwaarde (VOV))	-64.767		-55.923	
		-603.124		-466.666
<i>Overige waardeveranderingen Immateriële vaste activa (IVA) en vastgoedportefeuille</i>				
Correctie op waarderingseffecten vastgoed in ontwikkeling, op basis van startbesluiten en stopbesluiten	16.165		23.386	
Correctie op waarderingseffecten immateriële vaste activa	0		0	
		16.165		23.386
<i>Resultaatseffecten vanuit verkopen</i>				
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (vrije verkoop) excl. toegerekende organisatiekosten	-14.387		-16.133	
Overige waardeveranderingen portefeuille vanuit VOV	-4.117		-1.215	
		-18.504		-17.348
Resultaat effect uit hoofde van Vestia transactie		4.699		0
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		2.905		4.950
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten voor VPB (operationeel resultaat)		41.332		34.910

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

Een voor financiële partijen gebruikelijk kengetal is EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization).

Ten opzichte van het gepresenteerde operationele resultaat betekent dit nog een verdere correctie voor de afschrijvingen, VPB en rente.

Bedragen x € 1.000	2021		2020	
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten		41.332		34.910
Correcties tot aan EBITDA	0		0	
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.989		3.418	
Resultaat effect uit hoofde van Vestia transactie	-4.699			
Saldo Rentebaten en -lasten	40.724		42.262	
		39.014		45.679
EBITDA				
Saldo Rentebaten en -lasten		80.346		80.589
ICR (EBITDA/Rentelasten)		40.724		42.262
		1.97		1.91

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 kostenverdeelstaat verdeling meegerekend naar de verschillende onderdelen van de functionele resultatenrekening.
- Verdeelde kosten kostenverdeelstaat optellen bij de bedragen uit de direct toegewezen grootboekrekeningen.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2021	2020
38. Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	261.992	260.764
39. Totaal opbrengsten service contracten	20.982	17.436
40. Totaal lasten service contracten	-20.411	-17.506
41. Totaal overheidsbijdragen	3	0
42. Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	-17.624	-16.595
43. Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-100.556	-100.224
44. Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-43.201	-47.838
Totaal netto exploitatie vastgoedportefeuille	101.185	96.037

38. Huuropbrengsten in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Huuropbrengsten	269.653	268.021
Subtotaal huuropbrengsten	269.653	268.021
Af: huurderiving wegens leegstand	-6.611	-6.506
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-1.049	-750
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	261.992	260.764

Huuropbrengsten per gemeente:

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Capelle aan de IJssel	1.698	1.619
Westvoorne	28	38
Rotterdam	149.322	146.929
Delft	53.776	53.049
Dordrecht	32.542	33.450
Nissewaard	24.626	25.679
Totaal	261.992	260.764

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Jaarhuur (zonder aanpassingen)	269.846	264.333
Effect huurverhoging	204	3.111
Effect huurverlaging éénmalig	-1.098	0
Effect huurharmonisatie	690	-41
Effect verkopen op huur	-880	-270
Effect onttrekking bezit uit exploitatie (sloop, omzetten naar eigen gebruik)	-227	-544
Effect investering (aankoop, nieuwbouw, renovatie)	1.136	1.476
Eénmalige huurkortingen/overige mutaties	-18	-44
Totaal	269.653	268.021

Huuropbouw

De huurinkomsten in 2021 zijn € 1 miljoen hoger dan in 2020. De belangrijkste verschillen zijn:

- *Jaarhuur:*
Hogere jaarhuur (€ 5,5 miljoen): ten gevolge van de huurmutaties in 2020.
- *Effect huurverhoging-verlaging:*
Lagere huurverhoging (€ 0,2 miljoen) als gevolg van huurbevrozing, alleen de geliberaliseerde woningen en de niet woningen zijn verhoogd in 2021
- *Huurverlaging 1 mei 2021:*
Wettelijke aftopping voor zittende huurders met een te laag in komen naar de hoge/lage aftoppingsgrens.

- *Effect huurharmonisatie:*
Effect huurharmonisatie (€ 0,7 miljoen). 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 2021 is € 0,6 miljoen meer dan in 2020, doordat er meer 1^e verkopen hebben plaatsgevonden (woningen) en er een overdracht van een complex aan de gemeente Rotterdam in de regio Rotterdam Zuidwest Spijkenisse heeft plaatsgevonden.
Effect onttrekking bezit uit exploitatie; sloop in Dordrecht en IJsselmonde zorgen voor een lager negatief effect op huur (€ 0,3 miljoen)
- *Effect investeringen:*
Lager effect van investeringen (€ 0,34 miljoen): De investeringen die huurverhogingen hebben voortgebracht betreffen opgeleverde renovatieprojecten, in de verhuur genomen woningen vanuit terugkoop in het kader van 'verkoop onder voorwaarden' 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 2021 € 6,6 miljoen. In 2020 was dit € 6,5 miljoen. De frictieleegstand verhuur stijgt van € 3,44 miljoen in 2020 naar € 4,23 miljoen in 2021. De toename wordt met name veroorzaakt door:

- Meer huuropzeggingen in 2021 ten opzichte van 2020.
- Hogere technische leegstand door tekort aan personeel/leveranciers en de vertraging in de levering van onderdelen.
- Corona heeft een grote invloed op het proces, met name op de verhuurleegstand.

De verkoopleegstand stijgt van € 0,36 miljoen in 2020 naar € 0,38 miljoen in 2021.

De projectleegstand neemt in 2021 af met € 0,6 miljoen naar € 2,0 miljoen. Dit betreft vooral leegstand door slooppjecten in Dordrecht € 0,25 miljoen en renovatieleegstand in Delfshaven € 1,0 miljoen en Tijdelijk Wonen € 0,26 miljoen.

Derving oninbaar

In 2021 is de huurachterstand met € 0,9 miljoen afgenomen van € 5,9 miljoen (ultimo 2020) naar € 5,0 miljoen (ultimo 2021). De huurachterstand is o.a. een effect van Covid-19 en het ontbreken van een aanmaningsronde in december. De afboeking aan oninbare vorderingen in 2021 (€ 1.0 miljoen) is in 2021 iets gestegen t.o.v. 2020 (€ 0,8 miljoen).

39. Opbrengsten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	25.771	22.772
Subtotaal opbrengsten servicecontracten	25.771	22.772
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-383	-1.035
Af: te verrekenen met huurders	-2.709	-4.301
Totaal opbrengsten servicecontracten	22.679	17.436

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.

40. Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	21.773	17.506
Totaal lasten servicecontracten	21.773	17.506

Lasten servicecontracten heeft een relatie met de post opbrengsten servicecontracten, vanwege de afrekenbaarheid van het grootste deel van de servicekosten. Het positieve resultaat in 2021 wordt veroorzaakt door de niet afrekenbare servicecontracten.

42. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	11.030	11.586
Toegerekende overige organisatiekosten	5.702	4.058
Toegerekende afschrijvingen	892	911
Externe kosten klantenpanel	0	40
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	17.624	16.595

43. Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Onderhoudslasten	76.357	75.160
Toegerekende personeelskosten	15.924	17.921
Toegerekende overige organisatiekosten	7.527	5.981
Toegerekende afschrijvingen	1.083	1.162
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	100.891	100.224

Lasten onderhoudsactiviteiten in exploitatie zijn te verdelen in:

Bedragen x € 1.000 (incl. personeels- en organisatiekosten)	2021	2020
Planmatig onderhoud	49.478	45.335
Mutatie onderhoud	14.689	11.536
Reparatieverzoeken	36.724	43.353
Totaal onderhoudslasten (incl. personeels- en organisatiekosten)	100.891	100.224

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 2021 zijn € 0,79 miljoen hoger dan in 2020. In het verleden (tot en met 2020) werd vraaggestuurd onderhoud verantwoord onder reparatieverzoeken. Sinds 2021 hanteert Woonbron deze categorie niet meer en worden de betreffende activiteiten onder mutatie onderhoud en reparatieverzoeken gerubriceerd (al naar gelang of de vraag vanuit een huurmutatie of reparatieverzoek is gekomen).

Omzet eigen aannemerij

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Omzet eigen aannemerij	4.352	4.547

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 in de toerekening van de lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten in de onderhoudskosten. De genoemde omzet is derhalve van de onderhoudslasten afgetrokken.

44. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	43.201	47.838

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).

	2021	2020
Heffingen (Verhuurdersheffing/bijdrage AW)	30,2 miljoen	30,2 miljoen
Verhuurdersheffing korting	-9,9 miljoen	-4,6 miljoen
Belastingen o.a. OZB, waterschapsbelasting	15,5 miljoen	14,9 miljoen
Verzekeringen	2,6 miljoen	3,0 miljoen
VvE bijdrage (excl. onderhoud en servicekosten)	2,3 miljoen	2,0 miljoen
Overige posten	2,5 miljoen	2,4 miljoen
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	43,2 miljoen	47,8 miljoen

45. t/m 47. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2021	2020
45. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	53.092	51.688
46. Toegerekende organisatiekosten verkoop	-767	-822
47. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-48.018	-35.555
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.307	15.311

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.

De verkoopprijzen bleven ook in 2021 stevig doorstijgen, maar de verkoopaantallen zijn lager dan in 2020 als gevolg van gewijzigd beleid op complexen (effect op 1^e verkopen) en minder teruggekochte eenheden (effect op wederverkopen).

Aantallen vrije verkopen

	2021	2020
Vrije verkopen	103	79
Wederverkopen vrije verkopen	147	191
Totaal Verkoopresultaat in aantallen	250	270

48. t/m 50. Waardeverandering vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2021	2020
48. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.367	-24.744
49. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	547.670	410.742
50. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	64.767	55.923
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	598.070	441.922

48. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2021	2020
48. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-17.334	-24.726
48. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit verkocht onder voorwaarden	2.967	-18
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.367	-24.744

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft voor € 22.939K projectbesluiten en € 5.605K (positieve) nagekomen projectresultaten. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

51. en 52. Nettoresultaat overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
51. Opbrengsten overige activiteiten	2.965	2.931
52. Kosten overige activiteiten	-4.102	-4.240
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.137	-1.309

51. Opbrengsten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Overige bedrijfsopbrengsten	2.965	2.931
Totaal opbrengsten overige activiteiten	2.965	2.931

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit opbrengsten voor VVE beheer. 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.

52. Kosten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	-2.749	-3.119
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.166	-908
Toegerekende afschrijvingen	-187	-202
Overige bedrijfslasten	0	-12
Totale overige kosten activiteiten	-4.102	-4.240

Hieronder vallen de kosten van beheer VVE's.

Overige organisatiekosten

53. Overige organisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Overige organisatiekosten	13.135	7.467
Totaal overige organisatiekosten	13.135	7.467

Hieronder vallen de kosten voor: governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control, asset-management en P&O. De toename in 2021 heeft te maken met de volkshuisvestelijke lasten Vestia transactie.

Leefbaarheid

54. Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Leefbaarheid	1.555	1.431
Toegerekende personeelskosten	3.259	3.785
Toegerekende overige organisatiekosten	1.428	1.094
Toegerekende afschrijvingen	222	245
Totaal leefbaarheid	6.464	6.555

Onder de post leefbaarheid zijn kosten voor specifieke activiteiten opgenomen ten behoeve van behoud en/of verbetering van de leefbaarheid van wijken/buurten 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.

55. t/m 58. Saldo financiële baten en lasten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
55. Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
56. Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	380	422
57. Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	29	56
58. Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-41.133	-42.739
Totaal saldo financiële baten en lasten	-40.724	-42.262

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

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Rente opbrengsten leningen	327	339
Overige opbrengsten	53	83
Totaal Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	380	422

57. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	29	56
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	29	56

58. Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-35.726	-36.932
Resultaten derivaten	-5.009	-4.906
Overige rentelasten	-398	-901
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-41.133	-42.739

In 2021 zijn geen rentelasten geactiveerd.

Belastingen

59. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Vennootschapsbelasting	-2.905	-4.950
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-2.905	-4.950

De belastinglast vennootschapsbelasting bestaat uit € 2,6 miljoen mutatie van de latente belastingvordering en het ontstaan van een acute belastingverplichting van € 0,3 miljoen voor 2021 (2020: € 0,6 miljoen).

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 30,7 miljoen (2020: € 54,5 miljoen) worden gecompenseerd met het in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 0,5% (2020: 1,0%). 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 de fiscale winstbepaling na de juridische afsplitsing van Stichting Humanitas Huisvesting naar Woonbron geldt als voorwaarden voor een 'geruisloze' fiscale afsplitsing onder andere dat er sprake is van winstsplitting (naar de oorspronkelijk verkrijgende onderneming en de afsplitsende onderneming). Voor het aandeel van voormalig Stichting Humanitas Huisvesting is geen mogelijkheid tot verliesverrekening en leidt dit direct tot een acute belastingverplichting van € 0,3 miljoen.

Voor verdere toelichting verwijzen we u naar pagina 36 belastinglatentie.

Resultaat deelnemingen

60. Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Woonbron Holding BV	-338	-355
Vastgoedservice		216
WOM Mathenesserkwartier	332	
Totaal resultaat Deelnemingen	-6	-139

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	2021	2020
Computersoftware	485	745
Immateriële vaste activa	485	745
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.269	2.688
Materiële vaste activa	2.269	2.688
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	2.754	3.433

Computersoftware

Investerings in 2021 betreft voornamelijk de consolidatie van 13 naar 2 bedrijven in Empire met de bijbehorende programma's en het omzetten van beheer naar regie indeling bij I&A.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het bedrag afschrijvingen bestaat uit afschrijvingen boekjaar € 2,269 miljoen (€ 2,557 miljoen voor 2020).

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Lonen en salarissen	32.649	33.528
Sociale lasten	5.141	5.429
Pensioenlasten	3.936	5.187
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	41.726	44.144

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

	2021	2020
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	138,3	140,2
Afdeling projecten	17,8	18,8
Afdeling beheer	294,9	309,1
Afdeling strategie en communicatie	19,6	21,4
Afdeling financiën	44,7	50,6
Overige	60,7	62,8
Totaal	576,0	602,9

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 2021 € 6,3 miljoen.



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 2021 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 47.000.

Accountantsorganisatie

Bedragen x € 1	2021	2020
Controle van de jaarrekening	218.708	217.195
Andere controleopdrachten	22.990	22.990
	241.698	240.185



Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.



6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2021

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	R. Sitton	C.F. van Dreven
Functiegegevens	Voorzitter Rvb	Lid Rvb
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	190.654	190.643
Beloningen betaalbaar op termijn	18.346	18.357
Subtotaal	209.000	209.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	209.000	209.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	R. Sitton	C.F. van Dreven
Functiegegevens	Voorzitter Rvb	Lid Rvb
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	176.832	169.673
Beloningen betaalbaar op termijn	24.168	24.327
Subtotaal	201.000	194.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000	201.000
Bezoldiging	201.000	194.000



Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	De heer S. Riedstra	Mevrouw I.G.H. Vegter	Mevrouw A.M. IJlstra
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	23.253	15.671	15.671
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	23.253	15.671	15.671
Het bedrag van de overschrijding en de 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 2020

Bedragen x € 1	De heer S. Riedstra	Mevrouw drs. C.P.M. Doms	De heer drs. M.J.H. Jetten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	23.000	15.500	15.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	20.100

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	Mevrouw M.B. van Leeuwen	De heer P.W. van Lindenberg	De heer A. Salemi
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.671	15.671	15.671
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.671	15.671	15.671
Het bedrag van de overschrijding en de 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 2020

Bedragen x € 1	Mevrouw M.B. van Leeuwen	De heer P.W. van Lindenberg*	De heer A. Salemi*
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	15/12 - 31/12	15/12 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.500	0	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	934	934

* Bij de jaarrekeningcontrole 2021 is geconstateerd dat topfunctionarissen A. Salemi en P.W. van Lindenberg in 2020 ten onrechte niet zijn opgenomen in de WNT-verantwoording. Op grond van artikel 5d Uitvoeringsregeling WNT dienen de bezoldigingsgegevens van de topfunctionarissen met betrekking tot boekjaar 2020 derhalve te worden opgenomen in de WNT-verantwoording 2021. Hieraan is uitvoering gegeven door de bezoldigingsgegevens 2020 op te nemen in de vergelijkende cijfers. De fout heeft niet geleid tot onverschuldigde betalingen.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 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 2021 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan en is de beëindiging van een enkele verbindingen in 2021 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 groeps-ondernemingen 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 2021 is € 4,0 miljoen positief, het jaarresultaat is € 339.000 negatief. De BV heeft geen personeel in dienst. In april 2019 heeft Woonbron Holding, de Kleiweg 310 gekocht van Humanitas. Deze eenheid is eind 2019 weer verkocht aan Stichting de Verre Bergen.

Woonbron ZPP Beheer BV

Woonbron ZPP Beheer BV is opgericht om als bestuurder op te treden in de commanditaire vennootschap Gebieds Ontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (GOM ZPP). GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw. Woonbron Holding BV bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Beheer BV is Stichting Woonbron. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2021 € 10.761. Het jaarresultaat en de omzet van 2021 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 miljoen.

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 miljoen. Het jaarresultaat 2017 is nihil, de omzet 2017 is nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV

De doelstelling van Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV is het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden als wijkontwikkelingsmaatschappij in het Mathenesserkwartier te Rotterdam. De aandeelhouders en gezamenlijk directeur zijn Gebr. Verschoor BV en Woonbron. De financiële positie van deze BV is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron, omdat er geen sprake is van beleidsbepalende zeggenschap. Het jaarresultaat 2020 is € 324.446 positief, de omzet is € 377.713. Het eigen vermogen per ultimo 2020 bedraagt € 4,1 miljoen positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2020 € 7,2 miljoen. 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 miljoen 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. Eind 2021 heeft Woonbron deze aandelen verkocht voor € 2.500 aan Warmtebedrijf Infra NV.

Stichting VvE-010

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



8. Overige verbindingen

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

Naam	Dochter/ verbinding	Rechtsvorm	%	Aandeelhouder/lid
Woonbron Holding B.V.	D	B.V.	100%	Stichting Woonbron
Woonbron ZPP Beheer B.V.	D	B.V.	100%	Woonbron Holding
Woonbron ZPP Exploitatie B.V.	D	B.V.	100%	Woonbron Holding
Vereniging 't Klimop Nesselande	D	Vereniging		Stichting Woonbron
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier B.V.	V	B.V.	33%	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.

De heer drs. R. Sitton

Mevrouw drs. C.F. van Dreven Msc

Rotterdam, 10 mei 2022

De heer drs. S. Riedstra

De heer drs. P.W. van Lindenberg

De heer ir. A. Salemi

Mevrouw mr. A.M. IJlstra

Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen

Mevrouw drs. I.G.H. Vegter



10. Overige gegevens

Resultaatbestemming

Het positieve resultaat ad € 639,2 miljoen zal, conform de statutaire regeling, worden toegevoegd aan de overige reserve.

Controleverklaring

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

11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonbron

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woonbron te Rotterdam gecontroleerd.

Wij controleerden	Ons oordeel
de jaarrekening bestaande uit: <ol style="list-style-type: none"> 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. 	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonbron op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 132,3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 5,9 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 6,6 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 296.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonbron heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in paragraaf Onze financiële middelen van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonbron die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonbron bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonbron alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat op basis van full waardering

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 5,8 miljard wat neerkomt op 77% van het balanstotaal van Stichting Woonbron.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonbron waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in paragraaf 4.1 van de jaarrekening bij 'grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op de marktwaarde.

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

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

Onze controleaanpak

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

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2021, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat op basis van full waardering

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

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

Onze controleaanpak

Controle output

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

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

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

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

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

Onze controleaanpak en observaties

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

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

Voorts hebben wij vastgesteld dat:

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

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. 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 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

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

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 10 mei 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA



Colofon

Een uitgave van Woonbron
Postbus 2346 3000 CH Rotterdam

Redactie
team Communicatie Woonbron

Ontwerp en opmaak
CF Report

www.woonbron.nl