

JAARVERSLAG

Stichting Wooncompagnie

Verslagjaar 2019

De jaarrekening maakt, samen met het bestuursverslag, deel uit van de volledige jaarverslaggeving over 2019 van de stichting. Het jaarverslag ligt ter inzage ten kantore van Stichting Wooncompagnie te Hoorn [en is kosteloos verkrijgbaar].

Jaarrekening

Stichting Wooncompagnie

Verslagjaar 2019

Inhoud

Geconsolideerde jaarrekening	4
1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019	5
2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019	7
3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019	8
4 Algemene toelichting	10
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	14
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	26
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	30
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	34
9 Toelichting op de geconsolideerde balans	35
10 Toelichting op de geconsolideerde winst-en verliesrekening	56
Enkelvoudige jaarrekening	66
11 Enkelvoudige balans per 31 december 2019	67
12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019	69
13 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening	70
14 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB	73
15 Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen (WNT)	83
16 Statutaire resultaatbestemming	85
17 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen	86
Overige gegevens	87

Geconsolideerde jaarrekening

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIEF	Ref.	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Software	9.1	<u>1.154</u>	<u>974</u>
		<u>1.154</u>	<u>974</u>
Vastgoedbeleggingen	9.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.852.968	1.726.344
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		29.983	29.966
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		87.816	82.473
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>8.389</u>	<u>3.047</u>
		<u>1.979.156</u>	<u>1.841.830</u>
Materiële vaste activa	9.3		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>4.797</u>	<u>5.337</u>
		<u>4.797</u>	<u>5.337</u>
Financiële vaste activa	9.4		
Latente belastingvorderingen		-	4.464
Leningen u/g		-	-
Agio		54.464	56.470
Overige effecten		2.936	3.245
Overige vorderingen		<u>1.241</u>	<u>1.552</u>
		<u>58.641</u>	<u>65.731</u>
Subtotaal vaste activa		<u>2.043.748</u>	<u>1.913.872</u>
Vlottende activa			
Vorraden	9.5		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		2.792	4.829
Overige voorraden		<u>292</u>	<u>289</u>
		<u>3.084</u>	<u>5.118</u>
Vorderingen	9.6		
Huurdebiteuren		603	555
Overheid		14	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen		10.762	781
Overige vorderingen		218	48
Overlopende activa		<u>1.552</u>	<u>990</u>
		<u>13.149</u>	<u>2.377</u>
Liquide middelen	9.7	<u>13.133</u>	<u>16.329</u>
Subtotaal vlottende activa		<u>29.366</u>	<u>23.824</u>
Totaal		<u>2.073.114</u>	<u>1.937.696</u>

PASSIEF	Ref.	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Groepsvermogen	9.8	1.457.219	1.332.743
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.9	9.881	5.939
Voorziening latente belastingverplichtingen		4.610	-
Overige voorzieningen		812	876
		<u>15.303</u>	<u>6.815</u>
Schulden			
Langlopende schulden	9.10		
Schulden/leningen overheid		2.225	2.295
Schulden/leningen kredietinstellingen		482.347	489.353
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		73.996	73.102
Overige schulden		31.279	23.879
		<u>589.847</u>	<u>588.629</u>
Kortlopende schulden	9.11		
Schulden aan leveranciers		-	8
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.245	1.761
Overige schulden		615	551
Overlopende passiva		6.885	7.189
		<u>10.745</u>	<u>9.509</u>
Subtotaal schulden		<u>600.592</u>	<u>598.138</u>
Totaal		<u>2.073.114</u>	<u>1.937.696</u>

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	10.1	91.447	90.126
Opbrengsten servicecontracten	10.2	1.424	1.345
Lasten servicecontracten	10.3	-1.351	-1.394
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	-4.847	-4.514
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-24.504	-22.942
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-17.752	-16.820
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		44.417	45.801
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.7	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.8	-	-
Toegerekende organisatiekosten	10.9	-	-
Toegerekende financieringskosten	10.10	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.11	13.809	6.608
Toegerekende organisatiekosten	10.12	-116	-131
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.13	-8.651	-3.212
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		5.042	3.265
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.14	-23.869	-17.915
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.15	124.833	178.709
Niet-gereaal. waardever. vastgoedport. verkocht onder voorwaarden	10.16	4.448	5.366
Niet-gereaal. waardever. vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10.17	-	-277
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		105.412	165.883
Opbrengsten overige activiteiten	10.18	160	205
Kosten overige activiteiten	10.19	-93	-89
Netto resultaat overige activiteiten		67	116
Overige organisatiekosten	10.20	-3.180	-2.965
Leefbaarheid	10.21	-888	-837
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	10.22	-9.642	-849
Opbr. van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	10.23	110	114
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.24	109	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.25	-13.631	-16.153
Saldo financiële baten en lasten		-23.054	-16.888
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		127.816	194.375
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.26	-3.340	-5.691
Resultaat deelnemingen		-	-
Resultaat na belastingen		124.476	188.684

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019

(directe methode x € 1.000)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	91.581	90.340
Vergoedingen	1.299	1.359
Ontvangsten overige	1.208	524
Renteontvangsten	53	58
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	94.141	92.281
Betalingen inzake erfpacht	-2	-1
Betalingen aan werknemers	-9.512	-9.086
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-18.080	-17.472
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-11.412	-10.895
Renteuitgaven	-15.532	-16.379
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-84	-1.084
Verhuurderheffing	-12.277	-10.643
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-472	-699
Vennootschapsbelasting	-3.975	-10.189
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-71.346	-76.448
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	22.795	15.833
Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.961	5.574
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	3.339	4.580
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	642	38
(Des)Investeringsontvangsten overige	780	11
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	13.722	10.203
Betalingen investering nieuwbouw	-15.192	-9.863
Betalingen aankoop woongelegenheden	-	-
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-15.452	-6.834
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.972	-4.561
Betalingen sloop	-	-
Betalingen aankoop grond	-	-
Betalingen investeringen overig	-767	-1.225
Betalingen externe kosten bij verkoop	-180	-263
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-35.563	-22.746
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-21.841	-12.543

	2019	2018
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	953	581
Uitgaven verbindingen	-	38
Uitgaven overig	-33	-316
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	920	303
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-20.921	-12.240
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.000	93.400*
Mutatie op variabele hoofdsom leningen	-5.500	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	14.500	93.400
Aflossing door WSW geborgde leningen	-19.026	-92.586*
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-309	-300
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-235	-254
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-19.570	-93.140
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-5.070	260
<i>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</i>	-3.196	3.853

* De saldi door WSW geborgde leningen bevat voor € 68,4 miljoen aan mutaties als gevolg van het doorzakken van onze derivaten. Hiervan is € 38,4 miljoen met gesloten beurs doorgezaakt.

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	16.329	12.476
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	16.329	12.476
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rekening courant banken	-3.196	3.853
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	-3.196	3.853
<i>Stand per 31 december</i>		
Rekening courant banken	13.133	16.329
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	13.133	16.329

4 Algemene toelichting

4.1 Activiteiten

Stichting Wooncompagnie is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland Noord en heeft ontheffing om buiten deze regio volledig werkzaam te zijn in Purmerend, Edam-Volendam, Waterland en Beemster. Stichting Wooncompagnie en haar verbinding zijn werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Continuïteit

In januari 2020 is het bestaan en de impact van het Coronavirus bekend geworden. Dit betreft een gebeurtenis na balansdatum voor de jaarrekening 2019. Tot op het moment van het opstellen van de jaarrekening zijn de financiële gevolgen van de Coronacrisis voor Wooncompagnie vooralsnog beperkt en zijn er geen indicaties dat de Coronacrisis zal leiden tot risico's ten aanzien van de continuïteit. Zie ook paragraaf 10.31.

4.3 Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Hoorn, de feitelijke vestigingsplaats is Geldelozeweg 41 te Hoorn en stichting Wooncompagnie is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 36001723.

4.4 Groepsverhoudingen

Stichting Wooncompagnie staat aan het hoofd van de groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Wooncompagnie, wordt hiermee bedoeld Stichting Wooncompagnie en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappij.

4.5 Stelselwijzigingen

Met ingang van verslagjaar 2019 is een vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving van kracht (RJ 272 Belastingen naar de winst). De wijziging op grond van de nieuwe RJ 272 zal als een stelselwijziging worden behandeld. Het betreft hier de latentie die was gevormd voor in de nabije toekomst te verkopen woningen, en de latenties betreffende de VoV woningen. Deze latenties komen te vervallen. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2019 herrekend. Het eigen vermogen is afgenomen met een bedrag van € 1.635.000. De overige reserves zijn gedaald van € 399.064.000 naar € 397.429.000.

Het resultaat over 2019 op basis van de nieuwe grondslag bedraagt € 124.476.000. Het resultaat over 2018 bedraagt op basis van de nieuwe grondslag € 188.684.000. Indien op de oude grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 126.111.000 (2018: € 186.354.000) hebben bedragen.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2018 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

Het cumulatief effect per 1 januari 2019 alsmede het resultaat-effect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Balans per 01-01-2018	Jaarrekening 2018 (x € 1.000)	Na stelselwijziging (x € 1.000)	Effect stelselwijziging (x € 1.000)
Activa:			
Financiële vaste activa: Latente belastingvordering	9.317	5.352	-3.965
Totaal	9.317	5.352	-3.965
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	368.473	364.508	-3.965
Totaal	368.473	364.508	-3.965
Balans per 31-12-2018	Jaarrekening 2018 (x € 1.000)	Na stelselwijziging (x € 1.000)	Effect stelselwijziging (x € 1.000)
Activa:			
Financiële vaste activa: Latente belastingvordering	6.099	4.464	-1.635
Totaal	6.099	4.464	-1.635
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	935.314	933.679	-1.635
Totaal	935.314	933.679	-1.635
Resultatenrekening over 2018	Jaarrekening 2018 (x € 1.000)	Na stelselwijziging (x € 1.000)	Effect stelselwijziging (x € 1.000)
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-8.021	-5.691	2.330
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2018			2.330

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2018 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2019 vermeld in verloopoverzichten.

4.6 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2019 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

4.7 Presentatiewijzigingen

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2019 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2019'.

Resultatenrekening over 2018	Jaarrekening 2018 (x € 1.000)	Na presentatiewijziging (x € 1.000)	Effect presentatiewijziging (x € 1.000)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.669	-4.514	2.155
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.689	-22.942	747
Toegerekende organisatiekosten (verkoop vastgoedportefeuille)	-149	-131	18
Overige waardeverminderingen vastgoedportefeuille	-17.848	-17.915	-67
Overige organisatiekosten	-	-2.965	-2.965
Leefbaarheid	-949	-837	112

De vergelijkende cijfers 2018 zijn hierop aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

4.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wooncompagnie zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.8 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Wooncompagnie en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Wooncompagnie. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

In de consolidatie is de volgende (groeps)maatschappij begrepen:

- Wooncompagnie Holding B.V. te Hoorn (100%-belang).

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen de groepsmaatschappij en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Wooncompagnie heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Wooncompagnie zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen, zijn twee aparte administratieve entiteiten in onze administratie ingericht. Beide administratieve entiteiten hebben een eigen bankrekening. Deze vormen de basis voor gescheiden kasstromen. Daarnaast worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 17 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn op de volgende pagina nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorziening onrendabele investeringen - Overlopende passiva <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Opbrengsten en lasten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Wooncompagnie op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van de huursom in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: € 7.391.604/126.894	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige bedrijfsuitgaven

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De geconsolideerde en vennootschappelijke jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), zoals geldend op de balansdatum.

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging, zoals opgenomen in paragraaf 4.4 en de presentatiewijzigingen, zoals opgenomen in paragraaf 4.6.

5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering is vastgelegd in een realisatiebesluit en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.4 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa betreft software welke wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Afschrijving vindt plaats in 5 jaar.

5.5 Vastgoedbeleggingen

5.5.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangepane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

5.5.2 DAEB vastgoed in exploitatie & Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed, conform het d.d. 17-10-2017 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten conform het goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel.

DAEB-vastgoed

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners. Het definitieve scheidingsvoorstel betreft de situatie per 01-01-2017. Mutaties na deze datum zijn getypeerd conform de Woningwet.

Kwalificatie

Wooncompagnie richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtname van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis van de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, met in achtname van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Waarderingsgrondslag

Wooncompagnie waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019').

Wooncompagnie past voor de woongelegenheden en parkeervoorzieningen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Voor het bedrijfsmatige vastgoed, het maatschappelijke vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed past Wooncompagnie de full-versie toe.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Wooncompagnie een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Wooncompagnie geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waardingscomplexniveau plaats. Elk waardingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waardingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Wooncompagnie maken deel uit van een waardingscomplex of vormen een afzonderlijk waardingscomplex.

Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield);
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald, maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de uitwerking leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat;
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is er, bij toepassing van de basisversie, geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het bezit dat gewaardeerd is volgens de full-versie is dit wel het geval geweest;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Deze herwaardering is op het niveau van waardingscomplexen bepaald. Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploreren en uitponden. Bij doorexploreren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip “marktwaarde in verhuurde staat”, zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

De gehanteerde economische uitgangspunten en modelparameters zijn voor de basisversie bepaald door het handboek. Hetzelfde geldt voor de full-versie, behoudens de hieronder beschreven door de externe taxateur toegepaste vrijheidsgraden. Wooncompagnie is voor de berekening van de marktwaarde op de verschillende peildata uitgegaan van de macro-economische uitgangspunten en modelparameters die op dat moment door het handboek werden voorgeschreven.

De voornaamste parameters van de basisversie hebben zich als volgt ontwikkeld:

	2019	2018
Mutatiegraad woningen gemiddeld	6,13%	6,20%
Mutatiegraad woningen bandbreedte	2-40%	2-47%
Disconteringsvoet woningen gemiddeld	6,84%	6,83%

Er is in de marktwaardering 2019 onderscheid gemaakt tussen de risico-opslag voor doorexploiteren en uitponden (conform handboek). Dit zorgt voor een hogere disconteringsvoet in het uitpondscenario.

Voor het bezit dat gewaardeerd is volgens de full-versie geldt dat de, op basis van het handboek, modelmatig vastgestelde waarde van de waarderingscomplexen is aangepast. De normen en parameters, die ten grondslag liggen aan deze waarde, zijn aangepast op basis van toetsing door de externe taxateur. Deze heeft ook de aannemelijkheid van de marktwaarde, die daarvan het resultaat is, beoordeeld.

De externe taxateur heeft de volgende vrijheidsgraden gebruikt:

- markthuur (stijging);
- exit yield;
- disconteringsvoet;
- onderhoud.

Bovenstaande vrijheidsgraden hebben zich als volgt ontwikkeld:

BOG/MOG/ZOG:	2019	2018
Markthuur gemiddeld per m2 VVO	€ 110	€ 111
Markthuur bandbreedte per m2 VVO	€ 45 - € 260	€ 50 - € 260
Exit Yield gemiddeld	7,24%	7,24%
Exit Yield bandbreedte	4-10%	4-10%
Disconteringsvoet gemiddeld	7,38%	7,38%
Disconteringsvoet bandbreedte	4,9-10%	4,9-10%
Onderhoud gemiddeld per m2 BVO	€ 7,03	€ 7,73
Onderhoud bandbreedte per m2 BVO	€ 1,09- € 10,05	€ 1,09- € 54,26

Gehanteerde werkwijze taxaties

De taxaties zijn uitgevoerd door Dynamis Taxaties Nederland B.V., aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De waardering is bepaald door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wooncompagnie 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 beheer- activiteiten 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.

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

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2019 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

5.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Wooncompagnie heeft in het verleden woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Wooncompagnie kwalificeert deze verkopen als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Wooncompagnie een plicht tot terugkoop heeft na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de verkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

5.5.4 *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Typering

Dit betreffen activa in ontwikkeling en/of in aanbouw, die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering (realisatiebesluit) en externe communicatie ter zake van het project heeft plaatsgevonden. Voor alle gemaakte kosten tot aan het realisatiebesluit wordt een voorziening getroffen, welke in mindering wordt gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het betreffende project. Wooncompagnie rekent geen rente toe aan vastgoed in ontwikkeling.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze waardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder ‘overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

5.6 Materiële vaste activa

5.6.1 *Algemene uitgangspunten*

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking groot onderhoud

De kosten van groot onderhoud aan materiële vaste activa komen ten laste van de exploitatie.

5.6.2 *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

5.7 **Financiële vaste activa**

5.7.1 *Deelnemingen waarvan invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

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

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

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

5.7.2 *Andere deelnemingen*

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

5.7.3 *Latente belastingvorderingen en verplichtingen*

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

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen, tenzij Wooncompagnie in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

De latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen –en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 2,75% gehanteerd.

5.7.4 *Leningen u/g*

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

5.7.5 *Overige effecten (derivaten)*

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaarding van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wooncompagnie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Wooncompagnie past hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit gedocumenteerd. Middels een test wordt periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vastgesteld. Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie.

Afgeleide financiële instrumenten met een niet-beursgenoteerde onderliggende waarde waar geen hedge-accounting voor wordt toegepast

Deze afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen kostprijs, na een eerste waardering tegen reële waarde. De waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord bij overdracht aan een derde of bij een waarde lager dan de kostprijs.

Afgeleide financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen kostprijs en waarop kostprijs hedge-accounting wordt toegepast

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet opnieuw gewaardeerd.

Wooncompagnie past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

5.7.6 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente-rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.7.7 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.8 Voorraden

5.8.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden. Bijzondere waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening verwerkt onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop'.

5.8.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen, onder toepassing van de FiFo-methode of lagere opbrengstwaarde.

5.9 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.10 Liquide middelen

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

5.11 Herwaarderingsreserve

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waardingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

5.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Nieuwedael in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

De latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen –en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 2,75% gehanteerd.

5.12.3 Voorziening jubilea-uitkeringen

De voorziening bestaat uit de toekomstige verplichtingen (5 jaar) uit hoofde van jubilea-uitkeringen.

5.12.4 Voorziening loopbaanbudget

Volgens de CAO Woondiensten 2019-2020, paragraaf 10.4 en 10.5, heeft de werknemer vanaf 1 januari 2010 recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

Dit budget bedraagt € 900 per jaar (naar rato van parttimepercentage), met een maximum van € 4.500. Voor het totale loopbaanontwikkelingsbudget is een voorziening gevormd.

5.12.5 Voorziening woonrecht Zorgeloos Wonen

Het woonrecht Zorgeloos Wonen is een koopconstructie, waarbij de verkopers minder opbrengsten voor hun woning kregen en in ruil hiervoor geen (of minder) huur hoeven te betalen voor hun woning die ze nu huren. De jaarlijkse huuropbrengsten vallen vrij ten gunste van het exploitatieresultaat.

5.13 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar 5.14.

5.13.1 Brede School Ipendam

Deze langlopende schuld betreft een vooruitbetaling van huur voor 40 jaar door de gemeente Waterland. Ieder jaar valt de jaarhuur vrij ten gunste van de huuropbrengsten.

5.13.2 Afkoop De Horn

Deze langlopende schuld betreft de afkoop van het huurcontract betreffende zorgcentrum De Horn. Hiervoor is door de huurder een afkoopsom betaald, het oorspronkelijke huurcontract liep t/m 2026. Deze schuld wordt in 10 jaar lineair, vanaf 1 januari 2019, afgeschreven.

5.14 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wooncompagnie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Wooncompagnie past hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Wooncompagnie gedocumenteerd. Wooncompagnie stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast.

Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie.

Afgeleide financiële instrumenten met een niet-beursgenoteerde onderliggende waarde waar geen hedge-accounting voor wordt toegepast

Deze afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen kostprijs, na een eerste waardering tegen reële waarde. De waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord bij overdracht aan een derde of bij een waarde lager dan de kostprijs.

Afgeleide financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen kostprijs en waarop kostprijs hedge-accounting wordt toegepast

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet opnieuw gewaardeerd.

Wooncompagnie past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

5.15 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Wooncompagnie naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Wooncompagnie. De kosten (lonen en salarissen, overige bedrijfskosten, enzovoorts) zijn gekoppeld aan teams. Deze teams zijn gekoppeld aan activiteiten. Hierin kan onderscheid gemaakt worden tussen teams die direct aan een activiteit gekoppeld worden, teams die indirect aan meerdere activiteiten gekoppeld worden en teams die als overhead aangemerkt worden. De indirecte kosten worden op basis van afdelingskosten doorbelast aan activiteiten, de kosten van overhead zijn naar rato verdeeld over de activiteiten.

6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg het maximumpercentage 4,1% tot 5,6%, afhankelijk van het inkomen. Wooncompagnie heeft in 2019 een huurverhoging van maximaal 2,0% en gemiddeld 1,2% toegepast.

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

6.2.5 *Lasten onderhoudsactiviteiten*

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

6.2.6 *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, waaronder belastingen, verzekeringen, verhuurderheffing en toezichtskosten Autoriteit Woningcorporaties.

6.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

6.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is verantwoord op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van verkocht onder voorwaarden teruggekochte, en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte, woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.5.1 *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

6.5.2 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op marktwaarde in verhuurde staat geactiveerde activa.

6.5.3 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

6.5.4 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.6 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) en dienstverlening aan derden toegerekend.

6.7 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van sociale en fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Wooncompagnie, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.8 Saldo financiële baten en lasten

6.8.1 *Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten*

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en verliesrekening verantwoord.

6.8.2 *Rentebaten en rentelasten*

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

6.9 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Vanaf 1 januari 2008 is Wooncompagnie integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6.10 Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Wooncompagnie wordt toegerekend.

6.11 Afschrijvingen

De afschrijvingen van immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

6.12 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.

6.13 Pensioenlasten

Wooncompagnie heeft voor haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. De werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Wooncompagnie heeft de toegezegde bijdrageregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De risico's verbonden aan deze pensioenregeling zijn niet tot uitdrukking gebracht in de balans. De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Wooncompagnie betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7%. Wooncompagnie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wooncompagnie. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Behoudens de te betalen premies heeft Wooncompagnie geen verplichtingen jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers. Derhalve is er geen pensioenvoorziening opgenomen.

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar 2019 is het treasurystatuut, waarin opgenomen het financieel beleid en de aanpassingen uit de Veegwet per 1 juli 2017, geactualiseerd en daarna vastgesteld door het bestuur. (*actualisatie naar aanleiding van de vaststelling van het definitieve beoordelingskader van het WSW/AW en diverse actuele wijzigingen in regelgeving*) In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Wooncompagnie dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Wooncompagnie zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan het BTIV gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting, zoals opgenomen in het financieel reglement.

Prijrisico

Wooncompagnie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten en onder vlottende activa Effecten. Wooncompagnie beheert het marktrisico door classificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

Wooncompagnie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Wooncompagnie loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa leningen u/g, effecten en liquide middelen als gevolg van wijzigingen in de markttrente. Wooncompagnie maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wooncompagnie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden.

Met betrekking tot één bepaalde variabel rentende schuld (schulden aan kredietinstellingen) heeft Wooncompagnie een renteswap gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

Om uitgangspunten voor de beheersing van het rente- en financieringsrisico vast te leggen is, binnen de kaders van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasurystatuut, de Financieringsstrategie opgesteld. Het beschrijft de financieringsstructuur van Wooncompagnie ten behoeve van haar maatschappelijke opgave met als uitgangspunt dat zij te allen tijde financierbaar wil zijn. Hierbij is het een vereiste dat voldaan wordt aan de financiële ratio's van het WSW, zodat de aan te trekken lening te allen tijde door het WSW kan worden geborgd. Wooncompagnie wil ook in de toekomst toegang houden tot de kapitaalmarkt teneinde te kunnen herfinancieren en de gewenste investeringen te kunnen uitvoeren. Belangrijk daarbij is dat er flexibiliteit is in de lening portefeuille. Investeringsstrategie in vastgoed kennen een lange horizon waar onze financieringsstructuur goed op afgestemd dient te zijn. Afstemming tussen de portefeuillestrategie, het verkoop- en investeringsprogramma en de financieringsstrategie is hierbij van belang.

Het WSW beoordeelt de volledige sector op het renterisico uit de bestaande leningen- en derivatenportefeuille.

De norm die Wooncompagnie hanteert is 15% van de hoofdsom van de lening portefeuille en bij drie opeenvolgende jaren totaal maximaal 40%. Ultimo 2019 bedraagt het renterisico over 2020 voor Wooncompagnie € 53,6 miljoen. Dit is 12% van het schuldrestant lening portefeuille. Conform het treasury jaarplan van 2020 wordt de norm voor het renterisico niet overschreden.

Kredietrisico

Wooncompagnie heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten.

Wooncompagnie maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt periodiek gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Per balansdatum was geen sprake van een bankschuld en was de kredietfaciliteit onbenut.

Per 31 december 2019 heeft het WSW een borgingsplafond vastgesteld van € 452 miljoen. Per 1 januari 2019 bedroeg het borgingsplafond € 439 miljoen. Per saldo was er in 2019 ruimte om voor € 13 miljoen nieuwe leningen aan te trekken. Het totaal aan reguliere en eindaflossingen bedroeg in 2019 € 19,3 miljoen.

Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 431 miljoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wooncompagnie zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Wooncompagnie per balansdatum zijn als volgt:

<u>Verplichting</u>	<u>31 december 2019</u>
Bankschuld	€ 0 miljoen
Aflossingsverplichting 2020	€ 15,0 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen	€ 20,4 miljoen
Lopende onderhoudsverplichtingen	€ 1,9 miljoen
<u>Dekking</u>	
Banksaldi en deposito's	€ 13,1 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom	€ 5,6 miljoen
Kredietfaciliteiten	
- Gecommitteerd	€ 4 miljoen
- Ongecommitteerd	€ 0 miljoen

Interne verplichting:

Wooncompagnie en Blokcompagnie voeren een gescheiden administratie. Beide beschikken over eigen bankrekeningen. Door achterblijvende activiteiten heeft Blokcompagnie een overschot aan liquide middelen. Wooncompagnie heeft behoefte aan externe financiering in verband met investeringen. In rekening courant tussen beiden heeft Wooncompagnie per 31 december 2019 een verplichting van € 15,8 miljoen aan Blokcompagnie. Conform de rekening courant overeenkomst dient Wooncompagnie binnen drie maanden terug te betalen aan Blokcompagnie, indien noodzakelijk.

Beschikbaarheidsrisico

Wooncompagnie voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Doordat Wooncompagnie minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Wooncompagnie doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

De verwachting is dat Wooncompagnie voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

In 2018 is het borgstelsel voor het eerst echt op de proef gesteld. Duidelijk werd dat beleid en uitgangspunten moesten worden gewijzigd om naar de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen en het mogelijk te blijven maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn. Daarom is het WSW in 2019 gestart met de opzet van een strategisch programma. Doel is het strategisch programma in het eerste kwartaal van 2020 te implementeren. De kredietwaardigheid van het WSW is door 2 beoordelaars gehandhaafd op de hoogste rating met stabiel vooruitzicht.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Risicobeheersing treasury activiteiten

De treasury-functie bij Wooncompagnie richt zich op het waarborgen van de financiële continuïteit en op het beheersen van financiële risico's. Hierbij vormen het beheer van de leningenportefeuille, de beheersing van renterisico's, de jaarlijkse rentekosten en het bewaken van de kasstromen de belangrijkste aandachtspunten.

Het Treasurystatuut van Wooncompagnie geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en financiële logistiek. In 2019 is het treasurystatuut geactualiseerd en op 10 september door de bestuurder vastgesteld en door de RvC goedgekeurd.

Het Treasurystatuut:

- Geeft aan binnen welke richtlijnen en limieten de doelstellingen dienen te worden gerealiseerd. Hiermee wordt het "risicoprofiel" van Wooncompagnie bepaald, waarbinnen de treasury-activiteiten dienen te worden uitgevoerd.
- Sluit aan op de bestaande wet- en regelgeving in de sector. Het vertrekpunt wordt gevormd door de Woningwet. Daarnaast is rekening gehouden met regelgeving van externe instanties, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties.
- Maakt deel uit van het reglement financieel beleid en beheer.
- Heeft de status van een bestuursbesluit en dient door de Raad van Commissarissen te worden goedgekeurd. Het statuut wordt jaarlijks getoetst aan de actualiteit.

Periodiek vindt overleg plaats over treasury aangelegenheden. Dit overleg vindt minimaal drie maal per jaar plaats in de treasurycommissie. De treasurycommissie bestaat uit de volgende functionarissen:

- Controller;
- Regisseur Reporting (voorzitter);
- Treasurer;
- Extern adviseur (treasuryspecialist).

De directeur-bestuurder is als toehoorder aanwezig bij het overleg van de treasury commissie.

Over schriftelijke transactievoorstellen van de treasurycommissie, die passen binnen het treasurystatuut en treasuryjaarplan, neemt de directeur-bestuurder, in aanwezigheid van het Management Team een besluit. De leden van de treasurycommissie adviseren de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasury-vraagstukken.

In de reguliere bijeenkomsten van de treasurycommissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- Ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
- Het borgingsplafond bij het WSW;
- Liquiditeitsprognoses (eerstvolgende 12 maanden en reeks van minimaal 5 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de treasurycommissie geactualiseerd;
- Risico analyses;
- Renteontwikkelingen en –verwachtingen;
- Ingebrachte (transactie)voorstellen (inclusief effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte en inpassing in de financieringsstrategie).

Om de risico's vanuit treasury verder te beheersen werkt Wooncompagnie verder met de volgende documenten:

- Financieringsstrategie
- Treasury jaarplan;
- Wekelijks kasstroomoverzicht (realisatie);
- Wekelijks kasstroomoverzicht (prognose);
- Wekelijks 12 maands kasstroomoverzicht (realisatie);
- Wekelijks 12 maands kasstroomoverzicht (realisatie vs. prognose);
- Maandelijks overzicht marktwaarde derivaten;
- Vier maandelijks treasuryrapportage.

Beleggingen

Conform hoofdstuk 5 uit het treasury statuut dient in het jaarverslag op een transparante, complete en inzichtelijke wijze over het gevoerde beleggingsbeleid verantwoording te worden afgelegd.

In de Woningwet zijn de 'Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen' opgenomen. Deze zijn uitgewerkt in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en opgenomen in het financieel reglement. Vanaf 2015 voldoet Wooncompagnie aan deze beleidsregels.

Het doel van de 'Beleidsregels verantwoord beleggen' is dat toegelaten instellingen hun middelen inzetten voor de volkshuisvesting en bewust omgaan met de mogelijke risico's die daarbij komen kijken. De beleidsregels zijn zowel van toepassing op bestaande als op nieuwe beleggingen.

Leningen u/g

Met de Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam is op 1 juli 2014 een fusie aangegaan. Uit haar portefeuille stamt nog één lening u/g die is verstrekt ter financiering van (nieuwbouw) projecten. Omdat het financiering betreft is er sprake van een niet toegestane activiteit. Met ILT loopt een afspraak om deze lening te elimineren.

8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

8.1 Waardering vaste activa

8.1.1 Materiële vaste activa, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten, welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 5.5. Het volgende aspect met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Wooncompagnie heeft hiervoor de volgende, conform de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, voorgeschreven percentages van het WOZ-tarief gehanteerd:

2020 en 2021: 0,562%
2022: 0,563%
2023: 0,537%
2024 t/m 2036: 0,538%
2037 e.v.: 0,537%

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve realisatiefase heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken van daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder andere wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.2 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Wooncompagnie een aantal standpunten ingenomen die nog nader zullen moeten worden getoetst door de fiscus. Deze standpunten zijn naar onze mening en die van onze fiscaal adviseur ten minste pleitbaar. Desondanks kan bij de nadere uitwerking ten behoeve van de aangifte 2016 en/of de beoordeling door de fiscus de fiscale last over 2016 en volgende jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen. De belastingdienst heeft aangegeven dat vanaf aangifte 2016 de voorziening groot onderhoud nader zal worden beoordeeld.

Per heden heeft de Belastingdienst aangegeven om een VSO te ondertekenen, waarin wordt aangegeven dat over de jaren 2016 t/m 2019 een voorziening gevormd mag worden met een range van 10 jaar tegen 75%. Per 2020 zal de onderhoudsvoorziening weer vrijvallen.

De aangiften VpB zijn tot en met 2017 ingediend en de aanslagen zijn tot en met 2015 definitief opgelegd.

Tot op heden heeft er bij Wooncompagnie geen onderzoek van de fiscus plaatsgevonden.

9 Toelichting op de geconsolideerde balans

9.1 Immateriële vaste activa

	Software	Software
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
	2019	2018
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.168	688
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-194	-56
	974	632
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	-233	-138
Investeringsen	413	480
Desinvesteringen	-	-
Totaal mutaties	180	342
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.581	1.168
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-427	-194
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
	1.154	974

9.2 Vastgoedbeleggingen

9.2.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)
	2019	2018	2019	2018
<i>Stand per 1 januari</i>				
Verkrijgingsprijzen	869.077	844.575	25.795	26.361
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-69.775	-81.414	-4.103	-4.372
Cumulatieve herwaarderingen	927.040	772.986	8.274	6.565
Boekwaarden	1.726.343	1.536.147	29.966	28.555
<i>Mutaties</i>				
Investerings	11.890	8.534	-2	6
Desinvesterings	-2.098	-980	-121	-572
Herclassificaties DAEB/Niet-DAEB	-	-	-	-
Herwaardering	104.555	154.054	-83	1.709
Waardeverminderingen	-8.198	-3.891	-1.434	-280
Terugneming van waardeverminderingen	9.196	15.531	1.657	549
Overboekingen naar voorraden	-	-779	-	-
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie	-	-	-	-
Overboeking van / naar in ontwikkeling	11.280	17.727	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal mutaties	126.625	190.196	17	1.412
<i>Stand per 31 december</i>				
Verkrijgingsprijzen	890.149	869.077	25.673	25.795
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-68.777	-69.775	-3.880	-4.103
Cumulatieve herwaarderingen	1.031.596	927.040	8.191	8.274
Boekwaarden	1.852.968	1.726.343	29.984	29.966

In de post Daeb vastgoed in exploitatie zijn 14.072 woonegelegenheden en 48 niet-woonegelegenheden opgenomen. In de post Niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn dit 112 woonegelegenheden en 80 niet-woonegelegenheden opgenomen.

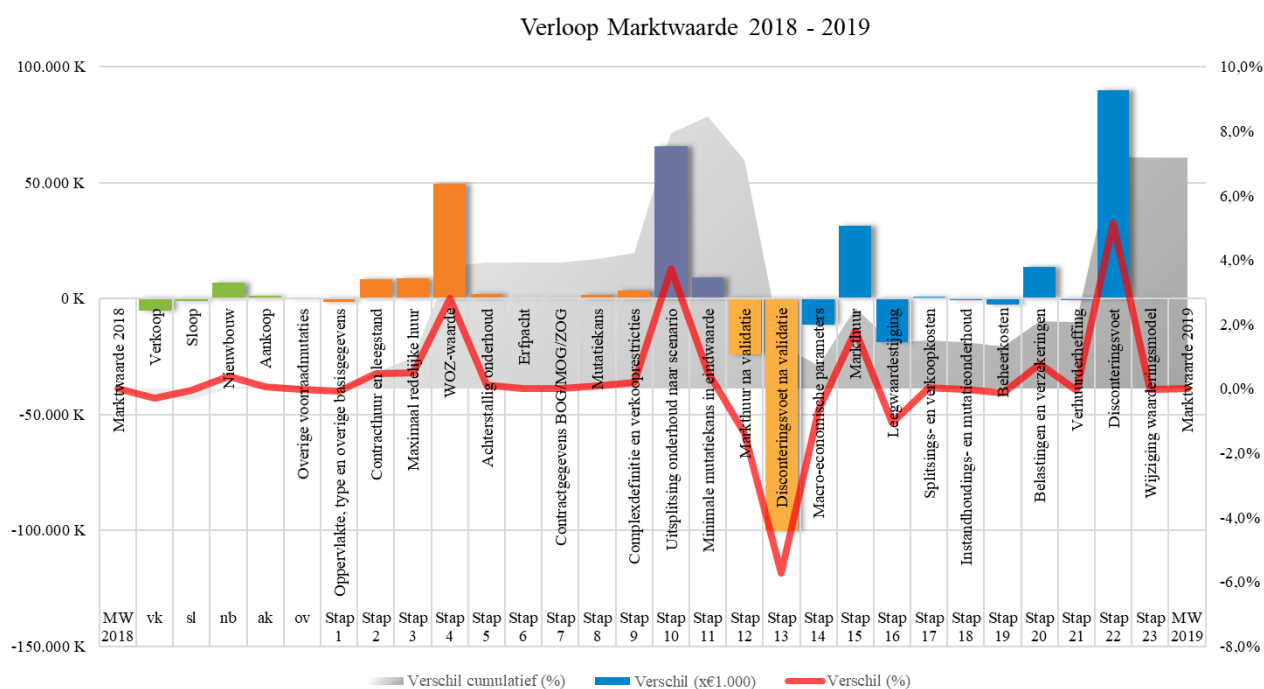
De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.406 miljoen.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wooncompagnie heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 128 miljoen gegroeid van € 1.687 miljoen naar een waarde van € 1.815 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,6% (2018: 12%).

Als gevolg van de marktontwikkelingen is in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde de gemiddelde markthuur per woning gestegen, is mutatieonderhoud komen te vervallen, is het gemiddelde instandhoudingonderhoud van de woningen uitgesplitst naar scenario, waarbij het gemiddelde ingerekende instandhoudingsonderhoud is afgenomen en zien wij een gemiddelde disconteringsvoet, die sterk is gedaald ten opzichte van 2018.

Dit vertaalt zich grafisch gezien in de volgende ontwikkeling van de marktwaarde van de woningportefeuille ten opzichte van 2018:



9.2.2 *Verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie*

Per 31 december 2019 is in totaal € 1.040 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 935 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wooncompagnie. 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 maat- regelen 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 beheerslasten 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 Wooncompagnie 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 € 1.202 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaaarde/Beleidswaarde Waterval 2019-2018:	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Marktwaaarde 2019	1.882.952	1.756.309
Stap 1 Beschikbaarheid	-190.297	-285.244
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	-624.379	-446.949
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-126.896	-75.428
Stap 3 Kwaliteit	-270.624	-106.548
Stap 4 Beheer	10.347	-41.206
Beleidswaarde 2019	681.103	800.935

Dit impliceert dat circa 82% 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.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wooncompagnie 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:

- Stap 1: Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Stap 2: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Stap 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.
- Stap 4: Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

9.2.3 Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	6,84%
Streefhuur per maand	€ 544 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.162 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 720 per woning

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

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde 2019:	(x € 1.000)
Beleidswaarde 2019	674.146
<u>Beleidswaarde 2019 met 0,5% hogere disconteringsvoet</u>	<u>597.013</u>
Effect 0,5% hogere disconteringsvoet:	-77.133
Beleidswaarde 2019	674.146
<u>Beleidswaarde 2019 met € 25 hogere streefhuren</u>	<u>722.200</u>
Effect € 25 hogere streefhuur:	48.054
Beleidswaarde 2019	674.146
<u>Beleidswaarde 2019 met € 100 hogere onderhoudskostennorm</u>	<u>637.781</u>
Effect € 100 hogere onderhoudskostennorm:	-36.364
Beleidswaarde 2019	674.146
<u>Beleidswaarde 2019 met € 100 hogere beheerkostennorm</u>	<u>638.180</u>
Effect € 100 hogere beheerkostennorm:	-35.966

9.2.4 Zekerheden

Wooncompagnie heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

De leningen overheid en kredietinstellingen bestaan voor € 1,4 miljoen uit een commerciële lening. Voor deze lening heeft de kredietverstrekker een hypothecaire zekerheid gesteld voor negen 'Zorgeloos Wonen' woningen in de gemeente Waterland.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 5,0 miljoen. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

9.2.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
	2019	2018
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	60.169	62.754
Cumulatieve waardeveranderingen	22.304	9.410
	82.473	72.164
<i>Mutaties</i>		
Toegevoegingen	-	1.458
Waardeveranderingen	8.640	12.894
Teruggekochte onroerende zaken VoV	-3.297	-4.043
Totaal mutaties	5.343	10.309
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	56.872	60.169
Cumulatieve waardeveranderingen	30.944	22.304
	87.816	82.473

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 443 verhuureenheden opgenomen (2018: 469 verhuureenheden). Deze zijn alle verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tot maximaal 25%. In 2019 zijn 23 woningen teruggekocht, en zijn 3 woningen afgekocht. Er zijn dit jaar geen eenheden met deze constructie verkocht.

De post 'teruggekochte onroerende zaken VoV' uit het verloopoverzicht betreft:

- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar voorraden tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de voorraden opgenomen als vastgoed bestemd voor de verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

9.2.6 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000)
	2019	2018
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	12.349	19.221
Cumulatieve waardevermindering vanuit ORT	-6.879	-3.681
Idem voor realisatiebesluit	-2.423	-2.860
	<u>3.047</u>	<u>12.680</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	21.618	10.857
Desinvesterings	-16	-1
Waardeverminderingen voor realisatiebesluit	-993	-779
Waardevermindering vanuit ORT	-11.230	-7.198
Correctie investeringen 2018	5.939	-
Correctie waardeverminderingen 2018	-5.939	-
Terugname waardeverm. i.v.m. realisatiebesluit	1.483	1.216
Subsidies	-81	-
Overb waardevermindering ORT naar mva in expl	5.841	4.000
Overb. van/naar in exploitatie	-11.280	-17.728
Totaal mutaties	<u>5.342</u>	<u>-9.633</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	28.529	12.349
Cumulatieve waardevermindering vanuit ORT	-18.207	-6.879
Idem voor realisatiebesluit	-1.933	-2.423
	<u>8.389</u>	<u>3.047</u>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In deze post zijn, conform 2018, geen strategische grondaankopen begrepen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen rente geactiveerd.

9.3 Materiële vaste activa

9.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Gebouwen en bedrijfs- terreinen	Inventaris	Vervoer- middelen	Hardware	Totaal
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand per 1 januari 2019					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.425	49	859	2.359	8.692
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-1.540	-5	-218	-1.592	-3.355
	<u>3.885</u>	<u>44</u>	<u>641</u>	<u>767</u>	<u>5.337</u>
Mutaties					
Afschrijvingen	-218	-10	-134	-418	-780
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-	-
Investeringen	125	-	48	67	240
Desinvesteringen	-	-	-	-	-
Totaal mutaties	<u>-93</u>	<u>-10</u>	<u>-86</u>	<u>-351</u>	<u>-540</u>
Stand per 31 december					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.550	49	689	2.156	8.444
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-1.758	-15	-134	-1.740	-3.647
	<u>3.792</u>	<u>34</u>	<u>555</u>	<u>416</u>	<u>4.797</u>

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

- Grond geen afschrijvingen
- Kantoorgebouwen lineair 50 jaar
- Hardware lineair 3-5 jaar
- Overig inventaris lineair 3-10 jaar
- Vervoermiddelen lineair 3-5 jaar

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur. Alle onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

In de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn één kantoorgebouw en een werkplaats begrepen. Zij vertegenwoordigen een WOZ-waarde van € 2,8 miljoen.

9.4 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	Latente belasting vorderingen	Leningen u/g	Overige effecten (derivaten)	Subtotaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2019	6.099	-	3.245	9.344
Stelselwijziging latenties	-1.635	-	-	-1.635
Gecorrigeerde stand per 1 januari 2019	4.464	-	3.245	7.709
(Des-)investeringen	-	-	-	-
Overige mutaties	-4.464	-	-309	-4.773
Waardeveranderingen	-	-	-	-
Stand per 31 december 2019	-	-	2.936	2.936

	Subtotaal	Overige vorderingen (starters- lening)	Agio	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2019	9.344	1.552	56.470	67.366
Stelselwijziging latenties	-1.635	-	-	-1.635
Gecorrigeerde stand per 1 januari 2019	7.709	1.552	56.470	65.731
(Des-)investeringen	-	-311	-	-311
Overige mutaties	-5.307	-	-2.006	-6.779
Waardeveranderingen	-	-	-	-
Stand per 31 december 2019	2.936	1.241	54.464	58.641

Alle posten, met uitzondering van de leningen u/g, hebben een looptijd naar verwachting > 1 jaar.

Latente belastingvorderingen:

Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde 1 januari	6.099	9.317
Stelselwijziging latenties	-1.635	-3.965
Nieuw saldo per 1 januari	4.464	5.352
Mutaties	1.713	-888
Saldering met latente belastingverplichtingen	-6.177	-
Boekwaarde 31 december	-	4.464

ATAD 1

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil.

Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2019 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 10 jaar wordt verrekend. Voor dat deel van de rente wat verrekend wordt is een actieve belastinglatentie gevormd. Ultimo 2019 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 1,7 miljoen. Verrekening zal naar verwachting niet binnen 10 jaar plaatsvinden, maar is gedeeltelijk afhankelijk van het definitieve standpunt inzake de fiscale onderhoudsvoorziening.

Leningen u/g:

De leningen u/g heeft betrekking op financiering van een nieuwbouwlocatie. De enig overgebleven lening bedraagt € 1,3 miljoen. Deze is volledig voorzien wegens oninbaarheid, waardoor er per saldo € 0 is verantwoord.

Inbegrepen in de stand per 31 december 2019 zijn bijkomende kosten, zijnde rente, ad € 61.518. Onder leningen u/g en overige vorderingen zijn begrepen leningen ter grootte van € 1,3 miljoen ultimo boekjaar met een gemiddeld rentepercentage van 5,035% en een gemiddelde resterende looptijd van 1 jaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden verkregen in de vorm van hypothecaire zekerheden en opstalrechten.

Overige effecten (derivaten):

De post derivaten betreft de waardering van de financiële instrumenten waarvoor geen hedge accounting kan worden toegepast. De opbouw en het verloop van de derivaten is als volgt:

	31-12-2018 x € 1.000	Mutaties x € 1.000	31-12-2019 x € 1.000
Increasable swap	282	-8	274
Receiver swaption	600	-119	481
Optie range lening ABN *	2.175	-75	2.100
NWB Len 40.029 (AWM) *	62	-14	48
NWB Len 27.220 (AWM) *	126	-93	33
	3.245	-309	2.936

*) Embedded derivaten

Wooncompagnie presenteert met ingang van 2013 conform de herziene RJ 290 de embedded derivaten op de balans en in de winst en verliesrekening. Het gaat hierbij om drie embedded derivaten bij leningen, te weten één van ABN-AMRO en twee van NWB.

Overige vorderingen (startersleningen):

Het aantal startersleningen per balansdatum bedraagt 43 stuks, waarvan 1 Niet-Daeb. In 2019 zijn 3 Daeb leningen geheel afgelost. De resterende looptijd van de leningen bedraagt circa 25 jaar. Er wordt geen rente toegerekend.

Agio:

In 2018 heeft een doorzak van derivaten in langlopende leningen plaatsgevonden. Het agio op deze leningen is geactiveerd en wordt afgeschreven gedurende de resterende looptijd van de lening. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar 9.10 langlopende schulden.

9.5 Voorraden

	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.792	4.829
Overige voorraden	292	289
	3.084	5.118

9.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Teruggekochte woningen VOV	1.240	1.133
Voorraad verkoop	1.296	2.952
Kavels	222	710
Parkeerplaatsen	34	34
	<u>2.792</u>	<u>4.829</u>

Het aantal teruggekochte woningen VOV in de voorraad bedraagt 7 stuks, 3 Daeb en 4 Niet-Daeb. (2018: 7 stuks, 4 Daeb en 3 Niet-Daeb). Naar verwachting worden deze woningen in 2020 verkocht. De voorraad verkoop betreft 6 grondposities, waarvan op dit moment niet verwacht wordt dat ze in 2020 worden verkocht, en één kantoorpand, welke naar verwachting in 2020 overgedragen wordt. In 2019 zijn 15 woningen in Wieringerwaard verkocht voor € 502.015, dit was tevens de boekwaarde. De parkeerplaatsen betreffen 3 parkeerplaatsen Villa Scagha.

Op de post vastgoed bestemd voor de verkoop heeft een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden van € 2,8 miljoen (2018: € 3,8 miljoen). Dit bedrag is opgenomen in de voorziening.

9.5.2 Overige voorraden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudsmaterialen	292	289

9.6 Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren	603	555
Overheid	14	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.762	781
Overige vorderingen	218	48
Overlopende activa	<u>1.552</u>	<u>990</u>
	13.149	2.377

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

9.6.1 *Huurdebiteuren*

	<u>31-12-2019</u> x € 1.000	<u>31-12-2018</u> x € 1.000
Totaal actieve en niet actieve huurders	1.167	1.126
af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-564</u>	<u>-571</u>
	603	555

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2019</u> x € 1.000	<u>31-12-2018</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> Aantallen	<u>31-12-2018</u> Aantallen
t/m 1 maand	271	215	726	761
t/m 2 maand	64	49	244	312
t/m 3 maand	49	60	192	176
4 maanden en meer	<u>783</u>	<u>802</u>	<u>514</u>	<u>470</u>
	1.167	1.126	1.676	1.719

9.6.2 *Overheid*

	<u>31-12-2019</u> x € 1.000	<u>31-12-2018</u> x € 1.000
Diverse vorderingen gemeenten	14	3

9.6.3 *Belastingen en premies sociale verzekeringen*

	<u>31-12-2019</u> x € 1.000	<u>31-12-2018</u> x € 1.000
BTW	206	-
Vennootschapsbelasting	<u>10.556</u>	<u>781</u>
	10.762	781

Voor een toelichting op de vennootschapsbelasting wordt verwezen naar hoofdstuk 10.26.

9.6.4 *Overige vorderingen*

	<u>31-12-2019</u> x € 1.000	<u>31-12-2018</u> x € 1.000
Optievergoeding koop grond	-	16
LDG termijnen energielevering	5	12
Leegstandsbeheer	60	-
Subsidie	81	-
Afrekening Brede School	68	-
Overige debiteuren	<u>4</u>	<u>20</u>
	218	48

9.6.5 Overlopende activa

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Nog af te rekenen energiekosten	56	164
Vooruitbetaalde bedragen	68	123
Nagekomen opbrengsten uit schades	-	159
STEP subsidie	1.422	534
Overige overlopende activa	<u>6</u>	<u>10</u>
	1.552	990

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

9.7 Liquide middelen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Rekening courant banken	13.133	16.329

De liquide middelen staan voor 100% ter vrije beschikking, afgezien van de rekening courant positie met SVN ad € 87.712.

9.8 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

9.9 Voorzieningen

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	5.939	319
Dotaties	22.149	12.818
Onttrekkingen	<u>-18.207</u>	<u>-7.198</u>
Boekwaarde per 31 december	9.881	5.939

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 9.880.620 (2018: € 5.939.908) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2018: € 0) tussen 1 en 5 jaar. Voor een nadere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa in ontwikkeling.

9.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutaties	10.787	-
Saldering met latente belastingvorderingen	-6.177	-
Boekwaarde per 31 december	4.610	-

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € -8.995.139 (2018: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd (betreft vnl. onderhoudsvoorziening) en een bedrag van € 4.384.622 (2018: € 2.342.910) na vijf jaar (verkoop onder voorwaarden).

De voorziening latente belastingverplichting is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de fiscale onderhoudsvoorziening en belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de woningen verkoop onder voorwaarden.

Nominaal bedraagt de gesaldeerde voorziening € 2.448.000.

De samenstelling van de verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen die leiden tot latente belastingvorderingen en verplichtingen is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
Langlopende schulden (disagio)	825	745
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	56	54
Derivaten	4.739	2.902
Brede School IJpendam	440	420
Vershil commercieel en fiscaal voorraad verkoop	117	343
Saldo vorderingen	6.177	4.464
Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening	-10.787	-
Gesaldeerd saldo vorderingen en (verplichtingen)	(4.610)	4.464

Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 2,75% gehanteerd. De nominale waarde van alle latenties bedraagt circa € 7,9 miljoen.

De latentie over materiele vaste activa in exploitatie en de latenties betrekking hebbende op de VoV woningen zijn in 2019 vervallen.

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de waardering van de latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 363.099 (2018: € 9 miljoen).

De latente belastingvorderingen zijn langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.792.727 (2018: € 877.708) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 4.384.622 (2018: € 7.564.168) na vijf jaar.

De voorziening latente belastingverplichting is kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 10.787.866 (2018: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2018: € 2.342.910) na vijf jaar. De voorziening latente belastingverplichting is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de onderhoudsvoorziening die in 2020 vrijvalt. Nominaal bedraagt de voorziening € 10.787.866.

De belastingdienst heeft aangegeven de onderhoudsvoorziening vanaf aangifte 2016 nader te beoordelen. Per heden heeft de Belastingdienst aangegeven om een VSO te ondertekenen, waarin wordt aangegeven dat over de jaren 2016 t/m 2019 een voorziening gevormd mag worden met een range van 10 jaar tegen 75%. In 2020 zal de voorziening waarschijnlijk weer vrijvallen, zodat een latente verplichting is opgenomen van € 10.787.866, zijnde het geldende Vpb tarief over de gehele voorziening per eind 2019.

9.9.3 Overige voorzieningen

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2019	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31 december 2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Jubilea uitkeringen</i>	143	80	-35	-	188
<i>Loopbaanbudget</i>	401	18	-	-	419
<i>Woonrecht Zorgeloos</i>					
<i>Wonen</i>	332	21	-49	-99	205
Totaal	876	119	-84	-99	812

Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 744.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

9.10 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2019	Aflossings- verplichting 2020	Resterende looptijd 1-5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden/leningen overheid	2.225	72	-	2.154
Schulden/leningen kredietinstellingen	427.883	14.955	61.278	351.649
Agio	54.464	2.006	8.024	44.434
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	73.996	-	73.996	-
Overige schulden	31.279	109	436	30.734
	589.847	17.142	143.734	428.971

Het agio betreft het verschil tussen de nominale en reële waarde van de geldeningen waarin in 2018 een doorzak van derivaten heeft plaatsgevonden. Dit agio valt vrij gedurende de resterende looptijd van de geldeningen. De looptijd van de leningen varieert van 20 tot 32 jaar.

9.10.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Schulden/leningen overheid x € 1.000	Schulden/leningen krediet- instellingen x € 1.000	Totaal x € 1.000
Saldo 1 januari 2019	2.295	489.353	491.648
Nieuwe leningen	-	20.000	20.000
Aflossingen	-70	-7.537	-7.607
Eind- en vervroegde aflossingen	-	-13.969	-13.969
Mutatie variabele hoofdsomleningen	-	-5.500	-5.500
Saldo 31 december 2019	2.225	482.347	484.572

De leningen kredietinstellingen bestaan voor € 1,4 miljoen uit een commerciële lening. Voor deze lening heeft de kredietverstrekker een hypothecaire zekerheid gesteld voor negen woningen die vallen onder de typering “Zorgeloos Wonen” in de gemeente Waterland. In 2019 is er één woning “Zorgeloos Wonen” verkocht.

Het vervalschema van de schulden overheid/kredietinstellingen naar rentepercentage is hieronder weergegeven:

Rente % Rest lpt.	< 0%	0 < 1%	1% < 2%	2% < 3%	3% < 4%	4% < 5%	5% < 6%	6% < 7%	7% < 8%	Totaal (x 1.000)
<1 jr		328	-	68	9.954	4.620	-	-	57	15.027
<2 jr	10.000	4.745	-	699	-	2.500	-	-	-	17.944
<3 jr		10.235	-	141	-	5.000	1.413	-	-	16.789
<4 jr		19.000	-	4.545	-	-	-	-	-	23.545
<5 jr		-	-	3.000	-	-	-	-	-	3.000
< 10 jr		694	25.000	4.500	2.111	901	-	-	574	33.780
< 20 jr		10.777	-	7.500	35.831	47.139	-	-	-	101.247
< 30 jr		3.776	-	5.000	20.000	75.000	45.000	-	-	148.776
< 40 jr		-	-	-	20.000	20.000	-	-	-	40.000
< 50 jr		-	-	30.000	-	-	-	-	-	30.000
Totaal	10.000	49.555	25.000	55.453	87.896	155.160	46.413	-	631	430.108

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2019 € 676,6 miljoen, eind 2018 was dit € 605,5 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de yieldcurve en gecorrigeerd met de lopende rente van de derivaten.

Het gemiddeld gewogen rentepercentage op leningen o/g plus reeds afgesloten Swap contracten bedraagt per 31 december 2019: 3,55% (31 december 2018: 3,63%).

De modified duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 15,2 jaar (2018: 12,9 jaar).

Borging

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 430,6 miljoen opgenomen waarvoor van het WSW borging is verkregen. Het overige bedrag ad € 3,7 miljoen betreft de ongeborgde leningen.

Het WSW is de primaire borg. Acht van de twaalf gemeenten in het werkgebied nemen de achtervang positie in betreffende de borging van de rente en aflossingsverplichting van Wooncompagnie. Het WSW heeft verklaard dat Wooncompagnie conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds, voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan Wooncompagnie als deelnemer. Op grond van die verklaring kan Wooncompagnie gebruik maken van de faciliteiten van het WSW, indien Wooncompagnie verder voldoet aan de voorwaarden voor borging. Op verzoek van het WSW heeft Wooncompagnie voor 1 juli 2015 haar volledige bezit (afgezien van de woningen die vallen onder de typering “Zorgeloos Wonen”) in onderpand gegeven bij het WSW.

Het WSW adviseert en Wooncompagnie wenst vooraf afspraken te maken met de gemeenten binnen haar werkgebied over het innemen van de achtervangpositie. In de prestatieafspraken die gemaakt worden met de verschillende gemeenten wordt dit vastgelegd. Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt duiden er op dat omtrent de garantie voor de te verstrekken leningen vooraf meer zekerheid moet worden gegeven aan geldgevers. Zeker wanneer het nieuwe financieringsbronnen betreft. Op het moment van het afsluiten van een lening dient duidelijkheid te bestaan over de garantie die het WSW afgeeft en de daarbij behorende achtervang van de gemeente en het Rijk.

Basisrenteleningen

Wooncompagnie heeft in 2010 vijf basisrenteleningen afgesloten (totaal groot € 55 miljoen). Dit betreffen langlopende financieringen waarbij op een bepaald moment de kredietopslag herzien gaat worden. Op het moment van renteherziening zal de basisrente onveranderd blijven en zal alleen de kredietopslag worden aangepast naar de dan geldende marktomstandigheden. Dit houdt een liquiditeit risico in voor Wooncompagnie. In 2019 zijn er geen renteherzieningen geweest. De eerstvolgende herzieningsdatum is 1 november 2021. De basisrentelening wordt niet gekwalificeerd als een lening met een embedded derivaat.

Voor Wooncompagnie betreft dit de volgende basisrenteleningen:

Verstrekker	Hoofdsom x € 1.000	Einde looptijd	Herzieningsdatum	Huidig rentepercentage
BNG	25.000	1 november 2060	1 november 2021	2,640% basisrente + 0,27% opslag
BNG	2.690	3 december 2042	3 december 2033	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	6.500	3 december 2042	3 december 2033	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	810	3 december 2042	3 december 2033	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	20.000	2 april 2053	4 april 2022	2,715% basisrente + 0,34% opslag
	55.000			

Embedded derivaten:

Wooncompagnie heeft in 2007 via de ABN AMRO Bank een range lening (groot € 16,6 miljoen) met een looptijd van veertig jaar afgesloten. De rente die op de lening wordt betaald is gebaseerd is op de 10 jaars Euro Swaprente.

Voor de rente die per kwartaal wordt betaald geldt dat indien de 10 jaar Euro Swaprente tussen 3,5% en 5,5% ligt Wooncompagnie 4,31% betaalt en dat indien de Swaprente buiten de genoemde bandbreedte valt Wooncompagnie 5,15% betaalt.

Via NWB Bank is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 5 miljoen. De looptijd van de lening is vijftig jaar. De looptijd van de lening is opgeknipt in twee renteperioden:

- 12 mei 2011 tot 12 mei 2020: een fixe lening met een rentecoupon van 2,65% (halfjaarlijks, juist/juist);
- 12 mei 2020 tot 12 mei 2061: NWB Bank heeft eenmalig, twee werkdagen vóór 12 mei 2020 de keuze om de lening te verlengen in de vorm van een basisrentelening met een basisrente-coupon van 4,00% (halfjaarlijks, juist/juist) plus een nog te bepalen kredietopslag voor een nog te bepalen eerste opslagperiode, of de lening te stoppen waarbij het schuldrestant met rente, kosten en eventuele vergoedingen afgelost moet worden.

Via NWB Bank is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 5 miljoen. De oorspronkelijke looptijd van de lening is van 15 april 2008 tot 15 april 2038. De looptijd van de lening is opgeknipt in twee renteperioden:

- 15 april 2008 tot 15 april 2023: een fixe lening met een rentecoupon van 4,20% (per kwartaal, juist/juist);
- 15 april 2023 tot 15 april 2038: NWB Bank heeft eenmalig, twee werkdagen vóór 15 april 2023 de keuze om de lening te verlengen in de vorm van een fixe lening met een rentecoupon van 4,65% (per kwartaal, juist/juist), of voort te zetten zonder wijziging.

De bovengenoemde NWB leningen en de ABN AMRO lening kwalificeren conform de RJ 290 als leningen met een embedded derivaat. Conform de voorschriften uit RJ 290 wordt deze waarde van de optie in de jaarrekening verantwoord.

Derivaten

Wooncompagnie heeft per 31 december 2019 nog 1 derivaat (swap) die is afgesloten ter afdekking van het renterisico op een geldlening met een variabele rente. Voor dit derivaat past Wooncompagnie kostprijs hedge accounting toe.

De negatieve waarde van dit derivaat (excl. swaption ABN) bedraagt eind 2019 € 1.228.372 (2018 € 1.304.751). De afname van de negatieve reële waarde bedraagt derhalve € 76.378

Bij een rentedaling van 1% bedraagt de negatieve waarde per eind 2019 € 1.755.000, bij een rentedaling van 2% bedraagt de negatieve waarde € 2.309.000.

Wooncompagnie documenteert de relatie tussen hedging instrument (interest rate swap) en onderliggende lening in een hedgetabel. Met betrekking tot de swap is er geen CSA met de tegenpartij, in dit geval ABN AMRO, afgesloten. (CSA staat voor Collateral Support Annex). In een CSA komen partijen overeen om tussentijdse verschillen tussen oorspronkelijke en dan geldende marktwaarde af te rekenen. Ook is er geen margin verplichting.

Relatie derivaat met onderliggende lening:

Soort	Relatie	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Modaliteiten
Lening	BNG	15.000.000,00	1-7-2013	3-7-2023	Roll-over: € 15.000.000,00 / 3 M + 0,75%.
Swap 9	ABN	15.000.000,00	1-7-2013	1-7-2023	Bet. <1,8400%>, Ont. 3 M

Overige derivaten

In het swapcontract met ABN is een swaption met een hoofdsom van € 15 miljoen opgenomen. De waarde van de swaption op 1 juli 2023 zal via cash settlement worden afgewikkeld. De negatieve waarde van de swaption bedraagt eind 2019 € 8.380.000 (eind 2018 € 4.277.000)

Voor de swaption wordt geen kostprijs hedge accounting toegepast.

9.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	60.169	62.754
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	12.933	5.405
Schuld per 1 januari	73.102	68.159
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdr.	-	1.458
Af: teruggekochte onroerende zaken VoV	-3.297	-4.043
Op- en afwaarderingen	4.191	7.528
	894	-4.943
<i>31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	56.872	60.169
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	17.124	12.933
	73.996	73.102

9.10.3 Overige schulden

	Stand per 1 januari 2019	Mutaties 2019	Stand per 31 december 2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Derivaten	20.153	7.509	27.662
Brede School Ilpendam	3.351	-67	3.284
Afkoop De Horn	375	-42	333
Totaal	23.879	7.400	31.279

De opbouw en het verloop in 2019 van de derivaten is als volgt:

	31-12-2018 <u>x € 1.000</u>	Mutaties <u>x € 1.000</u>	31-12-2019 <u>x € 1.000</u>
Increasable swap	3.771	-111	3.660
Receiver swaption	4.277	4.103	8.380
Optie range lening ABN *	3.096	371	3.467
NWB Len 40.029 (AWM) *	2.032	893	2.925
NWB Len 27.220 (AWM) *	4.097	2.352	6.449
Smart Index	2.880	-99	2.781
	<u>20.153</u>	<u>7.509</u>	<u>27.662</u>

*) Embedded derivaten

De post Brede School IJpendam betreft een vooruitbetaling van huur voor 40 jaar door de gemeente Waterland. Ieder jaar valt de jaarhuur vrij ten gunste van de huuropbrengsten. Van dit bedrag is € 68.132 kortlopend, zijnde de jaarhuur 2020.

De post Afkoop De Horn betreft de afkoop van het huurcontract betreffende zorgcentrum De Horn. Hiervoor is door de huurder een afkoopsom betaald. Het oorspronkelijke huurcontract liep t/m 2026. Deze schuld wordt in 9 jaar lineair, vanaf 1 januari 2019, afgeschreven. Derhalve is € 41.550 kortlopend, zijnde de afschrijving van 2020.

9.11 Kortlopende schulden

	<u>31-12-2019</u> x € 1.000	<u>31-12-2018</u> x € 1.000
Schulden aan leveranciers	-	8
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.245	1.761
Overige schulden	615	551
Overlopende passiva	<u>6.885</u>	<u>7.189</u>
	10.745	9.509

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

9.11.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2019</u> x € 1.000	<u>31-12-2018</u> x € 1.000
BTW	2.939	1.454
Loonheffing en sociale lasten	<u>306</u>	<u>307</u>
	3.245	1.761

9.11.2 Overige schulden

	<u>31-12-2019</u> x € 1.000	<u>31-12-2018</u> x € 1.000
Reservering salariskosten	615	551

9.11.3 Overlopende passiva

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Transitorische rente	4.535	4.743
Afwikkeling diverse nieuwbouwprojecten	51	174
Vooruit ontvangen huren	722	726
Overloop onderhoud	1.243	1.131
Diverse overlopende passiva	<u>334</u>	<u>415</u>
	6.885	7.189

9.12 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Voor Wooncompagnie gaat het om een bedrag van € 16,3 miljoen (2018: € 16,3 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk. Zo lang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligo-verplichting.

Meerjarige financiële verplichtingen

Er zijn contracten afgesloten met diverse leveranciers voor:

- Onderhoud lift- en cv-installaties en kunststof kozijnen;
- Lease kopieerapparaten;
- Service brandmeldings- en inbraakinstallaties en (kantoor)apparatuur;
- Onderhoud en licenties programmatuur.

Totaal is er per jaar circa € 3 miljoen mee gemoeid.

Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	41.479
Tussen een jaar en vijf jaar	80.216
Meer dan vijf jaar	-

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 3.552.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

	€
Minimale leasebetalingen	70.900
Voorwaardelijke leasebetalingen	-
Sub-leaseontvangsten	2.004

Indien in de vermelde leasebetalingen betalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen afzonderlijk opgenomen.

Planmatig onderhoud

Onderhoud wordt verantwoord in het jaar waarin het is uitgevoerd. Op 31 december 2019 moet nog voor € 1,9 miljoen inclusief btw (31-12-2018: € 1,3 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor planmatig onderhoud en contractonderhoud worden uitgevoerd.

Nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen

Investerings worden verantwoord in het jaar dat het is uitgevoerd. Op 31 december 2019 moet er nog voor € 20,4 miljoen inclusief btw (31-12-2018: € 4,7 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen worden uitgevoerd.

Verkochte grondkavels met een anti-speculatiebeding

In 2013 en 2014 zijn in totaal 30 grondkavels verkocht met een anti-speculatiebeding. Er is 20% korting verleend op de oorspronkelijke vraagprijs. De totale verleende korting bedraagt € 984.625. Indien een koper de grond met de daarop gebouwde woning (geheel of gedeeltelijk) aan derden overdraagt, waaronder begrepen overdracht van economische eigendom, of verhuurt, binnen tien jaren na datum levering, dient de koper de ontvangen korting terug te betalen. De resterende korting per 31 december 2019 bedraagt € 422.800 (18 woningen).

Verkochte woningen Woongroep Samen

In 2018 is het besluit genomen om 15 woningen aan de Patrijzenlaan (1 t/m 29) te Wieringerwaard te verkopen aan Woongroep Samen. De overdracht heeft in 2019 plaatsgevonden.

Wooncompagnie heeft het eerste recht van terugkoop in 2026. Indien Woongroep Samen alsnog het besluit neemt om de woningen door te exploiteren, dan betalen zij in 2026 een nabetaling van € 225.258.

Verstreckte formele volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem. Wooncompagnie heeft op 12 december 2013 de akte houdende de overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht ondertekend. Feitelijk is er niets veranderd op dat gebied, behalve het formaliseren van de volmacht.

9.13 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wooncompagnie en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Wooncompagnie naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

10 Toelichting op de geconsolideerde winst-en verliesrekening

10.1 Huuropbrengsten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	89.738	88.485
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.311	1.461
Inschrijfgelden	26	25
Overige huuropbrengsten	158	120
	<u>91.233</u>	<u>90.091</u>
af: huurderiving wegens leegstand	-1.318	-1.373
bij: mutatie voorziening wegens oninbaarheid	-5	-84
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>89.910</u>	<u>88.634</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.197	931
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	310	573
	<u>1.507</u>	<u>1.504</u>
af: huurderiving wegens leegstand	-12	-27
bij: mutatie voorziening wegens oninbaarheid	42	15
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.537</u>	<u>1.492</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>91.447</u>	<u>90.126</u>

De huurverhoging 2019 was maximaal 2,0% en gemiddeld 1,2%.
In 2018 bedroeg de huurverhoging maximaal 1,4% en gemiddeld 1,1%.

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	1.462	1.377
Contributies	1	1
	<u>1.463</u>	<u>1.378</u>
Bij: Opbrengstenderiving wegens leegstand	-39	-33
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>1.424</u>	<u>1.345</u>

10.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	-1.351	-1.394
Totaal lasten servicecontracten	<u>-1.351</u>	<u>-1.394</u>

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende lasten verhuur- en beheer act.	-4.866	-4.538
Overige opbrengsten verhuur- en beheer act.	19	24
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.847	-4.514

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-4.411	-4.349
Onderhoudslasten (cyclisch)	-14.431	-13.314
Toegerekende lasten aan onderhoudsactiviteiten	-5.662	-5.279
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-24.504	-22.942

Onderhoud DAEB	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	-18.584	-17.095
Mutatieonderhoud	-2.090	-1.942
Klachtenonderhoud	-3.592	-3.674
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-24.266	-22.711

Onderhoud Niet-DAEB	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	-185	-206
Mutatieonderhoud	-9	-12
Klachtenonderhoud	-45	-13
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-239	-231

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Dotatie voorziening overige vorderingen	-	-40
Gemeentelijke heffingen	-4.863	-4.756
Verzekeringskosten	-256	-180
Heffing toezichtskosten AW	-84	-92
Verhuurderheffing	-12.276	-10.643
Bijdrage saneringsheffing	-	-992
Juridische kosten	-79	-40
Overige directe kosten	-194	-77
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-17.752</u>	<u>-16.820</u>

10.7 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Opbrengst verkopen projecten	-	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>-</u>	<u>-</u>

10.8 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde verkopen projecten	-	-
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>-</u>	<u>-</u>

10.9 Toegerekende organisatiekosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Overige organisatiekosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

10.10 Toegerekende financieringskosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Financieringskosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

10.11 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Voormalige huurwoningen	8.958	5.571
Voormalige koopwoningen	2.862	861
Voorraad Taskforce	1.904	69
Overig	85	107
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>13.809</u>	<u>6.608</u>

Per eind 2019 zijn 2.035 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat in 2020 totaal 89 woningen worden verkocht met een verkoopopbrengst van ca. € 18,7 miljoen en een marktwaarde van ca. € 14 miljoen.

10.12 Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-33	-31
Overige indirecte kosten	-83	-100
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>-116</u>	<u>-131</u>

10.13 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde huurwoningen	-5.206	-3.212
Boekwaarde koopwoningen	-1.978	-
Boekwaarde voorraad Taskforce	-1.467	-
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-8.651</u>	<u>-3.212</u>

10.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-29.316	-20.987
Nagekomen lasten nieuwbouw	-26	-14
Terugname waardeveranderingen	5.841	3.405
Toegerekende kosten projectleiders	-367	-319
Totaal ov. waardever. vastgoed in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	<u>-23.869</u>	<u>-17.915</u>

10.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	142.450	183.323
Afname marktwaarde	-17.940	-6.557
Totaal ov. waardever. DAEB-vastgoed in expl.	124.510	176.766
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	2.638	2.361
Afname marktwaarde	-2.315	-418
Totaal ov. waardever. niet-DAEB-vastgoed in expl.	323	1.943
Totaal niet-gereal. waardever. vastgoedportefeuille	124.833	178.709

10.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	4.448	5.366
Totaal niet-gereal. waardever. vastgoed verkocht onder voorw.	4.448	5.366

10.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeverminderingen	-	-277
Terugname waardeverminderingen	-	-
Totaal niet-gereal. waardever. vastgoed bestemd voor verkoop	-	-277

10.18 Opbrengsten overige activiteiten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	107	162
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	51	40
Overige opbrengsten	2	3
Totaal opbrengsten overige activiteiten	160	205

10.19 Kosten overige activiteiten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	-93	-89
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-	-
Totaal kosten overige activiteiten	-93	-89

10.20 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet toe te rekenen zijn aan primaire activiteiten.

10.21 Leefbaarheid

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-214	-219
Mens gerelateerde leefbaarheid	-674	-618
Totaal leefbaarheid	-888	-837

10.22 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen van effecten/derivaten	-9.642	-849
Totaal waardever. fin. vaste activa en effecten	-9.642	-849

10.23 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Renteopbrengsten leningen	110	114
Totaal opbrengsten fin. vaste activa en effecten	110	114

10.24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op derivaten	12	-
Overige rentebaten	97	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbr.	109	-

10.25 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Rentelasten leningen overhead en kredietinst.	-12.884	-13.139
Rentelasten rekening-courant	-3	-16
Resultaten derivaten	-514	-2.841
Overige rentelasten	-230	-157
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-13.631	-16.153

10.26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen die bestaan uit de vennootschapsbelasting kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Acute VpB 2019	-5.782	-
Ontvangen voorlopige aanslag 2019	5.548	
Acute VpB 2018		-5.314
Ontvangen voorlopige aanslag 2018		5.100
Betaald voorlopige aanslag 2019	-5.548	
Correctie aanslagen voorgaande jaren	732	426
Terug te ontvangen VpB 2016 t/m 2018 i.v.m. onderhoudsvoorziening	10.784	-
Betaald voorlopige aanslag VpB 2018		-5.014
Mutatie latenties	-9.074	-889
	<u>-3.340</u>	<u>-5.691</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2019
	x € 1.000
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	127.816
Correctie egalisatie post huuropbrengst brede school (lager)	-67
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (verschil boekwaarde bestaand bezit)	-2.000
Idem VoV woningen	-
Verkoopresultaat verkoopprojecten	-
Fiscaal lagere winst verkoop bedrijfsauto's	-8
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-1.936
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	23.470
Fiscale afwaardering sloopwoningen Brugstraat en Sportlaan	-644
Mutatie voorziening loopbaanbudget	21
Onderhoudslasten	-1.604
Beperking renteaftrek (ATAD)	2.199
Leefbaarheid (fiscaal investering)	67
Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde	7.637
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-87
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-129.281
Saneringssteun	0
Beperkt aftrekbare kosten	22
Resultaat deelneming	-
Herinvesteringsreserve (fiscale winst verkoop bestaand bezit)	<u>-2.428</u>
Totaal correcties commercieel/fiscaal	<u>-104.639</u>
Totaal fiscale winst	23.177

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2019 bedraagt 19% over de eerste € 200.000, over het restant 25%.

Het van toepassing zijnde belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

De effectieve belastingdruk 2019 bedraagt 2,6%.

Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2018 (4,1%), wordt o.a. veroorzaakt door de volgende punten:

- het feit dat de latente vorderingen per saldo zijn gedaald van 8,4 naar 6,2 miljoen euro, in verband met het vervallen van een aantal latenties.
- de latente verplichtingen zijn gestegen met 8,4 miljoen euro, waarvan 10,8 miljoen betrekking heeft op het (hernieuwd) opvoeren en vrijval in 2020 van de onderhoudsvoorziening, en het vervallen van de latentie VoV woningen.
- latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde,
- HIR komt niet in uitdrukking in de latenties,
- geen latentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel.
- het commerciële resultaat 2019 is fors lager dan het resultaat van 2018 (€ 127.816.265 respectievelijk € 194.374.663).
- de percentages voor de latentieberekeningen zijn aangepast naar percentages Belastingplan 2019.
- de disconteringsvoet is in 2019 ongewijzigd gebleven ten opzicht van 2018, namelijk 2,75%.

De aangiftes vennootschapsbelasting van Wooncompagnie tot en met 2015 zijn definitief opgelegd. De stukken voor de aangifte voor 2018 zijn verzonden naar de fiscaal adviseur, en worden binnenkort ingediend. Voor 2019 heeft Wooncompagnie de fiscale positie verantwoord in overeenstemming met binnen de sector geldende best practices. Wooncompagnie neemt in de aangifte specifieke pleitbare standpunten in op enkele aspecten. Hierover heeft Wooncompagnie in 2015 een schriftelijke afstemming bereikt met de fiscus. De Belastingdienst heeft aangegeven de onderhoudsvoorziening vanaf aangifte 2016 nader te beoordelen. Per heden heeft de Belastingdienst aangegeven om een VSO te ondertekenen, waarin wordt aangegeven dat over de jaren 2016 t/m 2019 een voorziening gevormd mag worden met een range van 10 jaar tegen 75%. Per 2020 zal deze weer vrijvallen.

Tevens heeft Wooncompagnie in 2018 de fiscale afwaardering bij sloop afgestemd met de fiscus.

Wooncompagnie is actief op het fiscale dossier waarbij constructief overleg met de fiscus en fiscaal adviseur plaatsvindt.

10.27 Afschrijvingen

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-1.014	-872
	<u>-1.014</u>	<u>-872</u>

10.28 Lonen & salarissen

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	-7.047	-6.517
Sociale lasten	-1.146	-1.089
Pensioenlasten	-1.077	-1.001
	<u>-9.270</u>	<u>-8.607</u>

10.29 Werknemers

Gedurende het jaar 2019 had Wooncompagnie gemiddeld 129,4 werknemers in dienst (2018: 124,1). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2019 (2018: 0).

10.30 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen op grond van jaarrekeningrecht van:

- bestuurders en voormalige bestuurders € 173.330 (voorgaand jaar € 166.793)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 85.281 (voorgaand jaar € 78.340*)

*) Om geen onnodige verschillen tussen de bezoldiging in het kader van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en die in het kader van de WNT te creëren, is de bezoldiging van de RvC in 2019 en 2018 hierboven vermeld excl. BTW.

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen (n.v.t.).

Het totaalbedrag van de bezoldiging van de bestuurders kan als volgt worden gespecificeerd:

Functie	Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn	
		2019	2018	2019	2018
Lid bestuur	Dhr. S.J.T. van Schaik	€ 151.152	€ 145.454	€ 22.178	€ 21.339
Totaal		€ 151.152	€ 145.454	€ 22.178	€ 21.339

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie kan als volgt worden gespecificeerd:

Functie	Commissie	Naam	Als lid van de Raad van Commissarissen	
			2019	2018
Voorzitter	Remuneratie commissie	Dhr. H. Stellingsma	€ 18.901	€ 16.500
Lid		Dhr. K. Parie	€	€ 1.249
Lid	Remuneratie commissie	Mevr. J. de Goede	€ 13.276	€ 12.376
Lid	Auditcommissie	Dhr. J.M. van der Meulen	€ 13.276	€ 12.376
Lid	Auditcommissie	Dhr. G. Kohsiek	€ 13.276	€ 12.376
Lid		Mevr. M. Sturm	€ 13.276	€ 12.376
Lid		Mevr. A. Koning	€ 13.276	€ 11.087
Totaal			€ 85.281	€ 78.340

10.31 Gebeurtenissen na balansdatum

Effecten Covid 19

In januari 2020 is het bestaan en de impact van het Coronavirus bekend geworden. Dit betreft een gebeurtenis na balansdatum voor de jaarrekening 2019. Tot op het moment van het opstellen van de jaarrekening zijn de financiële gevolgen van de Coronacrisis voor Wooncompagnie vooralsnog beperkt. Wooncompagnie voorziet geen grote beperkingen in de uitvoering van de werkzaamheden en het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen behoudens mogelijke vertraging om te kunnen voldoen aan de maatregelen van de overheid. Dit heeft naar verwachting beperkt financiële gevolgen. De dienstverlening gedurende de crisis kan daarbij in een aangepaste vorm op een aanvaardbaar niveau blijven.

Door de maatregelen zal een deel van onze huurders te maken krijgen met inkomensderving. Dit zal leiden tot meer huurderving, maar door de brede samenstelling van onze huurders zijn de gevolgen voor Wooncompagnie in financieel opzicht beheersbaar.

Onzekerheid over de economische gevolgen kan leiden tot hogere kredietopslagen op aan te trekken geldleningen. Door de huidige lage rente zijn de effecten voor Wooncompagnie echter beperkt. Wooncompagnie erkent derhalve de mogelijke potentiële impact van de uitbraak van het Coronavirus. Vooralsnog heeft het management, mede door de gezonde financiële positie, geen indicaties dat de Coronacrisis zal leiden tot risico's ten aanzien van de continuïteit.

Verkoop woningen Oostzaan

Per 31 januari 2020 is ons bezit in de gemeente Oostzaan, bestaande uit 44 woningen en 46 parkeerplaatsen, verkocht aan Wormer Wonen.

Enkelvoudige jaarrekening

11 Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIEF	Ref.	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Software		<u>1.154</u>	<u>974</u>
		<u>1.154</u>	<u>974</u>
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.852.968	1.726.343
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		29.983	29.966
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		87.816	82.473
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>8.389</u>	<u>3.047</u>
		<u>1.979.156</u>	<u>1.841.829</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>4.797</u>	<u>5.337</u>
		<u>4.797</u>	<u>5.337</u>
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.3.1	2.354	2.362
Latente belastingvorderingen		-	4.464
Agio		54.464	56.470
Overige effecten		2.936	3.245
Overige vorderingen		<u>1.241</u>	<u>1.552</u>
		<u>60.995</u>	<u>68.093</u>
Subtotaal vaste activa		<u>2.046.102</u>	<u>1.916.233</u>
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		2.570	4.607
Overige voorraden		<u>292</u>	<u>289</u>
		<u>2.862</u>	<u>4.896</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren		603	555
Overheid		14	4
Belastingen en premies sociale verzekeringen		10.762	781
Overige vorderingen		218	48
Overlopende activa		<u>1.552</u>	<u>990</u>
		<u>13.149</u>	<u>2.378</u>
Liquide middelen		10.999	14.181
Subtotaal vlottende activa		<u>27.010</u>	<u>21.455</u>
Totaal		<u>2.073.112</u>	<u>1.937.688</u>

PASSIEF		<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Eigen vermogen	13.3.2		
Herwaarderingsreserve		1.039.786	935.314
Overige reserve		<u>417.433</u>	<u>397.429</u>
		<u>1.457.219</u>	<u>1.332.743</u>
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		9.881	5.939
Latente belastingverplichtingen		4.610	-
Overige voorzieningen		<u>812</u>	<u>876</u>
		<u>15.303</u>	<u>6.815</u>
Schulden			
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid		2.225	2.295
Schulden/leningen kredietinstellingen		482.347	489.353
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		73.996	73.102
Overige schulden		<u>31.279</u>	<u>23.879</u>
		<u>589.847</u>	<u>588.629</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers		-	8
Schulden aan groepsmaatschappijen	13.3.3	2	12
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.245	1.761
Overige schulden		615	551
Overlopende passiva		<u>6.881</u>	<u>7.169</u>
		<u>10.743</u>	<u>9.501</u>
Subtotaal schulden		<u>600.590</u>	<u>598.130</u>
Totaal		<u>2.073.112</u>	<u>1.937.688</u>

12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
Huuropbrengsten	91.440	90.119
Opbrengsten servicecontracten	1.424	1.345
Lasten servicecontracten	-1.350	-1.394
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.847	-4.514
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.504	-22.943
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.751	-16.779
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	44.412	45.834
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.809	6.608
Toegerekende organisatiekosten	-112	-130
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.651	-3.213
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.046	3.265
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.858	-17.897
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	124.833	178.709
Niet-gereal. waardever. vastgoedport. verkocht onder voorwaarden	4.448	5.366
Niet-gereal. waardever. vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-277
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	105.423	165.901
Opbrengsten overige activiteiten	160	205
Kosten overige activiteiten	-93	-89
Netto resultaat overige activiteiten	67	116
Overige organisatiekosten	-3.179	-2.965
Leefbaarheid	-888	-837
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-9.643	-849
Opbr. van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	110	114
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	109	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.631	-16.153
Saldo financiële baten en lasten	-23.055	-16.888
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	127.826	194.426
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-3.342	-5.704
Resultaat deelnemingen	-8	-38
Resultaat na belastingen	124.476	188.684

13 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

13.1 Algemene toelichting

13.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 4 tot en met 7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.7.1 in de geconsolideerde jaarrekening. Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met hoofdstuk 6 in de geconsolideerde jaarrekening.

13.2.2 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

13.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening per 31 december 2019

Hieronder wordt toelichting gegeven op de posten in de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening, die afwijken van de geconsolideerde jaarrekening. Voor de overige toelichtingen wordt verwezen naar hoofdstukken 9 en 10.

13.3.1 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen betreffen een deelneming in Wooncompagnie Holding B.V. te Schagen (100% -belang):

<i>Wooncompagnie Holding B.V. :</i>	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Nettovermogenswaarde per 1 januari	2.362	2.400
Resultaat deelneming	-8	-38
Netto vermogenswaarde per 31 december	2.354	2.362

13.3.2 Eigen Vermogen

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>2019</u> x € 1.000	<u>2018</u> x € 1.000
Stand per 1 januari	935.314	779.551
Realisatie door verkoop	-3.424	-1.921
Realisatie door sloop	-804	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	108.700	157.684
Stand per 31 december	<u>1.039.786</u>	<u>935.314</u>

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2019</u> x € 1.000	<u>2018</u> x € 1.000
Stand per 1 januari	399.064	368.473
Effect stelselwijziging latente belastingvorderingen	-1.635	-3.965
Gecorrigeerde stand per 1 januari	<u>397.429</u>	<u>364.508</u>
Uit resultaatbestemming	124.476	188.684
Toevoeging herwaarderingsreserve	-104.472	-155.763
Stand per 31 december	<u>417.433</u>	<u>397.429</u>

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 124.476.078 volledig ten gunste van de overige reserves te brengen.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

13.3.3 Kortlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen

	<u>31-12-2019</u> x € 1.000	<u>31-12-2018</u> x € 1.000
Wooncompagnie Holding B.V.	<u>2</u>	<u>12</u>
	2	12

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

Omtrent rente, aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

13.3.4 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Wooncompagnie vormt samen met Wooncompagnie Holding B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijkheid voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

13.3.5 Personeelskosten

Gedurende het jaar 2019 had Wooncompagnie gemiddeld 129,4 werknemers in dienst (2018: 124,1). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2019 (2018: 0).

13.3.6 Overige bedrijfslasten

De accountantskosten maken onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Controle van de jaarrekening	-149	-148
Andere controlewerkzaamheden	-23	-31
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-1	-6
Totaal	-173	-185

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Wooncompagnie en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en de externe onafhankelijke accountant, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

13.3.7 Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen heeft betrekking op het resultaat van Wooncompagnie Holding B.V. (100%-belang).

14 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB

14.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
ACTIEF		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Software	1.154	974
	<u>1.154</u>	<u>974</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.852.968	1.726.343
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	59.262	54.298
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.389	3.047
	<u>1.920.619</u>	<u>1.783.688</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.797	5.337
	<u>4.797</u>	<u>5.337</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	53.613	50.201
Latente belastingvordering(en)	-	4.123
Leningen u/g	-	-
Overige effecten	2.936	3.245
Agio	54.464	56.470
Overige vorderingen	1.227	1.538
	<u>112.240</u>	<u>115.577</u>
Subtotaal vaste activa	<u>2.038.810</u>	<u>1.905.576</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	484	1.215
Overige voorraden	292	289
	<u>776</u>	<u>1.504</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	596	547
Overheid	14	4
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	40	10
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.745	1.015
Overige vorderingen	218	32
Overlopende activa	1.552	989
	<u>13.165</u>	<u>2.597</u>
Liquide middelen	<u>9.443</u>	<u>12.655</u>
Subtotaal vlottende activa	<u>23.384</u>	<u>16.756</u>
Totaal	<u>2.062.194</u>	<u>1.922.332</u>

	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.039.786	935.314
Overige reserves	417.433	397.429
	<u>1.457.219</u>	<u>1.332.743</u>
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.881	5.939
Voorziening latente belastingverplichtingen	4.510	-
Overige voorzieningen	623	663
	<u>15.014</u>	<u>6.602</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.225	2.295
Schulden/leningen kredietinstellingen	480.934	487.706
Verplichtingen uit hoofde van onr. zaken verkocht onder voorw.	48.864	47.291
Overige schulden	31.279	23.879
	<u>563.302</u>	<u>561.171</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	-	1
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	15.961	12.386
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.242	1.753
Overige schulden	615	551
Overlopende passiva	6.841	7.125
	<u>26.659</u>	<u>21.816</u>
Subtotaal schulden	<u>589.961</u>	<u>582.987</u>
Totaal	<u><u>2.062.194</u></u>	<u><u>1.922.332</u></u>

14.2 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	2019	2018
Huuropbrengsten	89.910	88.634
Opbrengsten servicecontracten	1.374	1.288
Lasten servicecontracten	-1.311	-1.348
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.763	-4.437
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.266	-22.711
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.676	-16.719
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	43.268	44.707
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.018	5.835
Toegerekende organisatiekosten	-90	-92
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.844	-2.968
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.084	2.775
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.202	-18.055
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	124.510	176.765
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.390	4.369
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-277
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.698	162.802
Opbrengsten overige activiteiten	160	205
Kosten overige activiteiten	-93	-89
Netto resultaat overige activiteiten	67	116
Overige organisatiekosten	-3.125	-2.912
Leefbaarheid	-875	-823
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-9.643	-849
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	49	54
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	105	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.463	-15.972
Saldo financiële baten en lasten	-22.952	-16.767
Resultaat voor belastingen	124.165	189.898
Belastingen	-3.103	-5.172
Resultaat deelnemingen	3.414	3.958
Resultaat na belastingen	124.476	188.684

14.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	90.053	88.857
Vergoedingen	1.255	1.304
Ontvangsten overige	1.207	325
Renteontvangsten	49	53
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	92.564	90.539
Betalingen inzake erfpacht	-2	-1
Betalingen aan werknemers	-9.354	-8.947
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-17.923	-17.342
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-11.201	-10.658
Renteuitgaven	-15.437	-16.269
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-82	-1.083
Verhuurderheffing	-12.277	-10.643
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-462	-689
Vennootschapsbelasting	-3.926	-9.534
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-70.664	-75.166
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	21.900	15.373
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.665	5.332
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.629	1.976
Verkoopontvangsten grond	13	6
(Des)Investeringsontvangsten overige	621	-
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	10.928	7.314
Betalingen investering nieuwbouw	-16.813	-9.862
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-15.480	-6.822
Betalingen aankoop woongelegenheden	-288	-
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.282	-2.873
Betalingen investeringen overig	-767	-1.225
Betalingen externe kosten bij verkoop	-116	-104
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-35.746	-20.886
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-24.818	-13.572
Ontvangsten verbindingen	3.701	-
Ontvangsten overig	886	3.855
Uitgaven verbindingen	-12	-
Uitgaven overig	-34	-317
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	4.541	3.538
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-20.277	-10.034

	2019	2018
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.000	93.400*
Mutatie op variabele hoofdsomleningen	<u>-5.500</u>	<u>-</u>
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	14.500	93.400
Aflossing door WSW geborgde leningen	-19.026	-92.586*
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	<u>-309</u>	<u>-300</u>
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-19.335	-92.886
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>-4.835</u>	<u>514</u>
<i>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</i>	<u>-3.212</u>	<u>5.853</u>

* De saldi door WSW geborgde leningen bevat voor € 68,4 miljoen aan mutaties als gevolg van het doorzakken van onze derivaten. Hiervan is € 38,4 miljoen met gesloten beurs doorgezakt.

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	12.655	6.802
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>12.655</u>	<u>6.802</u>
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rekening courant banken	-3.212	5.853
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>-3.212</u>	<u>5.853</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Rekening courant banken	9.443	12.655
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>9.443</u>	<u>12.655</u>

14.4 Enkelvoudige gescheiden balans Niet-DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
ACTIEF		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Software	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.983	29.966
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.554	28.175
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	<u>58.537</u>	<u>58.141</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	2.354	2.362
Latente belastingvordering(en)	-	341
Leningen u/g	-	-
Overige effecten	-	-
Agio	-	-
Overige vorderingen	14	14
	<u>2.368</u>	<u>2.717</u>
Subtotaal vaste activa	<u>60.905</u>	<u>60.858</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.087	3.392
Overige voorraden	-	-
	<u>2.087</u>	<u>3.392</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	7	8
Overheid	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	15.961	12.385
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	-
Overige vorderingen	-	16
Overlopende activa	-	1
	<u>15.985</u>	<u>12.410</u>
Liquide middelen	<u>1.557</u>	<u>1.526</u>
Subtotaal vlottende activa	<u>19.629</u>	<u>17.328</u>
Totaal	<u>80.534</u>	<u>78.186</u>

	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	8.191	8.274
Overige reserves	45.424	41.927
	<u>53.615</u>	<u>50.201</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	100	-
Overige voorzieningen	189	212
	<u>289</u>	<u>212</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.413	1.648
Verplichtingen uit hoofde van onr. zaken verkocht onder voorw.	25.132	25.811
Overige schulden	-	-
	<u>26.545</u>	<u>27.459</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	-	6
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	43	22
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3	242
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	39	44
	<u>85</u>	<u>314</u>
Subtotaal schulden	<u>26.630</u>	<u>27.773</u>
Totaal	<u>80.534</u>	<u>78.186</u>

14.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening Niet-DAEB

(x € 1.000)

	2019	2018
Huuropbrengsten	1.530	1.485
Opbrengsten servicecontracten	50	56
Lasten servicecontracten	-39	-46
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-83	-76
Lasten onderhoudsactiviteiten	-239	-231
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-75	-60
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.144	1.128
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.790	773
Toegerekende organisatiekosten	-22	-38
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.806	-245
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	962	490
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	344	158
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	323	1.944
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.058	997
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.725	3.099
Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	-55	-53
Leefbaarheid	-13	-14
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	62	60
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-168	-181
Saldo financiële baten en lasten	-102	-121
Resultaat voor belastingen	3.661	4.529
Belastingen	-239	-532
Resultaat deelnemingen	-8	-39
Resultaat na belastingen	3.414	3.958

14.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	1.521	1.476
Vergoedingen	44	55
Ontvangsten overige	1	197
Renteontvangsten	4	5
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>1.570</u>	<u>1.733</u>
Betalingen inzake erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	-156	-139
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-157	-130
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-208	-221
Renteuitgaven	-95	-110
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2	-1
Verhuurderheffing	-	-
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-11	-10
Vennootschapsbelasting	-49	-191
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-678</u>	<u>-802</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>892</u>	<u>931</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	297	243
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.941	3.088
Verkoopontvangsten grond	2.256	100
(Des)Investeringsontvangsten overige	495	34
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<u>4.989</u>	<u>3.465</u>
Betalingen investering nieuwbouw	-6	-
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-12	-11
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.918	-2.173
Betalingen investeringen overig	-	-
Betalingen externe kosten bij verkoop	-46	-78
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-1.982</u>	<u>-2.262</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>3.007</u>	<u>1.203</u>
Ontvangsten verbindingen	-	11
Ontvangsten overig	67	125
Uitgaven overig	-3.700	-3.404
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>-3.633</u>	<u>-3.268</u>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>-626</u>	<u>-2.065</u>

	2019	2018
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-235	-254
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-235	-254
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-235	-254
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	31	-1.388

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	1.526	2.914
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	1.526	2.914
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rekening courant banken	31	-1.388
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	31	-1.388
<i>Stand per 31 december</i>		
Rekening courant banken	1.557	1.526
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	1.557	1.526

15 Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen (WNT)

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Wooncompagnie. Het voor Stichting Wooncompagnie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 183.000. Dit komt overeen met het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse G. Dit maximum geldt naar rato van de duur en omvang van het dienstverband.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2019	
bedragen x € 1	S.J.T. van Schaik
Functiegegevens	Directeur Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	151.152
Beloningen betaalbaar op termijn	22.178
<i>Subtotaal</i>	<i>173.330</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ¹¹	N.v.t.
Bezoldiging	173.330
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2018	
bedragen x € 1	S.J.T. van Schaik
Functiegegevens	Directeur Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	1,0
Dienstbetrekking? ⁸	ja
Bezoldiging⁹	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	145.454
Beloningen betaalbaar op termijn	21.339
<i>Subtotaal</i>	<i>166.793</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	176.000
Bezoldiging	166.793

Ib. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12: deze categorie is niet van toepassing.

Ic. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Dhr. J. Stellingsma	Mevr. A. Koning	Mevr. J. de Goede	Dhr. J.M. van der Meulen	Dhr. G. Kohsiek	Mevr. M. Sturm
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	18.901	13.276	13.276	13.276	13.276	13.276
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300	18.300	18.300	18.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	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.	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.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018						
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12	08/02-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	16.500	11.087	12.376	12.376	12.376	12.376
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.400	15.768	17.600	17.600	17.600	17.600

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Conclusie

De bezoldiging van de topfunctionarissen binnen Wooncompagnie past binnen de WNT.

16 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

17 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen

17.1 Verklaring bestuur

De directeur-bestuurder van Stichting Wooncompagnie, op grond van statuten belast met de bestuurlijke bevoegdheden, verklaart dat alle uitgaven in 2019 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

De directeur-bestuurder heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgesteld.

De jaarrekening omvat de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

Hoorn, 20 april 2020

S.J.T. van Schaik, directeur-bestuurder

17.2 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 25 lid 6 van de statuten, de jaarrekening en het bestuursverslag onderzocht, heeft daarbij kennisgenomen van de controleverklaring en heeft de jaarrekening op 20 april 2020 vastgesteld.

Hoorn, 20 april 2020

Raad van Commissarissen

Mevrouw J.P.A. de Goede

De heer G.J. Kohsiek

De heer J.M. van der Meulen

Mevrouw M.W. Sturm

Mevrouw A.L. Koning

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Op de volgende pagina is de controleverklaring opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Wooncompagnie te Hoorn 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 Wooncompagnie op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wooncompagnie 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 waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 15. Hierin staat beschreven dat Stichting Wooncompagnie een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

Alkmaar, 20 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA
