



Woonbron

Jaarrekening 2018

Deze jaarrekening hoort bij het
Woonbron Bestuursverslag 2018
d.d. 16 april 2019

WOONBRON

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

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

Inhoud

JAARREKENING 2018

1. Enkelvoudige balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)	4
2. Enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening	6
3. Enkelvoudig direct kasstroomoverzicht	7
4. Toelichting op de enkelvoudige balans, enkelvoudige winst- en verliesrekening en enkelvoudig kasstroomoverzicht	9
4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling	10
4.2 Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode	22
4.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en de enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening	23
4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening	48
5. Overige toelichtingen	56
6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2018	58
7. Deelnemingen en overige verbindingen	61
8. Overige verbindingen	63
9. Ondertekening	64
OVERIGE GEGEVENS	
10. Overige gegevens	65
11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	66

1. Enkelvoudige balans per jaareinde (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2018	31-12-2017
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Computer software	1	1.842	1.761
Totaal Immateriële vaste activa		1.842	1.761
Vastgoedbelegging			
Daeb vastgoed in exploitatie	2	3.421.757	3.095.440
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	3	583.831	550.839
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	4	1.069.530	991.013
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5	2.741	5.536
Totaal Vastgoedbelegging		5.077.858	4.642.828
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6	24.017	25.005
Totaal Materiële vaste activa		24.017	25.005
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7	5.056	5.344
Andere deelnemingen	8	1.557	1.681
Latente belastingvordering(en)	9	27.891	57.491
Leningen u/g	10	87	184
Interne Lening			
Overige vorderingen	11	97.371	101.510
Totaal Financiële vaste activa		131.961	166.211
Som der vaste activa		5.235.679	4.835.804
Vlottende Activa			
Voorraden			
Activa en vastgoed bestemd voor verkoop	12	22.178	20.838
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	13	295	971
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	14	453	383
Overige voorraden	15	819	841
Totaal Voorraden		23.745	23.033
Onderhanden projecten			
Onderhanden projecten in opdracht van derden	16	1.812	0
Totaal onderhanden projecten		1.812	0
Vorderingen			
Huurdebiteuren	17	2.942	3.402
Gemeenten	18	69	2
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	14.662	14.310
Belastingen en premies sociale verzekeringen	20	116	0
Overige vorderingen	21	4.494	2.596
Overlopende activa	22	1.175	3.815
Totaal vorderingen		23.458	24.125
Liquide middelen			
Liquide middelen	23	49.031	84.822
Totaal liquide middelen		49.031	84.822
Totaal Vlottende Activa		98.046	131.980
Totaal Activa		5.333.725	4.967.785

Bedragen x € 1.000	Noot	31-12-2018	31-12-2017
Passiva			
Vermogen			
Overige reserves	24	168.680	132.420
Herwaarderingsreserve	25	2.394.280	2.021.618
Gerealiseerd resultaat boekjaar	26	379.597	408.922
Totaal Vermogen		2.942.557	2.562.960
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	27	20.939	7.400
Voorziening pensioenen	28	1.419	1.375
Voorziening reorganisatiekosten	29	0	52
Overige voorzieningen	30	37.167	39.611
Totaal Voorzieningen		59.525	48.438
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	31	21.756	24.469
Schulden/leningen kredietinstellingen	32	1.232.998	1.328.557
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33	982.920	937.074
Interne lening			
Overige schulden	34	1.365	1.296
Totaal langlopende schulden		2.239.038	2.291.396
Kortlopende schulden			
Schulden/leningen aan overheid	35	2.713	2.828
Schuldenleningen aan kredietinstellingen	36	43.334	17.776
Schulden aan leveranciers	37	5.363	6.382
Schulden aan groepsmaatschappijen	38	38	38
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	39	406	406
Belastingen en premies sociale verzekeringen	40	2.692	2.031
Schulden ter zake van pensioenen	41	495	532
Overige schulden	42	0	71
Overlopende passiva	43	37.562	34.926
Totaal kortlopende schulden		92.604	64.990
Totaal Passiva			
		5.333.725	4.967.785

2. Enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000	Noot	2018	2017
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	44	231.980	229.310
Opbrengsten servicecontracten	45	14.651	15.670
Lasten service contracten	46	-14.997	-15.347
Overheidsbijdragen	47	40	11
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	48	-16.538	-16.512
Lasten onderhoudsactiviteiten	49	-85.878	-71.050
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	50	-44.528	-38.896
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		84.731	103.185
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	51	743	998
uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	52	-3.911	-992
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	53	-11	-6
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	54	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-3.179	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	55	59.037	66.744
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	56	-41.245	-48.425
Toegerekende organisatiekosten verkoop	57	-798	-734
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		16.994	17.585
Waardeverandering vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58	-35.412	-21.838
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59	374.491	332.199
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	60	34.324	40.262
Waardeverandering vastgoedportefeuille		373.403	350.622
Netto resultaat overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	61	6.256	6.509
Kosten overige activiteiten	62	-6.901	-6.506
Netto resultaat overige activiteiten		-646	4
Overige organisatiekosten	63	6.320	5.801
Leefbaarheid	64	6.351	5.876
Saldo financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	65	-5.665	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	66	486	550
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (+ interne lening)	67	52	1
Interne lening (rente baten/kosten)		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten (+interne lening)	68	-44.442	-47.619
Saldo financiële baten en lasten		-49.569	-47.068
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		409.063	412.651
Belastingen resultaat	69	-29.600	-4.343
Resultaat deelnemingen	70	133	615
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		379.597	408.922
Totaal resultaat		379.597	408.922

3. Enkelvoudig direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Ontvangsten		
Huurontvangsten	232.949	229.622
Vergoedingen	14.651	15.670
Overheidsontvangsten	40	11
Overige bedrijfsontvangsten	5.538	4.688
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	56	51
Ontvangen interest (interne lening)	0	0
Saldo ingaande kasstromen	253.234	250.041
Uitgaven		
Erfpacht	15	29
Betalingen aan werknemers	40.258	37.864
Onderhoudsuitgaven	60.854	49.432
Overige bedrijfsuitgaven	50.107	49.027
Betaalde interest (exclusief interne lening)	51.385	48.487
Betaalde interest (interne lening)	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	2.245	173
Verhuurdersheffing	21.920	19.640
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.468	1.187
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	228.252	205.839
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	24.983	44.203
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	60.386	68.029
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	23.197	32.852
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	80	4.964
(Des)investeringenontvangsten overig	4.464	1.208
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	88.127	107.053
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.540	3.006
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	19.635	12.995
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	21.334	3.971
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	30.738	51.563
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	3.957	3.190
Aankoop grond	0	490
Investeringen overig	2.132	1.246
Externe kosten bij verkoop	2.356	3.110
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	81.691	79.570
FVA		
Ontvangsten verbindingen	2.522	0
Ontvangsten overig	2.681	2.928
Ontvangen aflossing (interne lening)	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	1.468	37
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.735	2.891
Kasstroom uit (des) investeringen	10.171	30.375

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	30.000	161.250
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	30.000	161.250
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	100.944	195.275
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Aflossing (interne lening)	0	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	100.944	195.275
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-70.944	-34.025
Mutatie geldmiddelen	-35.790	40.552
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1 januari	84.822	44.270
Liquide middelen per 31 december	49.032	84.822

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

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

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

Activiteiten en zetel

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

Werkgebied

De stichting heeft als werkgebied:

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

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld conform het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de Beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen (WNT), de woningwet en Hoofdstuk 645 van Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en stellige uitspraken uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit besluit wordt onder meer de toepassing van bepaalde afdelingen van BW II Titel 9 voor het opstellen van de jaarrekening voorgeschreven. In de jaarrekening heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat Woonbron gebruik maakt van een vrijstelling op grond van het artikel 2:407, lid 1 BW. De balansposten en resultatenrekeningposten van Woonbron Holding B.V. is derhalve niet geconsolideerd, Gem Poptahof is in 2018 geliquideerd. De intrinsieke waarde van deze deelnemingen is opgenomen in de post deelnemingen van de balans.

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

Schattingswijzigingen

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

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

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

Balanswaardering

Activa

Immateriële vaste activa

Dit betreft een identificeerbaar niet monetair actief zonder fysieke gedaante.

Ontwikkeling van software

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

Daeb- en niet-Daeb vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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

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

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

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

Basisveronderstelling

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

Gehanteerde methodiek

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

- **Doorexpluatiescenario**

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

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

- **Uitpondscenario**

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

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

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

Categorie onroerende zaken

Methoden

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

Gehanteerde complexindeling

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

Rol van de taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur.

Bepaling parameters vrijheidsgraden

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

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast:

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

Markthuur

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

Exit yield

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

Leegwaarde

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

Leegwaardestijging

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

Disconteringsvoet

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

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

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

Onderhoud

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

Bijzondere omstandigheden

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

Er kunnen echter ook bindende afspraken in het beleid vastgelegd zijn die het de corporatie belemmeren om de maximale opbrengst te genereren. We spreken hier van beperkingen of 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 meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Woonbron heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

De activa voor eigen exploitatie worden gewaardeerd op historische uitgaafprijs minus lineaire afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De boekhoudkundige resultaatseffecten van de investeringen, zoals 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:

Bedrijfspan	35 jaar
Verbouwing bedrijfspan	15 jaar
Installaties	20 jaar
Herinrichting binnenterrein	10 jaar
Inrichting	10 jaar
Inventaris	10 jaar
Wagenpark	5 jaar

Het wagenpark wordt afgeschreven tot een restwaarde, groot 10% van de aanschafwaarde.

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. 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 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 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.

Voor de bepaling van de belastinglatentie vanuit de tijdelijke waarderingsverschillen wordt vanuit de theorie het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie vertaald in een belastinglatentie. De strategie van Woonbron is echter 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 (op basis van netto contante waarde) pas op langere termijn vertalen in een belastingvordering of schuld. Het verschil komt wel sneller tot uiting bij verkoop. 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. Voor de overige tijdelijke waarderingsverschillen van het actief in exploitatie wordt uitgegaan dat deze gemiddeld tot uiting komt over 75 jaar (gebaseerd op uitlopen van de huidige cyclus van gemiddeld 25 jaar + nog 1 volledige cyclus van 50 jaar).

Leningen u/g

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

Overige vorderingen

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

Amortisatie rente leningen u/g (boeterente)

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

Voorraden

Activa en Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

Overige voorraden

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

Onderhanden projecten in opdracht van derden

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

Onderhanden projecten herstructurering

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

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

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

De voorziening huurdebiteuren is als volgt bepaald:

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

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

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

Liquide middelen

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

Passiva

Vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is gevormd in verband met ingeschatte exploitatieverliezen op investeringen. In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". De interne formalisering vindt plaats middels het uitvoeringsbesluit (go- / no go besluit) tijdens de RvB-vergadering. De activa in ontwikkeling worden, per project, verlaagd met de 'voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings', 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.

Reorganisatievoorziening

Deze voorziening heeft betrekking op kosten in verband met de reorganisatie van activiteiten en wordt gevormd indien voor de groep een feitelijke of juridische verplichting is ontstaan. Een voorziening wordt gevormd indien per balansdatum een plan is geformaliseerd en hetzij de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij de betrokkenen dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd, hetzij is gestart met de implementatie van het reorganisatieplan.

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.

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 treasurywettelijk, 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 opknaphkosten 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 daebvastgoed als het niet-daeb vastgoed. Op de huuropbrengsten is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten". Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

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

De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron:

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

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

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonbron heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet is opgezegd. Woonbron heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

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

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

Algemeen

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

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

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

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

Vaste Activa

Immateriële vaste activa

1. Computersoftware

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	1.761	1.976
Bij: investeringen	780	469
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-699	-684
Af: afwaardering / versnelde afschrijving	0	0
Totaal ultimo	1.842	1.761

Investeringen in 2018 betreft voornamelijk het vervangen van Pharos naar Empire DO en de daarbij behorende programma's in empire.

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Reële waarde primo	3.095.440	3.132.417
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	335.088	273.074
Mutatie investeringen aankoop	1.145	549
Mutatie investeringen nieuwbouw	0	4.871
Mutatie investeringen renovatie	11.111	3.607
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	7.451	4.672
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overige mutaties	79	171
Mutatie overheveling daeb/niet-daeb scheidingsvoorstel	0	-296.683
Mutatie overheveling van/naar commercieel vastgoed (daeb naar niet-daeb)	-514	1.813
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-9.860	-15.529
Mutatie desinvesteringen sloop	-18.182	-13.523
Reële waarde ultimo	3.421.757	3.095.440

De splitsing tussen commercieel en sociaal vastgoed is gemaakt op basis de vastgestelde daeb-scheiding.

3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Reële waarde primo	550.839	201.756
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	39.403	59.358
Mutatie investeringen aankoop	0	0
Mutatie investeringen nieuwbouw	0	0
Mutatie investeringen renovatie	445	123
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	247	164
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	320	-845
Mutatie overheveling daeb/niet daeb scheidingsvoorstel	0	296.683
Mutatie overheveling van/naar sociaal vastgoed (daeb naar niet-daeb)	514	-1.813
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-7.478	-4.582
Mutatie desinvesteringen sloop	-460	-5
Reële waarde ultimo	583.831	550.839

Totaal tabel 2 en 3 vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Reële waarde primo	3.646.279	3.334.172
Mutaties in reële waarde		
Marktwaaarde	374.491	332.432
Overige mutaties		
Mutatie investeringen aankoop	1.145	549
Mutatie investeringen nieuwbouw	0	4.871
Mutatie investeringen renovatie	11.556	3.730
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	7.698	4.837
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overig	399	-674
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-17.338	-20.111
Mutatie desinvesteringen sloop	-18.642	-13.528
	359.309	312.107
Reële waarde ultimo	4.005.588	3.646.279

In de totale reële waarde zit voor € 2.307,2 miljoen herwaarderingsreserve verscholen. De totale WOZ-waarde van de eenheden in exploitatie bedraagt € 4.276,5 miljoen. Voor 2019 is de verwachting dat er 135 eenheden worden verkocht met een totale verkoopomzet van € 24,3 miljoen.

Algemene ontwikkelingen

De woningmarkt heeft ook over 2018 een zeer positieve ontwikkeling laten zien. Het aanbod te koop staande woningen blijft laag en de gemiddelde verkoopprijzen stijgen aanzienlijk. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is over 2018 gemiddeld gestegen met 10,3% (NVM landelijk).

In de prijsklassen en gebieden van de eigen portefeuille zien we over 2018 ook deze stijgingen terug. In bepaalde gebieden is de leegwaardeontwikkeling zelfs hoger geweest dan het landelijk gemiddelde. Voor onze portefeuille is gerekend met ontwikkelingen tussen de 2% en 18% positief, afhankelijk van lokale woningmarkt.

Daarnaast zijn ook de ontwikkelingen in de woningbeleggingsmarkt positief. Er is onverminderd veel interesse in vastgoedbeleggingen en er vinden veel transacties plaats. Hierbij valt op dat beleggers in 2018 genoeg nemen met een lager rendement op woningbeleggingen, met hogere transactiepreisen als gevolg.

Dit effect heeft ook een gunstig effect op de marktwaaarde van Woonbron. De gehanteerde disconteringsvoet is generiek verlaagd met 0,35%.

De gestegen leegwaarden en gedaalde gevraagde rendementen (disconteringsvoet) zijn de belangrijkste drijvers achter de marktwaardeontwikkeling van de Woonbronportefeuille in 2018. Naast deze ontwikkelingen zijn de marktwaardes van aantal complexen in 2018 verlaagd als gevolg van specifieke omstandigheden.

In totaal steeg de marktwaaarde van ons bezit met € 374 miljoen (9,4%). In de onderstaande paragraaf wordt de waardeontwikkeling nader toegelicht aan de hand van de belangrijkste variabelen in de marktwaarde.

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde: Vrijheidsgraden

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

Onderstaand wordt de invulling van de gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht:

Markthuur

De markthuur wordt bepaald aan de hand van een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse. In 2018 zijn de percentages geactualiseerd. Van een groot aantal referentietransacties zijn de leegwaardepercentages bepaald.

De percentages voor de markthuur liggen eind 2018 tussen de 3,15% (kleine eengezinswoningen) en 10,10% (grote appartementen) van leegwaarde.

Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2018 is bepaald door de leegwaarde van eind 2017 te indexeren met de gemiddelde stijging per wijk. Deze stijging is gebaseerd op de gerealiseerd verkooptransacties in 2018 zoals geregistreerd door de NVM. Naast de generieke indexaties van alle leegwaarden zijn door de taxateur alle complexen van een derde deel van de portefeuille getaxeerd. Op deze manier komen alle complexen eens in de drie jaar aan bod. Hierbij worden de leegwaarden opnieuw bepaald en onderbouwd met actuele referenties. In de twee jaar dat een complex niet wordt getaxeerd wordt de leegwaarde geïndexeerd met de generieke leegwaarde-ontwikkeling.

Gemiddeld is de leegwaarde in de gehele Woonbronportefeuille in 2018 gestegen met 11,6% (€ 543 miljoen). De gemiddelde leegwaarde per woning komt daarmee op € 150.000. De gemiddelde leegwaarde per vierkante meter bedraagt € 2.030. 95% van de woningen heeft een leegwaarde binnen de bandbreedte van € 1.300 en € 2.900 per vierkante meter. Op de marktwaarde in verhuurde staat heeft dit, in de uitpondvariant, een positief effect van € 175 mln.

Leegwaardestijging

De verwachte ontwikkeling van de leegwaarde voor de komende jaren is aangepast op basis van de inschatting van de markt. Op deelpartefeuille niveau is met de taxateur een inschatting van de toekomstige leegwaardeontwikkeling gemaakt. Overeenkomstig de verwerking van de leegwaardeontwikkeling over 2018 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	2019	2020	2021 e.v.
Top	7,0%	2,0%	2,0%
Middel	6,0%	2,0%	2,0%
Laag	5,0%	2,0%	2,0%

De toekomstverwachtingen zijn met name voor 2019 positiever dan in de waarderingen in 2018.

Disconteringsvoet

Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek. Woonbron sluit voor de bepaling van de disconteringsvoet aan bij de best practice die in 2018 is ontwikkeld door fullversie-corporaties en taxateurs. De disconteringsvoet bestaat uit een risicovrije rentevoet en verschillende risico-opslagen. De risicovrije rente geldt als algemene basis voor verschillende rentetarieven en is dus niet beïnvloedbaar door het bezit zelf (ligging, type, juridische situatie en dergelijke). 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 2018 is de basis disconteringsvoet door de taxateur vastgesteld op 5,20%, bestaande uit een risicovrije rente van 0,44% en een sectoropslag van 4,76%.

	2018	2017
Risicovrije rente	0,44%	0,33%
Generieke sectoropslag	4,76%	5,22%
Afslag voor regio Delft (7.600 woningen)	0,00%	-0,10%
Basis disconteringsvoet	5,20%	5,55% / 5,45%

Ten opzichte van 2017 daalt de basisdisconteringsvoet met 0,35%. Deze daling is een direct gevolg van de aanhoudend positieve ontwikkelingen op de woningbeleggingsmarkt en de lage risicovrije rente. Dit maakt woningvastgoed interessant voor beleggers. Er worden meer woningcomplexen verhandeld. Het beleggingsaanbod neemt af en prijzen blijven ook in 2018 toenemen.

De object specifieke opslagen zijn dit jaar gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. In de huidige markt zijn de verhoudingen tussen de huidige huur, de markthuurlaag en de leegwaarde van steeds groter belang. Dit zorgt voor stijgende objectopslagen in onze portefeuille. De totale disconteringsvoet van de woningen ligt daarmee nu binnen de bandbreedte van 5,9% en 9,3%. met een gemiddelde van 6,94% eind 2018. Dit is een daling van 0,09% ten opzichte van ultimo 2017 (7,03%). Het marktwaarde-effect van deze daling bedraagt circa € 25 miljoen positief.

Onderhoud

Voor 2018 is conform de werkwijze van de afgelopen jaren aangesloten bij de meest recente onderhoudsnormen per vastgoedtype. Hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer 2018 (Koëter) gehanteerd.

De gemiddeld gehanteerde onderhoudsnorm in de marktwaardeberekening bedraagt € 968 per woning per jaar. Alle woningen kennen een onderhoudsnorm binnen de bandbreedte van € 182 en € 2.582 afhankelijk van het type woning en de leeftijd.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars gemiddelde. Bij die bepaling wordt de gehanteerde mutatiegraad op clusterniveau binnen een bandbreedte gehouden, om excessen vanuit toevalligheden (vooral bij kleinere complexen) uit te sluiten en recht te doen aan de verkoopmogelijkheden in de huidige markt (het verkopen van meer dan 10% van een complex per jaar komt vrijwel niet voor). Voor 2018 zijn gedifferentieerde onder- en bovengrenzen aangehouden op basis van de grootte van de woning.

Daarnaast is vanaf jaar 6 een afslag van 30% op de mutatiegraad voor verkopen toegevoegd. Hiermee wordt een afslag genomen op de mutatiegraad van de na 5 jaar resterende individuele huurwoningen. De gedachte hierbij is dat de mutatiegraad van de na vijf jaar resterende huurwoningen significant lager is dan de gemiddelde mutatiegraad van het complex.

Deze mutatiegraad ligt tussen de 4% en 35%. De stijging van 5,7% (2017) naar 6,5% (2018)) zorgt voor een stijging van de marktwaarde van circa € 125 miljoen.

Bijzondere omstandigheden

Verkoopkader gemeente Rotterdam

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

De Gemeente Rotterdam heeft in 2017 extra regels opgelegd aan corporaties voor de verkoop van woningen. Deze regels zijn vastgelegd in het Beleidskader Verkoop. Het Beleidskader Verkoop is bepalend voor de afgifte van een zienswijze bij complexmatige verkoop aan een marktpartij en daarmee relevant voor de marktwaarde. Concreet betekent dit dat woningen met een slechte technische kwaliteit of een slecht energielabel niet verkocht mogen worden.

De kosten van verduurzaming verwerken we in de marktwaarde zoals ook het achterstallig onderhoud als een correctie op de marktwaarde. Hiervoor rekenen we een toekomstbestendige labelsprong van E, F of G naar B in. Er wordt dus niet gerenoveerd naar label C en D omdat marktpartijen hier niet voor zullen kiezen. We gaan uit van de volgende correctie op de marktwaarde:

- E -> B: €5.500 per woning
- F -> B: €7.500 per woning
- G -> B: €9.500 per woning

Erfpacht

Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn derhalve geen canon- of afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Wel is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op grond in Rotterdam (ca. 4.800 woningen) en Nissewaard (ca 3.150 woningen Spijkenisse). De effecten hiervan zijn nominaal verwerkt in de marktwaarde verhuurde staat. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten voor de wijziging naar een commerciële bestemming bij complexgewijze verkoop in mindering moet worden gebracht op de waarde. Ultimo 2018 is de marktwaarde met een totaal bedrag van € 52 miljoen beklemd als gevolg van deze bijbetalingsregeling.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 374 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 332 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurdestaat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonbron. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonbron heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het daeb bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.660,8 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen x € 1.000		
Marktwaarde verhuurde staat		4.005.588
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-651.213	
Betaalbaarheid (huren)	-439.076	
Kwaliteit (onderhoud)	-396.519	
Beheer (beheerkosten)	-174.033	
Beleidswaarde		2.344.747

Dit impliceert dat circa 56% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing ten opzichte van de gehanteerde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op beleidswaarde x € 1.000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-198.974
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	173.627
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,- hoger	-126.725

4. Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	991.013	903.890
Mutatie uit terugkopen	-49.593	-52.302
Mutatie uit verkopen	26.839	37.005
Mutatie uit waardeveranderingen	101.271	102.420
Totaal ultimo	1.069.530	991.013

In 2018 zijn 473 eenheden (in 2017, 556 eenheden) teruggekocht en 218 eenheden (in 2017, 337 eenheden) verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Ondanks de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarde, stijgt de verkoopwaarde hieruit flink. Dit komt voornamelijk door de inrekening van de waardestijging over 2018 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 de wijziging (vanaf 2014) van het kortingspercentage van 25% naar 15%. Hierdoor betreft het kortingspercentage die verwerkt zit in de terugkoop prijs veelal 25%, terwijl als kortingspercentage van een nieuwe Koopgarant verkoop 15% wordt gehanteerd. Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt. Eind 2018 zijn er in totaal 8.403 eenheden verkocht onder voorwaarden. De daling is een gevolg van de beleidsinzet om de verplichting vanuit de verkochte eenheden onder voorwaarde te beperken.

5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Geboekte kosten projecten	2.741	5.536
Rente tijdens de bouw	0	0
Totaal	2.741	5.536

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Saldo primo	5.536	3.667
Bij: investeringen	37.206	33.405
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	1.022	1.190
Af: verkooptermijnen	-1.699	-3.976
Af: overheveling naar activa in exploitatie	-11.556	-7.589
Af: overheveling naar vordering	-1.143	0
Af: overheveling naar voorraad verkopen	-1.373	0
Af: overheveling naar onderhanden werk	0	139
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen	-25.252	-21.300
Totaal ultimo	2.741	5.536

De projecten in ontwikkeling betreffen huureenheden.

Onderstaand een overzicht van de projecten met de grootste projectuitgaven in 2018.

Project	Project	Investering
Rotterdam, IJsselmonde	Sloop Sagenbuurt Fase 3 Veld A/B/C/D	4.584.706
Dordrecht	Sloop Colijnstraat Fase 4	4.404.950
Rotterdam, IJsselmonde	6 Hoog Fase 2	3.898.534
Rotterdam, IJsselmonde	Sloop Kreekhuisen GREX	3.555.124
Dordrecht,	Sloop Vogelbuurt Hart Noord MGW Fase 3	2.699.855
Rotterdam, IJsselmonde	Wissing	2.470.506
Dordrecht,	Vogelbuurt Reno	2.438.592
Dordrecht,	Sloop MH Trompweg Fase 3 TV	2.372.825
Dordrecht,	Sloop MH Trompweg Fase 2 TV	2.338.770
Rotterdam, IJsselmonde	Woongebouw De Kreek	2.300.381
Dordrecht,	Sloop Admiraal de Ruyterweg	2.051.312
Nissewaard, Spijkenisse	Snoekenveen	1.855.492
Dordrecht,	Vogelbuurt Onderhoud T101 T102 T109	1.554.722
Rotterdam, IJsselmonde	VvE 055 - Beverwaard	1.041.467
Dordrecht,	Vogelbuurt Hart Noord PMC 5105 Nieuwbouw F 1-2-3	888.010
Delft	TOV Coendersbuurt	711.701
Rotterdam, Delfshaven	Van Heusdenstraat	566.214
Rotterdam, IJsselmonde	Kreekhuisen VEX	562.612
Rotterdam, IJsselmonde	Sagenbuurt Fase 3 Nieuwbouw Veld A/B/C/D	315.072

De activering van opgeleverde projecten betreft de volgende projecten:

Gemeente	projectnaam	activering
Dordrecht	Vogelbuurt Reno	4.338.362
Rotterdam, Hoogvliet	Poortgebouw Valckesteyn	97.234
Rotterdam, IJsselmonde	Sportdorp	0
Rotterdam, IJsselmonde	VvE 055 - Beverwaard	3.062.199
Rotterdam, IJsselmonde	6 Hoog Fase 2	911.360
Rotterdam, IJsselmonde	Wissing	563.728
Nissewaarde, Spijkenisse	Snoekenveen	2.277.825

Vaste activa

6. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Saldo primo	25.005	27.111
Investeringsen	2.467	1.542
Mutatie verschuiving van activa in exploitatie naar/van activa ten dienste van	576	-8
Desinvestering	-568	-658
MvA naar voorraad	0	-8
Af: Desinvestering sloop/buiten gebruik	-1.022	-1
Mutatie waardeverandering kantoorpanden	0	0
Afschrijvingen in het boekjaar	-2.441	-2.973
Totaal ultimo	24.017	25.005

De post investeringen bestaat in 2018 uit de inrichting van de kantoorpanden Kratonkade en het Weena. De desinvesteringen zijn kantoorpanden Rochussenstraat en het Kruisplein.

Financiële vaste activa

7. Deelnemingen in verbonden maatschappijen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2018	Eigen vermogen 31-12-2017
Woonbron Holding BV	5.056	5.344
Totaal	5.056	5.344

Bedragen x € 1.000	Woonbron Holding 2018	Woonbron Holding 2017
Saldo primo	5.344	5.549
Bij: investeringen	0	0
Af: desinvesteringen	0	0
Af: resultaat	-288	-205
Totaal ultimo	5.056	5.344

Zie het hoofdstuk 7 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

8. Andere deelnemingen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2018	Eigen vermogen 31-12-2017
NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	243	243
NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	276	401
WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	1.036	1.036
Warmtebedrijf NV (0,3% deelneming)	0	0
Totaal	1.557	1.681

Bedragen x € 1.000	WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)			Totaal
	NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)		
Saldo primo	243	401	1.036	1.681
Bij: investeringen	0	0	0	0
Af: desinvesteringen	0	-125	0	-125
Af: resultaat	0			
Totaal ultimo	243	276	1.036	1.557

9. Latente belastingvordering(en)

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	57.491	61.834
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-1.796	5.119
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-27.804	-9.462
Totaal ultimo	27.891	57.491

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

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

latente belastingvordering

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	57.997	62.485
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-1.796	5.119
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-16.182	-9.608
Totaal ultimo	40.019	57.997

latente belastingverplichting

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	-506	-651
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	0	0
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-11.622	145
Totaal ultimo	-12.128	-506

Voor de bepaling van de belastinglatentie vanuit de tijdelijke waarderingsverschillen wordt het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie (€ vertaald in een passieve belastinglatentie. Waardeverschillen die effect hebben op de belastingvordering of -schuld betreffen de waardeverschillen de materiële vaste activa in exploitatie of ten dienste van, de (dis)agio van de leningen u/g (financiële vaste activa) en leningen o/g (langlopende schulden), de waardeverschillen van de projecten t.b.v. derden, de voorraad verkopen en de overige voorzieningen. Deze tijdelijke waardeverschillen bedragen gezamenlijk, per saldo, € 14,8 mln. credit en zouden daarmee (op basis van de verschillende belastingtarieven voor de komende jaren) een latente belastingverplichting vertegenwoordigen van € 1,2 mln. Deze latentie is bepaald op basis van netto contante waarde (waarbij als disconteringsvoet geldt de gemiddelde vermogenskostenvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Dit wordt bij de compensatieruimte (eveneens op basis van netto contante waarde) die is ontstaan uit de negatieve fiscale resultaten opgeteld.

Het cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2017 bedroeg € 146,2 mln. Het fiscale resultaat voor 2018 bedraagt € 9,6 mln. positief, waardoor het totale cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2018 € 136,6 mln bedraagt. Het netto contante belastingeffect vanuit de verwachte compensatie in de fiscale meerjarenbegroting bedraagt € 29,1 mln. Het gehanteerde rentepercentage (2,5679%) is de gemiddelde vermogensvoet van de leningen incl. derivaten * 79,5%.

Op basis van het fiscaal resultaat van 2018, de berekende fiscaal resultaten van 2008 tot en met 2017 en de benoemde waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale balans, is de actieve Vpb latentie gedaald van € 57,5 mln. naar € 27,9 mln.

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 2019 is de verwachting, dat er sprake zal zijn van verliescompensatie vanuit een positief fiscaal resultaat van € 36,3 mln.

10. Leningen U/G

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	184	1.091
Toevoeging	0	0
Aflossing	-98	-907
Totaal ultimo	87	184

Specificatie leningen

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Stichting Welzijn Hoogvliet	0	40
Leningen personeel	27	28
Leningen VVE	59	116
Totaal ultimo	87	184

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

11. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	101.510	25.580
Toevoeging	83	79.204
Aflossing/afschrijving	-4.222	-3.274
Afwaardering	0	0
Totaal ultimo	97.371	101.510

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit amortisatie rente leningen en een vordering op WestCord. In 2017 heeft Woonbron ervoor gekozen een aantal derivaten te laten doorzakken in vast rente leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de markrente. 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.

Bedragen x € 1.000	Amortisatie rente			Totaal
	leningen u/g	WestCord	Waarborgsom	
Balans per 1-1-2018	94.969	6.541	0	101.510
Toevoeging	0	0	83	83
Ontvangen aflossing / afschrijving	-2.480	-1.742	0	-4.222
Overige mutaties				
Balans per 31-12-2018	92.488	4.799	83	97.371

12. Activa en vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.707	1.335
Teruggekocht bezit ten behoeve van wederverkoop VOV	19.471	18.867
Voorraad Oberonweg 1	0	636
Totaal ultimo	22.178	20.838

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

Voorraad onderhanden werk

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	645	4.471
Overdracht aan Ontwikkelbedrijf Rotterdam	0	-3.826
Totaal ultimo	645	645

Het onderhanden werk betreft de boekwaarde van de volledig leeggekomen gesloopte woningblokken in het kader van de herstructurering Groenenhagen Tuinenhoven project De Zwanen en de Spechten(IJsselmonde). Dit bedrag wordt bij formele overdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, conform overeenkomst, in rekening gebracht. Begin 2017 is er een groot deel van deze grond overgedragen aan gemeente Rotterdam voor een bedrag van € 3,4 mln. excl. btw.

Teruggekocht in bezit ten behoeve van wederverkoop VOV

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	18.867	26.027
Mutatie uit terugkopen	52.555	54.824
Mutatie uit wederverkopen VOV	-20.488	-27.583
Mutatie uit wederverkopen vrij	-24.428	-29.778
Mutatie uit terug in huur	-7.036	-4.622
Totaal ultimo	19.471	18.867

In 2018 zijn 473 eenheden teruggekocht en 435 eenheden wederverkocht (201 onder voorwaarden en 234 vrije wederverkopen). Er zijn 76 teruggekochte eenheden teruggenomen in de verhuur. Ultimo 2018 bedroeg het aantal teruggekochte en nog niet wederverkochte eenheden 205. Deze mutaties zorgen voor de daling van 38 eenheden tot 167 eenheden die zijn teruggekocht en nog niet wederverkocht. In beginsel geldt de bedoeling om deze teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort eenheden ook in deze vormen weer weder te verkopen.

13. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	971	924
Bij: investeringen	203	2.766
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	0	14
Af: overheveling naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	-139
Af: overheveling naar voorraad verkopen	0	0
Af: overheveling naar onderhanden projecten	-879	-989
Af: afwaardering onrendabel deel	0	-1.606
Totaal ultimo	295	971

14. Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	453	383
Totaal	453	383

15. Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	841	832
Mutaties	-22	9
Totaal ultimo	819	841

16. Onderhanden projecten in opdracht van derden

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	0	0
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	11	6
Bij: investeringen	4.844	3
Af verkooptermijnen	-59	-998
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	879	989
Af: overheveling naar activa in exploitatie	-683	0
Bij/af: projectresultaat	-3.179	0
Totaal ultimo	1.812	0

17. Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Achterstanden	5.325	6.213
Afwaardering voor oninbare vorderingen	-2.383	-2.811
Totaal	2.942	3.402

Verloop afwaardering voor oninbare vorderingen

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	-2.811	-3.409
Afboeking derving oninbaar	1.767	2.739
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	-1.339	-2.140
Totaal ultimo	-2.383	-2.811
Voorstanden per ultimo	4.313	4.107

Oninbare vorderingen

In 2018 is de huurachterstand met € 0,9 mln. afgenomen van € 6,2 mln. (ultimo 2017) naar € 5,3 mln. (ultimo 2018). De afname van de voorziening oninbaar bedraagt voor 2018 € 0,4 mln. (2017 € 0,6 mln.). Aan oninbare vorderingen is er in 2018 € 1,7 mln. afgeboekt (2017 € 2,7 mln.).

18. Gemeenten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Debiteuren	69	2
Totaal	69	2

19. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Woonbron Energiek BV	0	2
Woonbron Holding BV	14.300	13.947
Zuidplaspolder exploitatie BV	362	362
Totaal	14.662	14.310

Woonbron heeft met Woonbron Holding BV een rekening courant verhouding, die naar verwachting tussen 1 en 2 jaar afgelost wordt. Woonbron Energiek BV is in 2018 opgeheven.

20. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Belastingen en premies sociale verzekeringen	116	0
Totaal	116	0

21. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Debiteuren	5.122	3.249
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-627	-653
Totaal	4.494	2.596

Dit zijn onder andere debiteuren VvE's.

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Saldo primo	-653	-722
Mutatie overige debiteuren	26	69
Totaal ultimo	-627	-653

22. Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Door te belasten aan derden	547	492
Vooruit ontvangen facturen	446	2.996
Vooruitbetaalde bedragen	132	251
Overige	49	76
Totaal	1.175	3.815

Resultaat looptijd korter dan 1 jaar. Doorbelasting aan derden zijn voornamelijk de VvE's,

23. Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Kas	18	21
Bank	48.992	84.644
Geld onderweg	21	157
Totaal	49.031	84.822

Onder bank is ook het uitgezette spaarsaldo (direct opvraagbaar) vermeld.

Passiva

Eigen vermogen

24. t/m 26. Eigen Vermogen

Overige reserves

Bedragen x € 1.000	Primo 2017	Mutatie stichting Woonbron	Mutatie deelnemingen	Ultimo 2017
Overige reserves	386.305	82.329		468.634
Resultaat vorig boekjaar	82.329	-82.329		0
Gerealiseerd resultaat boekjaar		72.093	615	72.709
Totaal	468.634	72.093	615	541.343

Bedragen x € 1.000	Primo 2018	Mutatie stichting Woonbron	Mutatie deelnemingen	Ultimo 2018
Overige reserves	468.634	72.709		541.343
Resultaat bestemming vorig boekjaar	72.709	-72.709		0
Gerealiseerd resultaat boekjaar	0	6.801	133	6.934
Totaal	541.343	6.801	133	548.277

Het verloopoverzicht is opgesteld vooruitlopend op de resultaatbestemming.

Herwaarderingsreserve

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Herwaarderingsreserve primo	2.021.618	1.685.404
Mutatie Reële waarde MVA	358.124	314.452
Mutatie Reële waarde VOV	34.324	40.262
Mutatie investeringen en overheveling van overig onroerend goed	1.156	156
Mutatie desinvesteringen verkopen	-9.896	-9.935
Mutatie desinvesteringen sloop	-11.045	-8.720
Herwaarderingsreserve ultimo	2.394.280	2.021.618

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonbron bedraagt eind 2018 € 2.942,6 mln. Aangezien dit eigen vermogen mede gebaseerd is op basis van waardering van haar vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, geeft dit bedrag het potentiële eigen

vermogen aan bij een optimale exploitatie van het vastgoed. Wanneer een exploitatie wordt gevoerd die gebaseerd is op de realisatie van maximale opbrengsten uit verkoop en verhuur resulteert dat in dit eigen vermogen.

In de exploitatie van haar woningen maakt Woonbron keuzes die passen bij haar brede taakopvatting, uiteraard binnen te stellen randvoorwaarden. Woonbron neemt aldus genoeg met een lager rendement wanneer dit maatschappelijk te verantwoorden is. In feite keren wij op deze manier ons rendement uit aan de samenleving. De beleidswaarde is een waarderinggrondslag waarin de toekomstige keuzes worden vertaald naar euro's van nu, uitgezonderd de effecten van het verkoopbeleid. De beleidswaarde per 31 december 2018 bedraagt € 2.344,7 mln. In de marktwaardebepaling, ten behoeve van de waardering in de balans, wordt gebruik gemaakt van normbedragen voor onder andere beheerkosten en onderhoud. Bij de bepaling van de beleidswaarde maakt Woonbron gebruik van de verschillende kostenniveaus vanuit haar meerjarenbegroting, welke gebaseerd zijn op de gerealiseerde kosten en de reeds ingezette lijn van kostenbesparingen. De voor de marktwaardebepaling gebruikte kostenniveaus voor beheer en onderhoud liggen nu nog hoger dan de normen die gebruikelijk zijn voor de marktwaardebepaling.

Wanneer het eigen vermogen per 2018 zou zijn gebaseerd op deze beleidswaarde resulteert dit in een eigen vermogen van € 1.281,8mln. Dit is € 1.660,8 mln. lager dan het in deze jaarrekening gepresenteerde eigen vermogen. Het verschil kan worden beschouwd als het economisch offer dat Woonbron doet op de exploitatie van haar vastgoed, gegeven de inzet die Woonbron doet voor de doelgroep die Woonbron bedient.

Het beleid van Woonbron wijkt op een aantal onderdelen af van een beleid gericht op opbrengstmaximalisatie:
Verkoopbeleid: Woonbron wil met verkoop een doelgroep bedienen die anders niet in staat zou zijn een woning te kopen. Met Koopgarant beschikt Woonbron over een product waarmee woningen met korting worden aangeboden. Hiermee wordt de doelgroep bediend, maar wordt afgezien van het realiseren van de marktwaarde van de woning.
De beleidswaarde wordt bepaald op basis van doorexploiteren en dus zonder de effecten van verkopen.
Huurbeleid: Het kiezen voor betaalbare woningen voor onze doelgroep resulteert enerzijds in lagere huren dan in de markt gerealiseerd zouden kunnen worden. Hierbij wordt echter niet gekozen voor een zo laag mogelijke huur.
Woonbron kiest voor vaststelling van huurbedragen die, afgemeten aan de specifieke omstandigheden, passend zijn.

Voor het ongerealiseerde deel van de overige reserves met betrekking tot materiele vaste activa in exploitatie is een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/aanschafkosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve bedraagt per ultimo 2018 € 2.394,3 mln. (en dus bedraagt het gerealiseerd eigen vermogen € 548,3 mln.).

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

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

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

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

Voorzieningen

27. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	7.400	7.431
Bij/af: dotatie/nieuwe besluiten	40.525	23.111
Bij/af: projecten niet doorgegaan	0	0
Bij/Af: projectresultaat afwikkeling	-836	-1.453
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-26.151	-21.690
Totaal	20.939	7.400

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

28. Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	1.375	1.333
Bij: dotatie	44	42
Af: onttrekkingen	0	0
Totaal	1.419	1.375

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig DelftWonen) 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 2018 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 44.000. Voor het overige deel heeft Woonbron de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds van het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Hierbij heeft Woonbron geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Deze voorziening duurt langer dan een jaar.

29. Voorziening reorganisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	52	210
Bij: dotatie	0	0
Af: onttrekkingen	-52	-158
Totaal	0	52

30. Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	39.611	40.768
Bij/af: overboeking naar activa in ontwikkeling	70	-1.215
Bij: dotatie	45	346
Af: onttrekkingen	-2.559	-288
Totaal	37.167	39.611

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

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden onderverdeeld in schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen. Per ultimo 2018 is er voor het gehele schuldrestant ad € 1.224,4 mln. borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het naar kortlopende schulden overgeheveld bedrag betreft het totaal van periodieke aflossingen, eindaflossingen en vervroegde aflossingen in 2019. De reële waarde van de leningenportefeuille op basis van de rentecurve op 31 december 2018 bedraagt +/- € 1.751,7 mln.

31. Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	27.297	29.987
Bij: nieuwe storting	0	0
Af: reguliere aflossing	-2.828	-2.690
Af: vervroegde aflossingen	0	0
Totaal leningen ultimo	24.469	27.297
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-2.713	-2.828
	21.756	24.469

Verantwoording langlopende leningen overheid

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Leningen o/g <= 5 jaar	3.011	3.204
Leningen o/g > 5 jaar	21.458	24.093
Totaal	24.469	27.297

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de einddata en het pro-resto saldo van de leningen per ultimo 2018.

	2018	2017
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille per ultimo	4.22%	4.32%

32. Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	1.346.332	1.299.407
Bij: nieuwe storting	30.000	240.454
Af: reguliere aflossing	-17.776	-72.748
Af: vervroegde aflossingen	-80.340	-120.780
Af: afschrijving agio	-1.884	0
Totaal leningen ultimo	1.276.330	1.346.332
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-43.334	-17.776
	1.232.998	1.328.557

Het volume aan vervroegde aflossingen betreft :

- € 0,34 mln. aflossing op een annuitaire lening op renteherzieningsdatum;
- € 80 mln. aflossing op leningen met een variabele hoofdsom, waarvan € 30 mln. tijdelijk (dit volume is in 2018 weer opgenomen).

Verantwoording langlopende leningen kredietinstellingen

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Leningen o/g <= 5 jaar	60.938	72.679
Leningen o/g > 5 jaar	1.215.392	1.273.653
Totaal	1.276.330	1.346.332

	2018	2017
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per ultimo	3.23%	3,41%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief derivaten per ultimo	2.95%	2.90%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen exclusief rentederivaten is in 2018 met 0,05% gestegen. Inclusief rentederivaten is de gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen in 2018 met 0,18% gedaald.

33. Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	937.074	890.088
Mutatie uit terugkopen	-47.941	-52.178
Mutatie uit verkopen	26.839	37.005
Mutatie uit waardeveranderingen	66.948	62.159
Totaal ultimo	982.920	937.074

In 2018 zijn 473 eenheden teruggekocht en 218 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Ondanks de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarde, stijgt de verplichting hieruit. Dit komt doordat de terugkoopprijs van de teruggekochte eenheden lager is dan de verkoopprijs van de nieuwe of wederverkopen en de flinke stijging van de taxatiewaarde van de eenheden verkocht onder voorwaarden.

Belangrijke oorzaak van het verschil in de verkoopprijs ten opzichte van de terugkoopprijs is gelegen in de wijziging (vanaf 2014) van het kortingspercentage van 25% naar 15%. Hierdoor betreft het kortingspercentage die verwerkt zit in de terugkoopprijs veelal 25%, terwijl als kortingspercentage van een nieuwe Koopgarant verkoop 15% wordt gehanteerd. Op basis van een 8% mutatiegraad is de inschatting dat 66% hiervan langer dan 5 jaar betreft.

Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt. Eind 2018 zijn er in totaal 8.403 eenheden verkocht onder voorwaarden.

34. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Saldo primo	1.296	1.259
Mutatie waarborgsommen	69	37
Mutatie rente waarborgsommen	0	0
Totaal ultimo	1.365	1.296

Kortlopende schulden

35/36 Schulden aan kredietinstellingen/overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen overheid	2.713	2.828
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen kredietinstellingen	43.334	17.776
Totaal schulden aan kredietinstellingen / overheid	46.047	20.604

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

37. Schulden aan leveranciers

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Totaal schulden aan leveranciers	5.363	6.382
Totaal schulden aan leveranciers	5.363	6.382

38. Schulden aan groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	38	38
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	38	38

39. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	406	406
Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	406	406

40. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.692	2.031
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.692	2.031

Dit betreft onder andere overdrachtsbelasting, loonheffing en BTW.

41. Schulden ter zake van pensioenen

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Schulden ter zake van pensioenen	495	532
Totaal schulden ter zake van pensioenen	495	532

42. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Overige	0	71
Totaal overige schulden	0	71

Per 31 december 2018 had Woonbron geen doorlopend kredietfaciliteit.

43. Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Overige verplichtingen / overig	16.335	12.038
Voorstanden huurdebiteuren	4.338	4.135
Te betalen interest	16.890	18.752
Totaal overlopende passiva	37.562	34.926

Specificatie overige verplichtingen / overig

Bedragen x € 1.000	31-12-2018	31-12-2017
Nog te betalen inzake onderhoud	4.699	1.769
Nog te betalen inzake projecten	4.349	2.089
Nog te betalen inzake salaris/pensioen/sociale lasten	212	485
Overlopende vakantie-uren	1.591	1.776
Nog te betalen inzake servicekosten	3.432	2.686
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	600	86
Nog te betalen diverse	361	929
Nog te betalen erfpacht	125	125
Nog te betalen zakelijke lasten	106	119
Overige	861	1.975
Totaal overige verplichtingen /overig	16.335	12.038

Nog te betalen inzake projecten

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	31-12-2018
Activa				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Computer software	1.573	268		1.842
Totaal Immateriële vaste activa	1.573	268	0	1.842
Vastgoedbelegging				
Daeb vastgoed in exploitatie	3.421.757	0		3.421.757
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	0	583.831		583.831
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	840.835	228.695		1.069.530
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.594	147		2.741
Totaal Vastgoedbelegging	4.265.186	812.673	0	5.077.858
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	20.466	3.552		24.017
Totaal Materiële vaste activa	20.466	3.552	0	24.017
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	447.967	5.056	-447.967	5.056
Andere deelnemingen	0	1.557		1.557
Latente belastingvordering(en)	9.018	18.873		27.891
Leningen u/g	87	0		87
Interne Lening	189.080	0	-189.080	0
Overige vorderingen	92.571	4.800		97.371
Totaal Financiële vaste activa	738.723	30.285	-637.047	131.961
Som der vaste activa	5.025.948	846.778	-637.047	5.235.679
Vlottende Activa				
Voorraden				
Activa en vastgoed bestemd voor verkoop	18.063	4.115		22.178
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	295		295
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	387	66		453
Overige voorraden	700	119		819
Totaal Voorraden	19.149	4.596	0	23.745
Onderhanden projecten				
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	1.812		1.812
Totaal onderhanden projecten	0	1.812	0	1.812
Vorderingen				
Huurdebiteuren	2.344	598		2.942
Gemeenten	69	0		69
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.525	2.137		14.662
Belastingen en premies sociale verzekeringen	105	11		116
Overige vorderingen	3.839	655		4.494
Overlopende activa	906	268		1.175
Totaal vorderingen	19.788	3.669	0	23.458
Liquide middelen				
Liquide middelen	46.664	2.367		49.031
Totaal liquide middelen	46.664	2.367	0	49.031
Totaal Vlottende Activa	85.602	12.444	0	98.046
Totaal Activa	5.111.550	859.222	-637.047	5.333.725

Bedragen x € 1.000	Daeb	Niet daeb	Eliminatie	31-12-2018
Passiva				
Vermogen				
Overige reserves	168.680	92.333	-92.333	168.680
Herwaarderingsreserve	2.394.280	323.237	-323.237	2.394.280
Gerealiseerd resultaat boekjaar	379.721	32.397	-32.397	379.721
Totaal Vermogen	2.942.682	447.967	-447.967	2.942.682
Voorziening				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	19.400	1.539		20.939
Voorziening pensioenen	1.213	207		1.419
Voorziening reorganisatiekosten	0	0		0
Overige voorzieningen	36.913	254		37.167
Totaal Voorzieningen	57.526	2.000	0	59.525
Langlopende schulden				
Schulden/leningen overheid	21.756	0		21.756
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.232.998	0		1.232.998
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	766.403	216.517		982.920
Interne lening	0	189.080	-189.080	0
Overige schulden	1.317	48		1.365
Totaal langlopende schulden	2.022.473	405.645	-189.080	2.239.038
Kortlopende schulden				
Schulden/leningen aan overheid	2.713	0		2.713
Schuldenleningen aan kredietinstellingen	43.334	0		43.334
Schulden aan leveranciers	4.581	782		5.363
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	38		38
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	406		406
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.300	392		2.692
Schulden ter zake van pensioenen	423	72		495
Overige schulden	0	0		0
Overlopende passiva	35.643	1.920		37.562
Totaal kortlopende schulden	88.994	3.610	0	92.604
Totaal Passiva				
	5.111.550	859.222	-637.047	5.333.725

Enkelvoudige functionele winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000	daeb	Niet daeb	Eliminatie	2018
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	198.570	33.410		231.980
Opbrengsten servicecontracten	13.422	1.229		14.651
Lasten service contracten	-13.576	-1.420		-14.997
Overheidsbijdragen	36	4		40
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-14.054	-2.484		-16.538
Lasten onderhoudsactiviteiten	-71.584	-14.294		-85.878
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-39.644	-4.884		-44.528
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	73.169	11.562		84.731
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling				
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.485	-743		743
uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-7.822	3.911		-3.911
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	-22	11		-11
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	0	0		0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-6.359	3.179		-3.179
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	38.968	20.069		59.037
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-25.895	-15.349		-41.245
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-678	-120		-798
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12.394	4.600		16.994
Waardeverandering vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.051	-8.361		-35.412
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	335.088	39.403		374.491
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	28.225	6.098		34.324
Waardeverandering vastgoedportefeuille	336.263	37.140		373.403
Netto resultaat overige activiteiten				
Opbrengsten overige activiteiten	5.531	724		6.256
Kosten overige activiteiten	-5.866	-1.036		-6.901
Netto resultaat overige activiteiten	-334	-311		-646
Overige organisatiekosten	5.370	949		6.320
Leefbaarheid	5.500	852		6.351
Saldo financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-5.665	0		-5.665
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	447	40		486
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (+ interne lening)	52	0		52
Interne lening (rente baten/kosten)	7.816	-7.816	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten (+interne lening)	-44.442	0		-44.442
Saldo financiële baten en lasten	-41.793	-7.776	0	-49.569
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	362.471	46.592	0	409.063
Belastingen resultaat	-15.271	-14.329		-29.600
Resultaat deelnemingen	32.397	133	-32.397	133
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	379.597	32.397	-32.397	379.597
Totaal resultaat	379.597	32.397	-32.397	379.597

Enkelvoudig direct kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	eliminatie	2018
Ontvangsten				
Huurontvangsten	199.538	33.411	0	232.949
Vergoedingen	13.422	1.229	0	14.651
Overheidsontvangsten	36	4	0	40
Overige bedrijfsontvangsten	4.797	741	0	5.538
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	17	39	0	56
Ontvangen interest (interne lening)	7.816	0	-7.816	0
Saldo ingaande kasstromen	225.626	35.424	-7.816	253.234
Uitgaven				
Erfpacht	12	3	0	15
Betalingen aan werknemers	34.388	5.870	0	40.258
Onderhoudsuitgaven	50.745	10.109	0	60.854
Overige bedrijfsuitgaven	43.560	6.548	0	50.107
Betaalde interest (exclusief interne lening)	51.385	0	0	51.385
Betaalde interest (interne lening)	0	7.816	-7.816	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.918	327	0	2.245
Verhuurdersheffing	20.296	1.624	0	21.920
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.343	125	0	1.468
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	203.646	32.421	-7.816	228.252
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	21.980	3.003	0	24.983
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	40.133	45.922	-25.669	60.386
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	18.540	4.656	0	23.197
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	80	0	80
(Des)investeringenontvangsten overig	3.368	1.096	0	4.464
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	62.041	51.755	-25.669	88.127
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.540	0	0	1.540
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	19.394	241	0	19.635
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	0	0
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	16.485	30.518	-25.669	21.334
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	24.437	6.301	0	30.738
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	3.168	789	0	3.957
Aankoop grond	0	0	0	0
Investeringen overig	1.821	311	0	2.132
Externe kosten bij verkoop	1.669	686	0	2.356
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	68.513	38.847	-25.669	81.691
FVA				
Ontvangsten verbindingen	2.522	0	0	2.522
Ontvangsten overig	19	2.662	0	2.681
Ontvangen aflossing (interne lening)	22.182	0	-22.182	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	1.177	291	0	1.468
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	23.546	2.371	-22.182	3.735
Kasstroom uit (des) investeringen	17.074	15.280	-22.182	10.171

Bedragen x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	eliminatie	2018
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	30.000	0	0	30.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten	30.000	0	0	30.000
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	100.944	0	0	100.944
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0	0	0
Aflossing (interne lening)	0	22.182	-22.182	0
Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten	100.944	22.182	-22.182	100.944
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-70.944	-22.182	22.182	-70.944
Mutatie geldmiddelen	-31.891	-3.899	0	-35.790
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0	0	0
Liquide middelen per 1 januari	78.531	6.291	0	84.822
Liquide middelen per 31 december	46.640	2.392	0	49.032

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Leasecontracten

De verplichting vanuit de leasecontracten (met name ten behoeve van de dienstauto's) bedraagt € 2,3 mln. Van deze verplichting valt € 1,7 mln. binnen de periode van vijf jaar. Hiervan is een verplichting van circa € 0,8 mln. korter dan een jaar. De verplichting na vijf jaar is € 0,6 mln.

Dekkingsgraad pensioenfondsen

Woonbron heeft de verplichting om tekorten ten opzichte van de minimale dekkingsgraad, maar niet anders dan via toekomstige premies van het pensioenfonds, aan te vullen. De dekkingsgraad staat de laatste jaren, mede als gevolg van de kredietcrisis, onder druk. De in januari 2019 door SPW gepubliceerde voorlopige beleidsdekkingsgraad per 31 december 2018 bedraagt 110,3% (gemiddelde beleidsdekkingsgraad van 2018 is 115,9%). Dit ligt onder de voor 2018 vereiste dekkingsgraad van 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort.

WSW Obligo

Het WSW-obligo voortkomend uit de WSW-borging van de leningen bedraagt per 31 december 2018 € 51,6 mln. Woonbron heeft een volmacht verstrekt ten gunste van WSW voor een hypothecaire inschrijving.

In de categorie activa in ontwikkeling en onderhanden projecten is de realisatie van de projectkosten opgenomen. De restant-verplichting tot aan de totale bouwkosten bedraagt € 4,04 mln. (in 2017 was de restantverplichting € 6,98 mln.).

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

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

Onderhoudsfondsen VvE's

Woonbron had in 2018 13.045 eenheden in VvE's in bezit. In 2018 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2017 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2018 en verder vastgesteld. Totaal is hierin voor circa € 73,9 mln. aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 47,9 mln. bedraagt (voor 2017 € 49,1 mln.).

First Metro Durban DIGH

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

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

In beide overeenkomsten staat Woonbron garant tot een maximumbedrag van € 657.241 (het oorspronkelijke schuldrestant), te vermeerderen met boeten, kosten en rente. Qua Wonen neemt voor 9,85% deel in deze borgstelling.

De borgtocht jegens DIGH kan pas worden aangesproken, indien FMHC tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen én DIGH haar betalingsverplichtingen jegens BNG wel is nagekomen. In 2018 heeft DIGH aanspraak gemaakt op de overeenkomst van borgtocht voor een bedrag van € 28.828, waarvan Woonbron 9,85% met Qua Wonen mag verrekenen. Woonbron is voornemens om de lening die DIGH aan FMHC heeft verstrekt in 2019 namens FMHC aan DIGH af te lossen, zodat DIGH deze middelen kan gebruiken voor het aflossen van de lening bij BNG Bank. Het schuldrestant van de lening die BNG heeft verstrekt aan DIGH bedraagt per 31 december 2018 € 557.821. Indien de aflossing aan DIGH hiervoor ontoereikend is (als gevolg van de koersontwikkeling EUR / ZAR), zal Woonbron het tekort aanvullen. Hiervoor is reeds een voorziening gevormd.

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

Lopende rechtsgedingen

Per balansdatum is Woonbron verwickeld in een rechtszaak vanuit de periode van renovatie van ss Rotterdam.

Op 18 december 2018 was het arrest. Woonbron heeft op grond daarvan een bedrag betaald aan Gitre van € 249.603,75.

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

- een vaste rentebetaling;
- een variabele renteontvangst (in het algemeen Euribor zonder opslag).

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

Aangezien de rollover-leningen nominaal worden gewaardeerd (dat wil zeggen: niet tegen marktwaarde), is marktwaardewaardebepaling 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 2018 zijn geen nieuwe rentederivaten door Woonbron afgesloten. Wel zijn twee met een nominale waarde van € 50,0 mln beëindigd, waarvan één (€ 25 mln nominale waarde) voortijdig.

De nominale waarde van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2018 € 130,8 mln. (was € 180,8 mln. per ultimo 2017).

Het totale volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2018 € 375,0 mln. (was eveneens € 375,0 mln. per ultimo 2017). Hiervan is per ultimo 2018 € 177,2 mln. opgenomen (was € 227,2 mln per ultimo 2017). Er is een verschil tussen het hoofdvolume aan variabelrentende leningen (€ 375,0 mln.) en het volume aan derivaten (€ 130,8 mln.). Van een volume van € 244,2 mln is het renterisico niet afgedekt met een derivaten. Hiervan is per ultimo 2018 € 46,5 mln opgenomen.

Woonbron heeft geen derivaten waarvoor een Credit Support Annex (CSA) is overeengekomen. In een CSA komen partijen overeen om (een deel van) de negatieve marktwaarde als onderpand storten, indien en zodra deze boven een bepaald drempelbedrag komt. Dit betreft een wederzijdse verplichting. Dit betekent ook dat Woonbron per ultimo 2018, net als per ultimo 2017, geen saldo heeft aan verstrekt onderpand.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille per 31 december 2018 bedraagt € 45,4 mln. negatief (was € 53,4 mln. negatief per ultimo 2017). Indien de rentecurve op korte termijn met 100 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2018, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 19,7 mln. toe tot € 65,1 mln. Indien de rentecurve op korte termijn met 200 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2018, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 43,0 mln. toe tot € 88,4 mln.

Woonbron voldoet aan artikel 108 lid 1.a van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), dat wil zeggen de 2% stresstest. In 2018 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, na beëindiging van acht derivaten in 2017, nog slechts één derivatencontract met een nominaal volume van € 25 mln waarin een mandatory break (wederzijds opzegbaar) is opgenomen. Dit houdt in dat dit derivaat op een vooraf bepaalde datum wordt afgewikkeld tegen de dan geldende marktwaarde. Deze kan positief, negatief of nihil zijn, hetgeen liquiditeitsconsequenties kan hebben. De break clauses 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 2018 € 0,9 mln. Elk tertiaal wordt een update gegeven van de marktwaardeontwikkeling van de derivaten en het effect hiervan op de liquiditeitsbuffer.

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

Eén van de tegenpartijen waar Woonbron derivaten heeft afgesloten, voldoet op dit moment niet aan de kredietwaardigheidseisen. Aangezien de marktwaarde van deze derivaten voor Woonbron negatief is en Woonbron in de overeenkomsten met deze tegenpartij geen marginverplichting is overeengekomen, is het risico voor Woonbron op deze tegenpartij beperkt en zijn er op dit moment geen maatregelen nodig.

Woonbron heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

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

Tot slot heeft Woonbron in haar leningenportefeuille vijftientig zogenaamde basisrenteleningen met een totaal volume van € 545,1 mln. Deze basisrenteleningen kenmerken zich door een langlopende vaste rente vermeerderd met een voor een kortere periode overeengekomen kredietopslag. In de basisrenteleningen is een embedded payer swap opgenomen. Aangezien deze embedded swap nauw gelieerd is aan de onderliggende lening wordt de embedded swap niet separaat op de balans gewaardeerd. De in de basisrenteleningen van Woonbron opgenomen embedded swaps hebben een totale negatieve marktwaarde per ultimo 2018 van € 251,7 mln.

Treasury organisatie

In het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut van Woonbron zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders. Het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut van Woonbron zijn in september 2017 voor het laatst geactualiseerd. 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 2018 was dit van toepassing op de voortijdige beëindiging van een derivaat. Hiertoe is een separaat voorstel aan de Raad van Bestuur voorgelegd. Na een positief besluit van de Raad van Bestuur heeft de Raad van Commissarissen met het voorstel voor voortijdige beëindiging ingestemd.

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

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

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

4.4 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

Algemeen

Het totaalresultaat van Woonbron wordt sterk beïnvloed door de waarderingen van het vastgoed. Dit is een bijkomend fenomeen bij waardering op marktwaarde in verhuurde staat. In het schema hieronder is weergegeven wat de invloed is van de waardering op marktwaarde en de waardering van financiële vaste activa voor het totaalresultaat. Het uiteindelijke resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten definiëren wij als operationeel resultaat over 2018.

Opbouw functionele resultatenrekening

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

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

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2018	2017
44. Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	231.980	229.310
45. Totaal opbrengsten service contracten	14.651	15.670
46. Totaal lasten service contracten	-14.997	-15.347
47. Totaal overheidsbijdragen	40	11
48. Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	-16.538	-16.512
49. Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-85.878	-71.050
50. Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-44.528	-38.896
Totaal netto exploitatie vastgoedportefeuille	84.731	103.185

44. Huuropbrengsten in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Huuropbrengsten	237.932	236.226
Subtotaal huuropbrengsten	237.932	236.226
af: huurderiving wegens leegstand	-4.612	-4.750
af: huurderiving wegens oninbaarheid	-1.339	-2.166
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	231.980	229.310

Huuropbrengsten per gemeente

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Gemeente Delft	50.630	49.493
Gemeente Dordrecht	32.217	32.880
Gemeente Nissewaard	23.887	23.658
Gemeente Rotterdam	125.246	123.280
Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	231.980	229.310

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Jaarhuur (zonder aanpassingen)	237.323	235.874
Effect huurverhoging	1.746	975
Effect huurharmonisatie	306	280
Effect verkopen op huur	-532	-642
Effect onttrekking bezit uit exploitatie (sloop, omzetten naar eigen gebruik)	-1.185	-549
Effect investering (aankoop, nieuwbouw, renovatie)	382	289
Eénmalige huurkortingen / overige mutaties	-109	0
Totaal	237.932	236.226

Huuropbouw

De huurinkomsten in 2018 zijn € 2,67 mln hoger dan in 2017. De belangrijkste verschillen zijn:

- **Jaarhuur:**
hogere jaarhuur (€ 1,45 mln): ten gevolge van de huurmutaties in 2017
- **Effect huurverhoging:**
hogere huurverhoging (€ 0,77 mln) als gevolg van een hogere inflatie, welke als basis voor de huurverhoging wordt gehanteerd. In ons huurbeleid is niet de maximale huurverhoging doorgevoerd.
- **Effect huurharmonisatie:**
hoger effect huurharmonisatie (€ 0,03 mln). Het passend toewijzen en het aftoppen van huurprijzen zorgen voor beperking van huurharmonisatie.
- **Effect verkopen op huur:**
het negatieve effect verkopen op huur in 2017 is € 0,11 mln minder dan in 2017, doordat er minder 1e verkopen hebben plaatsgevonden.
- **Effect onttrekking bezit uit exploitatie:**
hoger aantallen sloop in Dordrecht en IJsselmonde zorgen voor een hoger negatief effect op huur (€ 0,64 mln)
- **Effect investeringen:**
hoger effect van investeringen (€ 93.000): De investeringen die huurverhogingen hebben voortgebracht betreffen opgeleverde renovatieprojecten, in de verhuur genomen woningen vanuit terugkoop in het kader van "verkoop onder voorwaarde" en aankoop van woningen.
- **Effect eenmalige huurkortingen:**
De huurkorting zijn om verschillende redenen, met als belangrijkste de huurkortingen vanwege de sloop in Dordrecht.

Huurverhoging

De huurverhoging in 2018 was een voortzetting van het huurbeleid van 2017. De kaders van het Rijk boden de mogelijkheid om de jaarlijkse huurverhoging boven inflatie en inkomensafhankelijk door te voeren. De maximale ruimte voor de huurverhoging per inkomenscategorie, was in 2018 3,9% (bij een inflatie van 1,4%):

- boven € 41.056: 5,4% (inflatie + 4%)

Woonbron heeft buiten de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huurverhoging doorgevoerd op basis van onderstaande tabel.

Categorie	Percentage
Boven streefhuur	0,00%
100%-80% van de streefhuur	1,90%
80%-60% van de streefhuur	2,50%
<60% van de streefhuur	3,90%

Huurderving door leegstand

De totale huurderving bedraagt in 2018 € 4,61 mln. In 2017 was dit € 4,75 mln. De frictieleegstand verhuur daalt met € 0,19 mln in 2018 naar € 2,6 mln. De verkoopleegstand daalt van € 0,7 mln in 2017 naar € 0,54 mln in 2018. De projectleegstand neemt in 2018 toe met € 0,21 mln naar € 1,46 mln. Dit betreft vooral leegstand door slooprojecten in IJsselmonde € 0,3 mln, Dordrecht € 0,7 mln en Delfshaven € 0,23 mln.

Derving oninbaar

In 2018 is de huurachterstand met € 0,89 mln. afgenomen van € 6,2 mln. (ultimo 2017) naar € 5,3 mln. (ultimo 2018). De afboeking aan oninbare vorderingen in 2018 (€ 2,3 mln) is in 2018 € 0,43 mln lager dan in 2017 (€ 2,7 mln).

45. Opbrengsten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	18.655	19.240
Subtotaal opbrengsten service contracten	18.655	19.240
af: opbrengstenderving wegens leegstand	-433	-426
af: te verrekenen met huurders	-3.571	-3.144
Totaal opbrengsten service contracten	14.651	15.670

Opbrengsten servicecontracten per gemeente

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Gemeente Delft	4.309	4.498
Gemeente Dordrecht	2.746	3.200
Gemeente Nissewaard	813	941
Gemeente Rotterdam	6.783	7.030
Totaal opbrengsten service contracten	14.651	15.670

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.

46. Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	14.997	15.347
Totaal lasten service contracten	14.997	15.347

Lasten servicecontracten per gemeente

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Gemeente Delft	4.388	4.214
Gemeente Dordrecht	2.416	2.515
Gemeente Nissewaard	649	804
Gemeente Rotterdam	7.544	7.814
Totaal lasten servicecontracten	14.997	15.347

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

47. Overheidsbijdragen

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Overige Rijksbijdragen	40	11
Totaal overheidsbijdragen	40	11

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

48. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	12.085	11.850
Toegerekende overige organisatiekosten	3.475	3.555
Toegerekende afschrijvingen	927	1.043
Externe kosten klantenpanel	51	64
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	16.538	16.512

49. Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Onderhoudslasten	64.012	49.726
Toegerekende personeelskosten	15.479	14.751
Toegerekende overige organisatiekosten	5.201	5.274
Toegerekende afschrijvingen	1.186	1.299
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	85.878	71.050

Lasten onderhoudsactiviteiten in exploitatie zijn te verdelen in:

Bedragen x € 1.000 (incl. personeels- en organisatiekosten)	2018	2017
Planmatig Onderhoud	41.157	34.338
Mutatie onderhoud	9.566	7.637
Reparatieverzoeken	35.155	29.076
totaal onderhoudslasten (incl. personeels- en organisatiekosten)	85.878	71.050

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-, reparatie- en TDK-onderhoud (toilet, douche en keuken). De onderhoudsuitgaven in 2018 zijn hoger dan in 2017. In 2018 is er totaal voor € 85,8 mln. aan onderhoud besteed. In dit bedrag zijn de betaalde VvE-bijdragen voor € 10,6 mln. opgenomen voor het onderhoud.

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Planmatig Onderhoud	28.555	21.896
Mutatie onderhoud	9.035	6.998
Reparatieverzoeken	14.595	11.613
TDK-Onderhoud (toilet, douche, keuken)	5.914	3.877
Omzet eigen aannemerij	-4.424	-4.875
VvE bijdrage Planmatig Onderhoud	8.165	8.003
VvE bijdrage Reparatieverzoeken	2.555	2.430
Overige opbrengsten m.b.t. onderhoud	-383	-217
totaal onderhoudslasten	64.012	49.726

In het bovenstaande overzicht zijn de out of pocket kosten van het onderhoud naar soort gespecificeerd.

Omzet eigen aannemerij

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Omzet eigen aannemerij	4.424	4.875

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

50. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	44.528	38.896

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).

	2018	2017
Verhuurheffing	21,9 mln	19,6 mln.
Belastingen	14,2 mln	13,4 mln.
Verzekeringen en de schadeafhandeling	0,8 mln	1,2 mln.
VvE bijdrage (excl onderhoud en servicekosten)	3,4 mln.	3,2 mln.
Overige posten	4,2 mln	1,5 mln.
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	44,5 mln	38,9 mln.

51. t/m 54. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Bedragen x € 1.000	2018	2017
51. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	743	998
52. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.911	-992
53. Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	-11	-6
54. Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	0	0
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.179	0

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

Bedragen x € 1.000	2018	2017
55. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	59.037	66.744
56. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-41.245	-48.425
57. Toegerekende organisatiekosten verkoop	-798	-734
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16.994	17.585

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

In 2018 zijn 146 eenheden minder verkocht dan in 2017. De economische groei in 2018 heeft wel stimulerend gewerkt voor de woningmarkt met een gunstige effect op de verkoopprijs, maar de verkoopaantallen bleven achter door een lager aanbod van te verkopen woningen als gevolg van gewijzigd beleid op complexen (effect op 1e verkopen) en minder teruggekochte eenheden (effect op wederverkopen).

Aantallen vrije verkopen	2018	2017
Vrije verkopen	159	236
Wederverkopen vrije verkopen	233	302
Totaal Verkoopresultaat in aantallen	392	538

Waardeverandering vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2018	2017
58. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.412	-21.838
59. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	374.491	332.199
60. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	34.324	40.262
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	373.403	350.622

58. t/m 60. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2018	2017
58. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-34.830	-23.780
58. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit verkocht onder voorwaarden	-582	1.942
59. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	374.491	332.199
60. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	34.324	40.262
Totaal overige waardeverminderingen vastgoedportefeuille	373.403	350.622

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

Nettoresultaat overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
61. Opbrengsten overige activiteiten	6.256	6.509
62. Kosten overige activiteiten	-6.901	-6.506
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	-646	4

61. Opbrengsten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Beheerdiensten	0	0
Bemiddeling huurtoeslag	0	0
Woonzorgdiensten	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	6.256	6.509
Totaal opbrengsten overige activiteiten	6.256	6.509

De overige bedrijfsopbrengsten zijn voornamelijk de opbrengsten vanuit projecturen (geactiveerde productie eigen bedrijf) van € 1,0 mln. voor 2018 (2017; € 1,1 mln.) en de vergoeding inzake het voeren van het beheer van woningen/complexen voor derden/VvE's € 4,7 mln. doorberekening van administratiekosten € 0,5 mln. Over het algemeen wordt bij projecten een dekkingspercentage van 4,5% apparaatskosten meegenomen. De geactiveerde productie eigen bedrijf betreft de productieve uren van ontwikkelmanagers, projectleiders en opzichters die ten laste van projecten worden verantwoord en geactiveerd. Daarbij is het van belang om te vermelden dat er enige vorm van besluitvorming geweest moet zijn voordat uren op projecten verantwoord kunnen worden.

62. Overige kosten activiteiten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	-4.608	-4.559
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.776	-1.478
Toegerekende afschrijvingen	-374	-401
Overige bedrijfslasten	-143	-68
Totale overige kosten activiteiten	-6.901	-6.506

Overige organisatiekosten

63. Overige organisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Overige organisatiekosten	6.320	5.801
Totaal overige organisatiekosten	6.320	5.801

Leefbaarheid

64. Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Leefbaarheid	1.650	1.129
Toegerekende personeelskosten	3.252	3.420
Toegerekende overige organisatiekosten	1.185	1.026
Toegerekende afschrijvingen	264	301
Totaal leefbaarheid	6.351	5.876

Onder de post leefbaarheid zijn kosten voor specifieke activiteiten opgenomen ten behoeve van behoud en/of verbetering van de leefbaarheid van wijken/buurtten waar Woonbron bezit heeft. Dit betreft onder meer kosten voor schoon heel en veilig. Hierbij wordt veelvuldig samenwerking met bewoners gezocht en initiatieven vanuit bewoners gestimuleerd. Woonbron heeft in 2018 € ●● (2017 € 106,38) per vhe aan leefbaarheid uitgegeven.

Saldo financiële baten en lasten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
65. Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-5.665	0
66. Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	486	550
67. Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	52	1
68. Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-44.442	-47.619
Totaal saldo financiële baten en lasten	-49.569	-47.068

65. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-5.665	0
Waardeveranderingen van effecten	0	0
Waardeveranderingen overige	0	0
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-5.665	0

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

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Rente opbrengsten leningen	335	361
Overige opbrengsten	151	189
Totaal Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	486	550

67. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	52	1
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	52	1

68. Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-36.425	-36.723
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	-7.042	-9.963
Overige rentelasten	-975	-933
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-44.442	-47.619

In 2018 zijn geen rentelasten geactiveerd.

Belastingen

69. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Vennootschapsbelasting	-29.600	-4.343
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-29.600	-4.343

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 136,6 mln. (2017: € 146,2 mln.) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De effectieve belastingdruk is 7,80% (2017: 1,07%). Het verschil tussen het VPB-tarief en de effectieve belastingdruk laat zich met name verklaren doordat de grootste factor in het commerciële resultaat (de niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille) fiscaal niet meegenomen wordt en het daardoor ontstane tijdelijke verschil in waardering pas in de verre toekomst tot uiting komt (en daardoor netto contant relatief beperkt is). Voor verdere toelichting verwijzen we u naar pagina 30 belastinglatentie.

Resultaat deelnemingen

70. Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Woonbron Holding BV	-288	-205
OMIJ Kinderdijkstraat 71	0	115
Stadsherstel Drechtsteden N.V.	-125	0
De Plint	8	0
SS Rotterdam - Gitre	-250	0
earn out verkoop de rederij de rotterdam	788	690
Stichting Info	0	16
Totaal resultaat Deelnemingen	133	615

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	2018	2017
Bouwclaims	0	0
Goodwill	0	0
Computersoftware	699	684
Immateriële vaste activa	699	684
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.441	2.973
Materiële vaste activa	2.441	2.973
Vrijval overlopende passiefpost inzake (overheids)subsidies	0	0
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	3.140	3.657

Computersoftware

Investeringen in 2018 betreft o.a. het vervangen van Pharos naar Empire DO en de daarbij behorende empire aanpassingen die hieruit volgt. Er wordt pas afgeschreven wanneer het project is opgeleverd.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het bedrag afschrijvingen bestaat uit afschrijvingen boekjaar (€ 2,441 mln. voor 2018), zonder extra afschrijvingen van goederen die buiten gebruik zijn.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Lonen en salarissen	30.071	29.783
Sociale lasten	5.142	4.406
Pensioenlasten	4.415	4.659
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	39.627	38.848

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

	2018	2017
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	143,3	141,4
Afdeling projecten	16,9	13,7
Afdeling beheer	290,5	290,7
Afdeling strategie en communicatie	20,5	15,3
Afdeling financiën	51,8	48,9
Overige	61,2	66,1
Totaal	584,2	576,1

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 2018 € 2,36 mln.,

Pensioenlasten

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig DelftWonen) 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 2018 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 44.000.

Honoraria accountantsorganisatie

Bedragen x € 1	2018	2017
Controle van de jaarrekening	235.702	260.840
Andere controleopdrachten	51.622	9.753
Fiscale adviesdiensten	168.905	122.217
	456.229	392.810

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Het is niet gelukt de voorgenomen fusie tussen Stichting Woonbron en Stichting Humanitas Huisvesting in 2018 te effectueren. Door omstandigheden is er gekozen voor een andere juridische constructie van de overgang van de activiteiten van Stichting Humanitas Huisvesting naar Woonbron.

Op 17 januari 2019 is er door Stichting Woonbron, Stichting Humanitas Huisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een Uitwerkingsovereenkomst afsplitsing ondertekend die er toe leidt dat (een deel van) de activa en passiva en de activiteiten van Stichting Humanitas Huisvesting per 1 juli 2019 overgaan naar Stichting Woonbron.

6. Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2018

WNT-verantwoording 2018 Woonbron

De WNT is van toepassing op Woonbron. Het voor Woonbron toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 189.000
Bezoldigingsklasse H Woningcorporaties.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Bedragen x € 1	B. Wijbenga	
	Van Nieuwenhuizen	R. Sitton
Functiegegevens	Voorzitter Rvb	Lid Rvb
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 04/07	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	103.820	174.631
Beloningen betaalbaar op termijn	12.043	22.288
<i>Subtotaal</i>	<i>115.863</i>	<i>196.919</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	115.865	189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	115.863	196.919
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht WNT	Overgangsrecht WNT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2017

Bedragen x € 1	B. Wijbenga	
	Van Nieuwenhuizen	R. Sitton
Functiegegevens	Voorzitter Rvb	Lid Rvb
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	205.392	175.162
Beloningen betaalbaar op termijn	23.207	21.757
<i>Subtotaal</i>	<i>228.599</i>	<i>196.919</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000	181.000
Totale bezoldiging	228.599	196.919

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	De heer mr. J. van der Vlist	Mevrouw drs. C.P.M. Doms	De heer drs. M.J.H. Jetten	De heer drs. M.J.H. Jetten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/4 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/3	1/4 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	16.875	15.000	5.625	11.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.360	18.900	6.990	14.240
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	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.	N.v.t.

Gegevens 2017

Bedragen x € 1	De heer mr. J. van der Vlist	Mevrouw drs. C.P.M. Doms	De heer drs. M.J.H. Jetten	De heer drs. M.J.H. Jetten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	30/9 – 31/12	1/1 – 31/12	1/10 – 31/12	30/9 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	16.875	15.000	5.625	11.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.307	18.100	6.843	13.538

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	De heer S. Kasmi	Mevrouw mr. A.M. IJlstra	Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 26/6	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	7.500	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.165	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
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 2017

Bedragen x € 1	De heer S. Kasmi	Mevrouw mr. A.M. IJlstra	Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	2/10 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	15.000	15.000	3.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100	4.525

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

Bedragen x € 1	B. Wijbenga Van Nieuwenhuizen
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Voorzitter RvB
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2018
Ontslaguitkering	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	48.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	48.000
Waarvan betaald in 2018	48.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

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 2018 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan en is de beëindiging van enkele verbindingen in 2018 een feit. Wij bereiden een verbetering voor waardoor de besturen van de verbindingen voor belangrijke besluiten goedkeuring behoeven, zodat de controle en beïnvloedingsmogelijkheden van de centrale Raad van Commissarissen directer doorwerkt in de verbindingen. Tevens willen we de governance, risicobeheersing en administratieve organisatie van de verbindingen meer eenduidig maken.

Elke Woonbron-onderneming met medewerkers heeft een eigen sociaal jaarverslag. 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 en Woonbron Energiek BV (vanaf 2016 hebben hier geen activiteiten plaatsgevonden). Naast de groepsondernemingen worden ook belangrijke minderheidsbelangen besproken.

Woonbron Holding BV

De doelstelling van Woonbron Holding BV is het deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met en het besturen van vennootschappen. Woonbron Holding BV is opgericht om als moedermaatschappij te fungeren voor de dochter BV's van Stichting Woonbron. Naast deze activiteiten heeft Woonbron Holding BV in 2009 in samenwerking met TCN voor een gelijk belang de Schiehal aangekocht. Naar aanleiding van het faillissement van TCN heeft Woonbron Holding BV in 2012 de resterende 50% van de Schiehal overgenomen van TCN. 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 2018 is € 5,0 mln. positief, het jaarresultaat is € 287.553 negatief. De BV heeft geen personeel in dienst. De levering van De Schiehal heeft op 15 februari 2016 plaatsgevonden (verkoop aan derde) en afgewikkeld in juli 2018.

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 2018 € 10.761. Het jaarresultaat en de omzet van 2018 zijn vrijwel nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Woonbron ZPP Exploitatie BV

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

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

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

Stichting Grondexploitatie Maatschappij Poptahof

De doelstelling van Stichting Grondexploitatie Maatschappij Poptahof (GEM Poptahof) is de grondexploitatie van de wijk Poptahof in Delft, met als doel het realiseren van het herstructureringsplan dat gezamenlijk met de gemeente Delft is opgesteld. Tot in 2012 nam Woonbron gezamenlijk met de gemeente Delft deel aan de Raad van Commissarissen van de stichting. In 2012 heeft Woonbron volledige zeggenschap verkregen en bestaat er op projectniveau samenwerking met de gemeente. Omdat Woonbron met ingang van 2012 overwegende zeggenschap in de stichting heeft, is de financiële positie van deze stichting opgenomen in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. Het jaarresultaat en de omzet van 2015 zijn nihil. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2015 € 23,3 mln. De stichting heeft geen personeel in dienst. Liquidatie heeft plaatsgevonden in 2017 na overeenstemming met de gemeente Delft over een splitsingsplan. Jaarrekening 2017 is gemaakt en goedgekeurd.

Stadsherstel Drechtsteden NV

Stadsherstel Drechtsteden NV heeft als doel het in stand houden, herstellen en beheren van (rijks) monumenten in de Drechtsteden. Oprichters en aandeelhouders zijn de woningcorporaties die toegelaten en actief zijn in deze regio. Woonbron heeft een financieel belang van 795 aandelen (22%) met een waarde van € 276.327. Er lopen geen kasstromen via Woonbron en Woonbron heeft geen bestuurlijke vertegenwoordiging in deze NV. De financiële positie van deze NV is dan ook niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. De voorlopige liquidatiebalans bedroeg in 2018 € 40.303 negatief. De netto omzet bedroeg in 2018 € 27.665. Het eigen vermogen bedraagt per ultimo 2018 € 1,3 mln. en het totale vermogen bedraagt ook per ultimo 2016 € 1,8 mln. Begin 2019 zal deze stichting worden geliquideerd en dan zal het resterende vermogen worden uitgekeerd aan de aandeelhouders.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV

De doelstelling van Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV is het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden als wijkontwikkelingsmaatschappij in het Mathenesserkwartier te Rotterdam. De aandeelhouders en gezamenlijk directeur zijn Gebr. Verschoor BV en Woonbron.

De financiële positie van deze BV is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron, omdat er geen sprake is van beleidsbepalende zeggenschap. Het jaarresultaat 2017 is € 146.719 positief, de omzet is € 603.346. Het eigen vermogen per ultimo 2017 bedraagt € 3,3 mln. positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2017 € 8,1 mln. De BV heeft geen personeel in dienst.

Warmtebedrijf Infra NV

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

Stichting Vastgoed Service

Doel van Stichting Vastgoed Service is onderhoudswerkzaamheden verrichten ten behoeve van de partners van de stichting, of het uitbesteden van deze werkzaamheden; het aan de partners aanbieden van diensten met betrekking tot WVG-aanpassingen alsmede dagelijks- en mutatieonderhoud aan onroerende zaken die bij de partners in beheer zijn; het aanbieden van diensten aan huurders of gebruikers van deze onroerende zaken.

Woonbron participeert samen met wooncorporatie Duwo in de stichting, met gelijke bestuursinvloed en risicoverdeling. Het jaarresultaat 2017 is € 50.000 negatief, de omzet is € 8,7 mln. Het eigen vermogen per ultimo 2017 bedraagt € 1,0 mln. positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2017 € 2,0 mln. Ultimo 2017 heeft de stichting 37,3 fte in dienst. Eind 2019 wordt stichting vastgoed service ontvlochten.

Stichting VvE-010

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

8. Overige verbindingen

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

Naam	Dochter/ verbinding	Rechtsvorm	%	Aandeel- houder/lid	Opmerkingen
Woonbron Holding B.V.	D	B.V.	100%	Stichting Woonbron	Houdster- maatschappij
Woonbron ZPP Beheer B.V.	D	B.V.	100%	Woonbron Holding	
Woonbron ZPP Exploitatie B.V.	D	B.V.	100%	Woonbron Holding	
Vereniging 't Klimophof Nesselande	D	Vereniging	nvt	Stichting Woonbron	vereniging voor beheer mandeligheid
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier B.V.	V	B.V.	33%	Stichting Woonbron / Gebr. Verschoor Deelnemingen B.V. / Stichting Havensteder	
Warmtebedrijf INFRA N.V.	V	N.V.	4%	Stichting Woonbron	
Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	V	N.V.	<25%	Stichting Woonbron	
Stadsherstel Drechtsteden N.V.	V	N.V.	22%	Stichting Woonbron	
Woningnet N.V.	V	N.V.	45 aandelen	Stichting Woonbron	
Stichting Vastgoed Service	V	Stichting	nvt	nvt	
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 voor beheer mandeligheid
Vereniging Concernparticipatieraad Woonbron	V	Stichting	nvt	Stichting Woonbron	
Maaskoepel, Federatie van woningcorporaties	V	Vereniging	nvt	nvt	

9. Ondertekening

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 16 april 2019

De heer mr. J. van der Vlist

Mevrouw drs. C.P.M. Doms

De heer drs. M.J.H. Jetten

Mevrouw I.G.H. Vegter MCC

Mevrouw mr. A.M. IJlstra

Mevrouw drs. M.B. Van Leeuwen

10. Overige gegevens

Resultaatbestemming

Het positieve resultaat ad € 379,6 miljoen is vermeerderd op het eigen vermogen, waarvan € 6,9 mln. als gerealiseerd resultaat aan de post overige reserves wordt toegevoegd.

Controleverklaring

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

11. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Woonbron

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Woonbron te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonbron op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatie-bepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag;
- 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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Utrecht, 18 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Colofon

Een uitgave van Woonbron

Postbus 2346

3000 CH Rotterdam

Redactie

team Communicatie Woonbron

Ontwerp en opmaak

C&F Report

www.woonbron.nl