

Jaarrekening 2018



**WOON
ZORG**

NEDERLAND

Jaarrekening
Stichting
Woonzorg
Nederland 2018

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2018	7
Winst- en verliesrekening over 2018	11
Kasstroomoverzicht 2018	14
Grondslagen van waardering	17
4.1 Algemeen	18
4.2 Continuïteit	18
4.3 Groepsverhoudingen - vrijstelling consolidatie	18
Grondslagen voor waardering van activa en passiva	22
5.1 Regelgeving	23
5.2 Vergelijking met voorgaand jaar	23
5.3 Verwerking verplichtingen	23
5.4 Vastgoedbeleggingen	24
5.5 Materiële vaste activa	31
5.6 Financiële vaste activa	31
5.7 Voorraden	33
5.8 Vorderingen	33
5.9 Liquide middelen	34
5.10 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	34
5.11 Voorzieningen	34
5.12 Langlopende schulden	35
5.13 Kortlopende schulden	35
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	36
6.1 Resultaatbepaling algemeen	37
6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	38
6.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	39
6.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	39
6.5 Waardeverandering vastgoedportefeuille	40
6.6 Netto resultaat overige activiteiten	41
6.7 Overige organisatiekosten	41
6.8 Financiële baten en lasten	41
6.9 Belastingen	42
6.10 Resultaat deelnemingen	42
6.11 Overige toelichtingen	43
Financiële instrumenten en risicobeheersing	45
7.1 Algemeen	46
7.2 Financiële instrumenten en toepassing	46

7.3	Financiële instrumenten en risicobeheersing	47
	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	50
8.1	Algemeen	51
8.2	Waardering van activa	51
8.3	Verwerking fiscaliteit	52
	Kasstroomoverzicht	53
9.1	Algemene toelichting	54
9.2	Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit	54
9.3	Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen	55
	Toelichting op de balans	56
10.1	Vastgoedbeleggingen	57
10.2	Materiële vaste activa	63
10.3	Financiële vaste activa	64
10.4	Vorraden	66
10.5	Vorderingen	66
10.6	Liquide middelen	68
10.7	Eigen Vermogen	69
10.8	Voorzieningen	70
10.9	Langlopende schulden	73
10.10	Kortlopende schulden	75
10.11	Niet uit de balans blijvende informatie	76
	Toelichting op de winst- en verliesrekening	78
11.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	79
11.2	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	81
11.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	81
11.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82
11.5	Netto resultaat overige activiteiten	83
11.6	Overige organisatiekosten	84
11.7	Financiële baten en lasten	84
11.8	Belastingen	85
11.9	Resultaat deelnemingen	86
11.10	Gebeurtenissen na balansdatum	86
11.11	Overige toelichtingen	87
	Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB	90
12.1	Gescheiden balans per 31 december 2018	91
12.2	Gescheiden winst- en verliesrekening per 31 december 2018	94
12.3	Gescheiden kasstroomoverzicht per 31 december 2018	96
12.4	Toelichting op de aard van niet DAEB activiteiten	98
	Overige informatie	99
13.1	Werknemers	100
13.2	Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)	101
	Ondertekening van de jaarrekening	103

Overige gegevens	104
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	105
16.1 Controleverklaring BDO	105

Balans



Balans per 31 december 2018

ACTIVA

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	10.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.1	4.474.102	4.020.949
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.1	331.857	321.115
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.1.3	10.837	6.935
		4.816.796	4.348.999
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.2		
	10.2	6.764	7.250
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.3.1	0	0
Andere deelnemingen	10.3.2	1.290	1.290
Leningen u/g	10.3.3	475	568
Overige financiële vaste activa	10.3.4	1.555	1.983
		3.320	3.841

Vlottende activa			
Vorraden	10.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.4	3.843	8.833
Overige voorraden	10.4	4.255	6.858
		8.098	15.691
Vorderingen	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	2.802	2.784
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.5.2	5.535	5.071
Belastingen en premies sociale verzekering	10.5.3	10.990	0
Overige vorderingen	10.5.4	2.535	768
Overlopende activa		232	341
		22.093	8.964
Liquide middelen	10.6	20.130	162
		4.877.201	4.384.907

PASSIVA

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Eigen Vermogen	10.7		
Herwaarderingsreserve	10.7.1	1.832.848	1.449.228
Overige reserve	10.7.2	524.933	856.932
Jaarresultaat		445.184	51.621
		2.802.965	2.357.781
Voorzieningen	10.8		
Voorziening onrendabele investerings	10.8.1	26.383	14.118
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.8.2	125.599	70.606
Overige voorzieningen	10.8.3	3.962	3.603
		155.944	88.327
Langlopende schulden	10.9		
Leningen overheid	10.9.1	2.455	3.004
Leningen kredietinstellingen	10.9.1	1.843.886	1.764.088
Overige schulden	10.9.2	10.979	10.198
		1.857.320	1.777.290
Kortlopende schulden	10.10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.10.1	0	100.824
Schulden aan leveranciers		18.533	16.670
Belastingen en premies sociale verzekering	10.10.2	4.357	7.381
Overige schulden		9.770	10.413
Overlopende passiva	10.10.3	28.312	26.222
		60.972	161.510
		4.877.201	4.384.907

Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening over 2018

(x € 1.000)	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	11.1.1	295.051	287.489
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	27.583	29.338
Lasten servicecontracten	11.1.2	-28.606	-28.996
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.3	-21.304	-20.833
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.4	-84.484	-81.818
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.5	-37.757	-32.149
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		150.483	153.031
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2	10.482	275
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.2	-7.709	-275
Toegerekende organisatiekosten	11.2	-63	-13
Toegerekende financieringskosten	11.2	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		2.710	-13
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.3.1	8.578	1.350
Toegerekende organisatiekosten	11.3.2	-1.110	-456
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3.3	-6.221	-853
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.246	41
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.1	-33.589	-27.761

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.4.2	454.434	-2.717
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.4.3	-35	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		420.810	-30.478

(x € 1.000)	Ref.	2018	2017
Opbrengst overige activiteiten	11.5.1	2.323	2.055
Kosten overige activiteiten	11.5.2	-3.903	-2.805
Netto resultaat overige activiteiten		-1.580	-750
Overige organisatiekosten	11.6	-7.495	-4.157
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	11.7.1	-631	876
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.7.2	107	99
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.7.3	633	667
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.7.4	-59.575	-59.751
Saldo financiële baten en lasten		-59.466	-58.109
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		506.710	59.565
Belastingen	11.8	-61.501	-7.393
Resultaat deelnemingen	11.9	-24	-551
RESULTAAT NA BELASTINGEN		445.184	51.621

Kasstroomoverzicht 2018

Kasstroomoverzicht 2018

(x € 1.000)	Ref.	2018	2017
(A) Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Zelfstandige huurwoningen	202.530	188.146	
Onzelfstandige huurwoningen	390	5.223	
Intramuraal	84.428	85.862	
Maatschappelijk onroerend goed	3.324	3.549	
Bedrijfsmatig onroerend goed	3.320	3.251	
Parkeervoorzieningen	934	1.317	
Huren	294.827	287.348	
Vergoedingen	28.992	25.725	
Overheidsontvangsten	0	8	
Overige bedrijfsontvangsten	1.298	2.532	
Renteontvangsten	325	457	
Saldo ingaande kasstromen		325.442	316.070
Uitgaven:			
Erfpacht	855	839	
Personeelsuitgaven	20.476	20.009	
Onderhoudsuitgaven	68.111	65.754	
Overige bedrijfsuitgaven	65.173	53.364	
Renteuitgaven	59.725	61.937	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3.548	0	
Verhuurdersheffing	21.453	17.816	
Vennootschapsbelasting	21.469	16.545	

Saldo uitgaande kasstromen		260.810	236.264
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.2	64.632	79.806
(B) (Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		16.874	1.134
Verkoopontvangsten grond		2.237	309
(Des)Investeringsontvangsten overig		1.045	10.441
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		20.156	11.884
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		19.688	6.932
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		17.795	28.038
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		5.705	145.054
Aankoop grond		0	3.332
Investerings overig		656	916
Externe kosten bij verkoop		0	55
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom		43.844	184.327
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	9.2	-23.688	-172.443

(x € 1.000)	Ref.	2018	2017
FVA			
Ontvangsten verbindingen		0	1.036
Ontvangsten overig		124	198
Uitgaven verbindingen		0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		124	1.234
Kasstroom uit (des)investeringen		-23.564	-171.209
(C) Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	178.125	163.884	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0	75.983	
Uitgaand			
Aflossing door WSW geborgde leningen	98.396	148.417	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	100.824	0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	5	0	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.2	-21.100	91.449
Mutatie liquide middelen		19.968	46
Wijziging kortgeldmutaties		-	-
Saldo liquide middelen per 1-1		162	116
Saldo liquide middelen per 31-12	9.3	20.130	162

Grondslagen van waardering

4.1 Algemeen

Alle vermelde bedragen luiden in Euro's x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Woonzorg Nederland is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft landelijke toelating en is werkzaam binnen de juridische wetgeving zoals vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Stichting Woonzorg Nederland is statutair gevestigd te Amsterdam en heeft haar hoofdkantoor te Amstelveen (Prof. E.M. Meijerslaan 3). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen en intramuraal vastgoed. Stichting Woonzorg Nederland staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 33107894.

De jaarrekening 2018 is door het bestuur opgemaakt op 24 april 2019. Voor de gehanteerde grondslagen en betreffende regelgeving bij de jaarrekening wordt verwezen naar hoofdstuk 'Grondslagen voor waardering van activa en passiva'.

4.2 Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gezien de huidige en verwachte toekomstige financiële positie en resultaatontwikkeling en prognoses van de kasstromen gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

4.3 Groepsverhoudingen - vrijstelling consolidatie

4.3.1.1 Groepsverhoudingen

Woonzorg Nederland staat aan het hoofd van een groep. Deze groep bestaat naast Woonzorg Nederland uit alle maatschappijen waarmee zij een economische eenheid vormt en de maatschappijen waarmee zij organisatorisch is verbonden. Hieronder zijn ook begrepen alle rechtspersonen waarin een beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. Ultimo 2018 betrof dit de volgende groepsmaatschappijen:

- *Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft primair ten doel het ontwikkelen, voorbereiden en (doen) realiseren van vastgoedprojecten door nieuwbouw, sloop en renovatie;
- *Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)* (statutair gevestigd te Halfweg) stelt zich ten doel bijzondere woonvoorzieningen voor senioren te realiseren. HBS bezit alle aandelen in Puerta Holding B.V.;
- *Puerta Holding B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang HBS 100%) is opgericht met als doelstelling: het oprichten van, het deelnemen in en het financieren van vennootschappen of ondernemingen (als houdstermaatschappij fungeren). Puerta Holding B.V. bezit alle aandelen in Altus Advies en Ontwikkeling B.V.;

- *Altus Advies en Ontwikkeling B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang Puerta Holding B.V. 100%) is een rechtspersoon die – voor eigen rekening en risico – projecten ontwikkelt in het duurdere marktsegment met aanvullende zorg- en dienstverlening.

4.3.1.1.1 Toepassing consolidatievrijstelling

Aangezien Woonzorg Nederland aan het hoofd van een groep staat dient zij in beginsel een geconsolideerde jaarrekening op te stellen. De gezamenlijke betekenis van bovengenoemde deelnemingen en andere groepsmaatschappijen is op het geheel van Woonzorg Nederland echter van te verwaarlozen betekenis. Op grond van artikel 2:407.1 BW wordt er derhalve afgezien van het opmaken van een geconsolideerde jaarrekening.

4.3.1.2 Schattingswijzigingen

In het boekjaar 2018 heeft Woonzorg Nederland besloten om de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie van ongeveer 18.700 woningen te berekenen volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. Deze woningen waren in 2017 nog gewaardeerd volgens de basismethode. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van de vrijheidsgraden binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging.

Aanpassing van deze waardering heeft plaatsgevonden om over te gaan naar een volledige full waardering van het gehele vastgoed in exploitatie. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de schattingswijziging prospectief verwerkt. Het effect hiervan op het resultaat en vermogen bedraagt € 79,8 miljoen positief.

4.3.1.3 Presentatie

In het boekjaar 2018 heeft Woonzorg Nederland besloten om de aflossingsverplichting van het komende boekjaar als langlopende schulden te presenteren. Dit sluit beter aan op het inzicht in de leningspositie, omdat de aflossingen worden geherfinancierd.

Tevens is de doorbelasting van de salariskosten van de bewonersconsulenten naar de servicekosten verwerkt onder de personeelskosten in de overige toelichting, zodat de bruto personeelskosten zichtbaar worden. Deze aanpassingen zijn ook in de vergelijkende cijfers verwerkt en leiden niet tot een resultaatteffect dan wel een vermogenseffect.

4.3.1.4 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het Bestuur van Stichting Woonzorg Nederland 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 bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten en in het hoofdstuk 'Belangrijke inschattingen van waardering en resultaatbepaling'.

4.3.1.5 Verbindingen

Een overzicht van de groepsverhoudingen is opgenomen in paragraaf 'Groepsverhoudingen – vrijstelling consolidatie'. In de Woningwet wordt in plaats van de term "groepsmaatschappij" het begrip "verbindingen" gehanteerd. Onder een verbinding wordt verstaan:

- Een dochtermaatschappij, als bedoeld in artikel 24a van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- Een deelneming als bedoeld in artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- Financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon of het oprichten of doen oprichten van een andere rechtspersoon of vennootschap, op zodanige wijze dat daardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

Een aantal algemene en financiële gegevens van de verbindingen (exclusief verenigingen van eigenaren) van Stichting Woonzorg Nederland (de Toegelaten Instelling) kunnen als volgt worden weergegeven:

	Woonzorg Nederland Project-ontwikkeling B.V.	Hollandsche Bouw-stichting Seniorenhuis-vesting *)	Stichting Sociaal Fonds stichting Woonzorg Nederland **)	Puerta Holding B.V. *)	Altus Advies en Ontwikkeling B.V. *)	Woningnet N.V.*	Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.*
A. Algemene gegevens			Nee				
Groepsmaatschappij	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee
Geconsolideerd	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	n.v.t.	n.v.t.
Rechtstreeks onder de T.I.	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja
B. Financiële gegevens (x.1.000)							
Eigen vermogen 31-12-2018	-545	-6.515	1.191	6.604	-6.595	7.890	20.350
Balans totaal 31-12-2018	2.093	3.652	1.194	3.563	3.495	11.217	32.306
Jaaromzet 2018	705	0	33	0	141	13.821	2.389
Jaarresultaat 2018	-24	-126	26	-127	0	715	560
Kapitaaldeelname (rechtstreeks)	16.518	0	0	0	0	53	1.237
Verstrekte leningen (rechtstreeks)	0	0	0	0	0	0	0
Rekening-courant (rechtstreeks)	2.428	9.385	0	0	0	0	0
Verstrekte garantie (door de T.I.)	0	0	0	0	0	0	0
Verstrekte garantie (aan derden)	0	0	0	0	0	0	0
Verkregen garantie (van derden)	0	0	0	0	0	0	0
C. Percentage deelname							
Percentage kapitaaldeelname T.I.	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,43%	7,00%

Percentage gerechtigd in jaaresultaat	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,43%	7,00%
Percentage financiering afkomstig T.I.	93,70%	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	0,50%	4,00%

*) betreft voorlopige cijfers 2018

**) betreft cijfers (definitief) 2017, later komen 2018 cijfers beschikbaar

Voor een nadere toelichting op Woonzorg Nederland Projectontwikkeling BV wordt verwezen naar 'deelnemingen in groepsmaatschappijen'.

Stichting Woonzorg Nederland heeft een vordering op de Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting vanwege een tweetal vóór 1 juli 2015 verstrekte leningen, welke leningen aan het eind van de looptijd (dat wil zeggen 30 september 2015) niet zijn verlengd en daarmee direct opeisbaar zijn geworden. Het totale bedrag van de oorspronkelijke hoofdsom van de twee leningen bedraagt € 6.376. Inclusief verschuldigde rente en andere vergoedingen (op grond van de oorspronkelijke leningovereenkomsten) bedraagt de totale vordering € 9.385 per 31 december 2018.

4.3.1.6 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het de verhouding van de huursom tussen DAEB-verhuureenheden en niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling naar huursom verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden, met uitzondering van leningen die geheel als DAEB worden geclassificeerd, gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van de huursom.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV), Richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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 en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Er heeft een schattings- en presentatiewijziging plaatsgevonden, zie hiervoor paragraaf "Schattingswijzigingen) en 'Presentatie'.

5.3 Verwerking verplichtingen

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 nieuwbouwprojecten en toekomstige renovaties en transformaties. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.4 Vastgoedbeleggingen

5.4.1.1 DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie

5.4.1.1.1 Algemeen

Op basis van artikel 31 BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenten eenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

5.4.1.1.2 Classificatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele transacties tussen de DAEB en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB respectievelijk niet-DAEB vastgoed, zoals opgenomen in de herziene Woningwet en het BTIV 2015. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt onder de huurtoeslaggrens of boven de huurtoeslaggrens en op 1 januari 2018 bij aanvang boekjaar onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in de bijlagen zoals deze zijn opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

5.4.1.1.3 Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en vermindert met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

5.4.1.1.4 Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de RTIV is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode)

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complex niveau. De waardevermindering of –vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’, met uitzondering van de onrendabele toppen (initiële waardeverminderingen) die in het resultaat worden verantwoord als ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

5.4.1.1.5 Handboek modelmatig waarderen

Woonzorg Nederland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

5.4.1.1.6 Complexindeling

Om de marktwaarde waardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed respectievelijk aan het niet-DAEB vastgoed kan worden toegerekend.

5.4.1.1.7 Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van de inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld.

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Met ingang van 2017 is conform het Handboek rekening gehouden met de 7-jaars beklemming.

5.4.1.1.8 Macro-economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters. Hieronder zijn deze voor de belangrijkste vastgoedcategorieën (woningen en intramuraal) opgenomen:

Parameters woongelegenheden (alle bedragen ongeïndexeerd)	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Nederland i.v.m. spreiding bezit)	4,75%	4,00%	2,75%	2,25%	2,25%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	637	637	637	637	637
Mutatieonderhoud – EGW	883	883	883	883	883

Mutatieonderhoud – MGW	663	663	663	663	663
Mutatieonderhoud – studenteneenheid	199	199	199	199	199
Mutatieonderhoud – zorgeneheid (extramuraal)	663	663	663	663	663
Beheerkosten - EGW	436	436	436	436	436
Beheerkosten - MGW	428	428	428	428	428
Beheerkosten - studenteneenheid	403	403	403	403	403
Beheerkosten – zorgeneheid (extramuraal)	395	395	395	395	395
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (exclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een % van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2016)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Mutatiekans bij uitponden	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger ligt dan de huurtoeslaggrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud (ongeïndexeerd)	6,55	6,55	6,55	6,55	6,55
Mutatieonderhoud (ongeïndexeerd)	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8
Marketing	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (exclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een % van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2017)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

5.4.1.1.9 Inschakeling taxateur

Woonzorg Nederland heeft de full waardering toegepast. Voor de full waardering heeft Woonzorg Nederland een taxateur ingeschakeld.

Het intramuraal vastgoed, het bedrijfsonroerend en het maatschappelijk vastgoed, de studentenhuisvesting en de extramurale zorgwoningen zijn in 2016 ten behoeve van de stelselwijziging en gezien hun unieke karakter, eenmalig integraal getaxeerd. Dit betekent dat voor dit vastgoed voor 2017 en 2018 een taxatie-update wordt toegepast.

Het reguliere woningvastgoed wordt jaarlijks voor 1/3 deel door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, getaxeerd. Dit betekent dat elk derde deel van dit vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

5.4.1.1.10 Toepassen vrijheidsgraden

In de full-waardering zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- Markthuur: De markthuur is door de taxateur geschat met inachtneming van de richtlijnen voor de markthuurstijging in het Handboek.
- Leegwaarde: De leegwaarde van de woningen is individueel geschat door de taxateur op basis van recente verkooptransacties. Bij de bepaling van de leegwaarden is rekening gehouden met de door de Opdrachtgever aangeleverde vloeroppervlakten.

- Mutatiekans/mutatiegraad: In de taxatie heeft de taxateur gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad en daarbij enkele aanpassingen gedaan op de uitgangspunten voor het vaststellen van de mutatiegraad uit het Handboek.
- Instandhoudingsonderhoud: In de full versie is ervoor gekozen om af te wijken van het Handboek en aan te sluiten bij de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatielasten (VTW). Voor elke woning is door Woonzorg Nederland het type volgens de VTW bepaald en zijn de onderhoudskosten per woning volgens de VTW jaargang 2018 berekend.
- Disconteringsvoet: Omdat de disconteringsvoet uit het Handboek slechts een beperkte variatie toont en er geen rekening wordt gehouden met enkele belangrijke aspecten in de waardering van deze specifieke woningportefeuille, heeft de taxateur gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad.
De taxateur heeft de disconteringsvoeten van de woningcomplexen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met een aantal aspecten. Vervolgens hebben ze een uitgebreide analyse gedaan op de uitkomsten van de waarderingen zowel op complex als ook portefeuille niveau.
- Exit Yield: De exit yields zijn door de taxateur individueel ingeschat op complexniveau. Hiertoe hebben ze aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF periode bepaald.

5.4.1.1.11 Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst – en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of de vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt er op grond van artikel 2:390 lid 1 BW een herwaarderingsreserve uit de resultaatverdeling, gevormd. Deze wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

5.4.1.1.12 Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

5.4.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

5.4.1.2.1 Algemeen

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, renovatie/transformatie).

5.4.1.2.2 Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoed is noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

In het geval per balansdatum sprake is van vastgoed in ontwikkeling en/of feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de 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. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De marktwaarde van het betreffende vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald overeenkomstig de systematiek zoals beschreven voor DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

5.4.1.3 Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonzorg Nederland 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:

- Beschikbaarheid

Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

- Betaalbaarheid

Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.

- Onderhoud

Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgesteld meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

- Beheer

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 beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15 (aanpassing vindt nog plaats).

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

5.5 Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijving is lineair bepaald en gebaseerd op de verwachte toekomstige gebruiksduur rekening houdend met eventuele restwaarde.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

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 Stichting Woonzorg Nederland 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.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat een lagere realiseerbare waarde.

5.6.1.2 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.

5.6.1.3 Overige financiële vaste activa

5.6.1.3.1 Waardering financiële instrumenten

Interest Rate Caps en embedded derivaten worden op actuele waarde, in casu reële waarde, gewaardeerd. Veranderingen in actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.6.1.3.2 Reële waarde 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 een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length – transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

5.6.1.4 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Woonzorg Nederland op iedere 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 Woonzorg Nederland de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële vaste 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 waardeverminderversverlies 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.

5.7 Voorraden

5.7.1.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd 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: bestede bedragen, toegerekende kosten van het werkapparaat (AK) en rente tijdens bouw.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

Hieronder is verder begrepen het vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met eventuele cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van een lagere reële waarde (in casu geschatte marktwaarde).

5.7.1.2 Overige voorraden

De overige voorraden betreft de voorraad grondposities. Deze wordt gewaardeerd op de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de direct toerekenbare kosten. Aan de kostprijs (verkrijgingsprijs) van de grond wordt geen rente toegerekend.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

5.8 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8.1.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De (langlopende) vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste waardering, gewaardeerd op reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Na de eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen en rekening houdend met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.9 Liquide middelen

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

5.10 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument, worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel element voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument, als vreemd vermogen instrument respectievelijk als eigen-vermogen instrument.

5.11 Voorzieningen

5.11.1.1 Algemeen

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. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.

5.11.1.2 Voorziening onrendabele investeringen

In 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 waarderen 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. 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'.

5.11.1.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingverplichtingen 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 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.

De belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor contantmaking is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille (na belastingen) gehanteerd.

5.11.1.4 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen wordt gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van bepaalde deelnemingen volgens de vermogensmutatiemethode negatief is geworden en Woonzorg Nederland instaat voor de schulden van deze vennootschap(pen) respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap(pen) tot betaling van haar schulden instaat te stellen.

5.11.1.5 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling naar verwachting noodzakelijke uitgaven. De uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.12 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, dit komt veelal overeen met de nominale 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 gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio. De effectieve rente wordt gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening verwerkt.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar overige financiële vaste activa.

5.13 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Resultaatbepaling algemeen

6.1.1.1 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 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen' van op actuele waarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie en effecten.

6.1.1.2 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het 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.

6.1.1.3 Functionele indeling winst- en verliesrekening

Woonzorg Nederland heeft een functionele indeling van de resultatenrekening opgenomen zoals deze is voorgeschreven in RJ 645 en artikel 15 van de RTIV. Doel van deze functionele indeling is om inzicht te geven in de opbrengsten en kosten per activiteit.

Om een goede toerekening naar de verschillende activiteiten te kunnen maken is onderscheid gemaakt tussen direct aan de activiteiten toe te rekenen opbrengsten en kosten en niet direct aan de activiteiten toe te rekenen opbrengsten en kosten.

De verantwoorde opbrengsten in de functionele winst- en verliesrekening van Woonzorg Nederland zijn direct toe te rekenen aan de betreffende posten.

De in de functionele winst- en verliesrekening verantwoorde kosten betreffen zowel direct toe te rekenen kosten als indirect toe te rekenen kosten.

Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt als basis de kostenplaatsmethode gehanteerd met als te hanteren verdeelsleutel het aantal fte's. Voor de toerekening van de meer algemene kosten wordt de opslagmethode gebruikt waarbij eveneens als verdeelsleutel het aantal fte's wordt gehanteerd.

Deze methodiek sluit aan bij de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels voor het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1.1 Huuropbrengsten

Het betreft huuropbrengsten onder aftrek van huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging voor wat betreft de (sociale) huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 3,9% (inkomen < € 41.056) en 5,4% (inkomen > € 41.056). De maximaal gemiddelde huurstijging (huursom) is 2,4 procent (inflatie + 1 procent). De huurstijging (huursom) is een gemiddelde van huurstijgingen door huuraanpassing en huurharmonisatie. .

6.2.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van onder andere de volgende diensten: energie, beheer, schoonmaak en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats. De hiermee samenhangende kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.1.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels op basis van het aantal fte's.

6.2.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke kosten van dagelijks- en mutatieonderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De uitgaven voor planmatig onderhoud komen eveneens ten laste van de exploitatie.

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 uit de balans blijvende informatie.

Voor de toerekening van de indirecte kosten is een inschatting gemaakt van het aantal fte's met betrekking tot onderhoud versus het totaal aantal fte's per kostenplaats.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven door het feit dat er geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

6.2.1.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

6.2.1.5.1 Algemeen

Hieronder worden de kosten die direct kunnen worden gerelateerd aan de exploitatie van het vastgoed, zoals de kosten van de verhuurderheffing, erfpacht, onroerendezaakbelasting, saneringsheffing, verzekeringskosten en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, opgenomen. Tevens wordt hieronder opgenomen een dotatie cq vrijval van de voorziening claims en geschillen voor zover deze betrekking heeft op de exploitatie van het bezit.

6.2.1.5.2 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van bepaalde grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalige afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van het vastgoed in exploitatie.

6.2.1.5.3 Toerekening indirecte kosten

De toerekening van de indirecte kosten aan deze activiteit is gebaseerd op en overeenkomstig de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels bij het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

6.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft het saldo van de opbrengst verkopen van vastgoed in ontwikkeling en indien van toepassing de onderhanden projecten, verminderd met de directe uitgaven van het verkochte vastgoed en de toe te rekenen organisatie- en financieringskosten. Hierin is ook opgenomen het nettoresultaat van de verkoop voorraad bestaand vastgoed en grondposities.

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Hieronder worden verantwoord de gerealiseerde verkoopopbrengsten van het vastgoed in exploitatie tegen verkoopprijzen verminderd met de direct toerekenbare verkoopkosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed. De boekwaarde van de verkopen is derhalve op basis van marktwaarde.

De toerekening van de indirecte kosten aan deze activiteit is gebaseerd op en overeenkomstig de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels bij het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.5 Waardeverandering vastgoedportefeuille

6.5.1.1.1 Algemeen

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen, de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille in exploitatie en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.

6.5.1.1.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en verbouw waaronder woningverbetering en renovatie/transformatie. Deze waardevermindering wordt ook wel aangeduid als de onrendabele top. Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

Ook worden waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze post.

6.5.1.1.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat) verantwoord. Deze niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn exclusief het effect van de onrendabele investeringen. Deze worden opgenomen onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

6.5.1.1.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen mogelijke verliezen of terugname van eerder genomen verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

6.6 Netto resultaat overige activiteiten

Onder de overige activiteiten worden resultaten uit de niet-primaire activiteiten opgenomen. Dit zijn de activiteiten welke niet-gerelateerd zijn aan het exploiteren, het ontwikkelen (voor de koop) of het verkopen van bestaand vastgoed. Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten en kosten van het beheer van VvE's, de geactiveerde productie eigen bedrijf (inzake ontwikkeling voor eigen exploitatie), de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten. Dit betreft activiteiten die, op zichzelf beschouwd, niet voor de eigen vastgoedexploitatie uitgevoerd (hoeven te) worden.

De toerekening van de indirecte kosten aan de overige activiteiten is gebaseerd op de kostenplaatsmethode met als verdeelsleutel het aantal fte's.

6.7 Overige organisatiekosten

Onder deze post zijn de overheadkosten opgenomen welke niet middels een opslag kunnen worden toegerekend aan de directe activiteiten.

De toerekening van deze kosten is overeenkomstig de methodiek en verdeelsleutels volgens de toerekening van vastgoed en niet-vastgoed gerelateerde kosten.

6.8 Financiële baten en lasten

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van betaalde en ontvangen rente en de aan onroerende zaken in ontwikkeling toegerekende rente. Rente wordt op basis van de effectieve rentemethode ten bate of ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Verder worden waardeveranderingen van financiële vaste activa en opbrengsten uit financiële vaste activa onder deze post verantwoord. Voor de verwerking van bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa wordt verwezen naar de grondslagen voor de financiële vaste activa.

Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen onder de post rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

6.9 Belastingen

De post vennootschapsbelasting in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute' belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. De acute 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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

Met ingang van 1 januari 2012 is de subjectieve vrijstelling voor de vennootschapsbelasting bij 'het verschaffen van een onderkomen voor bejaarden, gebrekkigen of wezen' komen te vervallen. Dit heeft tot gevolg gehad dat Woonzorg Nederland vanaf 1 januari 2012 integraal belastingplichtig is geworden. Om zekerheid te geven rondom de waardering op de fiscale openingsbalans na het vervallen van de zorgvrijstelling heeft de belastingdienst een vaststellingsovereenkomst (hierna VSO2A) aan de zorgcorporaties aangeboden.

Daar waar de reikwijdte van VSO2A niet dekkend of onduidelijk bleek hebben Woonzorg Nederland en de Belastingdienst afspraken gemaakt. Woonzorg Nederland heeft op basis hiervan de aangiften vennootschapsbelasting 2012 tot en met 2015 opgesteld en ingediend. De aangiften 2012 tot en met 2014 zijn door de Belastingdienst definitief vastgesteld

6.10 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen, het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonzorg Nederland geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellig voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening zal in eerste instantie worden gevormd door middel van een afwaardering van eventuele (langlopende) leningen aan of vorderingen op de desbetreffende deelneming.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend verantwoord onder de financiële baten en lasten.

6.11 Overige toelichtingen

6.11.1.1 Personeelskosten

6.11.1.1.1 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.11.1.1.2 Pensioenlasten

Stichting Woonzorg Nederland heeft een aantal pensioenregelingen. De hoofdregeling, de pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), is een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor deze pensioenregeling betaalt Woonzorg Nederland een vastgestelde premie. Behalve de betaling van premies heeft Stichting Woonzorg Nederland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds ultimo 2018 is 110% (2017: 113%). Woonzorg Nederland heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Daarnaast kent Woonzorg Nederland nog een aanvullende pensioenregeling voor (voormalig) bestuurders, die is ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij.

De premies voor de genoemde regelingen worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

6.11.1.2 Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over de component grond wordt niet afgeschreven.

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

- Grond	geen afschrijvingen
- Opstal / Casco	lineair 50 jaar
- Verbouwing	lineair 10 jaar
- Inrichting en Inventaris	lineair 5 jaar
- Automatisering	lineair 3-5 jaar
- Auto's	lineair 5 jaar

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

7.1 Algemeen

In het Treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's. Voor derivaten geldt dat Woonzorg Nederland zich volgens haar Treasurystatuut onverkort houdt aan de bepalingen ten aanzien van het gebruik van derivaten zoals opgenomen in de Woningwet. In dat kader zijn leningen met embedded derivaten (anders dan basisrenteleningen) niet meer toegestaan. Woonzorg Nederland is in 2006 twee leningscontracten, zijnde Extendible Fixe leningen met embedded derivaten aangegaan voor een totaal nominaal leningsbedrag ad € 25 miljoen. Deze leningen vallen nog onder de oude beleidsregels en zijn om die reden toegestaan.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Voor risicoduiding wordt verwezen naar paragraaf financiële instrumenten en risicobeheersing. De leningenportefeuille van Woonzorg Nederland aan de passiefzijde is voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor circa 10% vindt financiering op variabele rentebasis plaats, waarvoor het rente risico, behoudens de variabele hoofdsomlening, wordt ingedekt met langlopende lineaire Interest Rate Caps.

7.2 Financiële instrumenten en toepassing

Binnen het Treasurybeleid van Woonzorg Nederland dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt)risico's. Op grond van het interne Treasurystatuut dient er een rechtstreekse relatie te bestaan tussen het gebruik van de financiële instrumenten en de daarvoor bestemde onderliggende / financiering voor vastgoedprojecten. De relatie tussen derivaten en onderliggende financiering ter (her)financiering van vastgoedprojecten dient als volgt te zijn geregeld:

- Voor bestaande derivaten: het bedrag, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps.
- Voor nieuwe derivaten (aangegaan vanaf 01-10-2012): het bedrag, de looptijd, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps of eventueel Interest Rate Swaps.

Na 01-10-2012 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan.

Bestuurlijke besluitvorming ten aanzien van een bouwproject wordt ondersteund door een advies van de afdeling Treasury inzake de financierbaarheid en borgbaarheid van het betreffende project.

Derivaten en effecten worden tegen actuele waarde gewaardeerd. Veranderingen in de actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor financiële vaste activa.

7.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Ten aanzien van de beheersing van financiële risico's onderscheidt Woonzorg Nederland de volgende risico's en risico mitigerende maatregelen:

7.3.1.1.1 Marktrisico

Woonzorg Nederland loopt marktrisico ter zake de (toekomstige) bancaire renteopslag van de onder de afgesloten lineaire Interest Rate Caps liggende af te sluiten lineaire roll-over leningen. Dit marktrisico wordt niet gemitigeerd anders dan door de relatieve omvang van de als zodanig aangetrokken / aan te trekken financieringen.

7.3.1.1.2 Renterisico

Woonzorg Nederland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele rente afspraken loopt Woonzorg Nederland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Dit renterisico is, met uitzondering van twee variabele hoofdsomleningen met variabele rente groot € 31,3 miljoen, gemaximeerd tot de strike price van de Interest Rate Caps exclusief bancaire renteopslag van de onderliggende roll-over leningen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen loopt Woonzorg Nederland risico's over de marktwaarde. De gemiddelde leningenportefeuille van Woonzorg Nederland is aan de passiefzijde voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 10% wordt de financiering op variabele rentebasis ingedeekt met derivaten, behoudens de variabele hoofdsomleningen. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten ten aanzien van het renterisico gecontracteerd.

Interest Rate Caps (totaal € 156 mln.):

Interest Rate Caps worden aan gehouden voor het afdekken van bestaande opwaartse renterisico's. Effect is dat door het variabel financieren thans gebruik gemaakt kan worden van de aanhoudende zeer lage korte rente.

In de afgesloten derivatencontracten zijn géén onderpand verplichtingen opgenomen. In één derivatencontract is een tweezijdige break-clause bepaling opgenomen, per 1 december 2019 (€ 16 miljoen) en per 1 december 2024 (€ 10,6 miljoen). Bij tussentijdse beëindiging van deze lineaire Cap transactie, wordt door de bancaire tegenpartij aan Woonzorg Nederland de marktwaarde van de Interest Rate Cap vergoed. Ter voorkoming van een open positie zal Woonzorg Nederland tegelijkertijd een vervangende lineaire Interest Rate Cap dienen aan te trekken.

Wij hebben geen derivatencontracten meer met toezicht belemmerende bepaling, namelijk in geval van een aanwijzing van de Minister.

Het beheersen van de risico's van de Interest Rate Caps geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de positieve marktwaarde bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. In geval van onderschrijding kan het verder aanhouden van de desbetreffende derivaten in heroverweging worden genomen. De marktwaarde van een Interest Rate Cap kan niet negatief zijn.

Put receiver swaption, embedded in de Extendible Fixe leningen (totaal € 25 mln.):

Het genereren van extra lage financieringslasten door een rentereductie voor de 1e renteperiode van de Extendible Fixe leningen, in ruil voor een mogelijk toekomstig rentenadeel voor de 2e renteperiode. Er is bewust gekozen voor een zeer beperkt belang in deze financieringsvorm.

Het beheersen van de renterisico's geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de negatieve waarde van de put receiver swaption bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. Het renterisico van deze put receiver swaptions, als onderdeel van de Extendible Fixe leningen wordt beheerst door in het verdere verloop van de eerste renteperiode ingeval van een hogere rentestand de mogelijkheden te onderzoeken om de optiepositie te neutraliseren middels het aankopen "tegensluiten" van een swaption.

7.3.1.1.3 Valutarisico

Aangezien Woonzorg Nederland alleen werkzaam is in Nederland en Treasury-transacties conform het Treasurystatuut alleen mogen plaatsvinden in euro's, loopt Stichting Woonzorg Nederland geen valutarisico.

7.3.1.1.4 Kredietrisico

Woonzorg Nederland heeft geen gespreid kredietrisico. Stichting Woonzorg Nederland maakt gebruik van een gecommiteerde kredietfaciliteit van één bank met een AAA creditrating.

Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Het aantrekken van benodigde lange financiering vindt plaats door middel van het laten offreren door minimaal twee en indien mogelijk meer financiële instellingen. Het aantrekken van gelden op de geldmarkt is echter sterk geconcentreerd bij twee sectorbanken, waaronder de huisbankier van Stichting Woonzorg Nederland.

7.3.1.1.5 Liquiditeitsrisico

Woonzorg Nederland maakt gebruik van gecommiteerde kredietfaciliteiten van één bank met een AAA creditrating. Daarnaast wordt – met tussenkomst van een broker – nagestreefd om kortlopende middelen op de geldmarkt aan te trekken. Liquiditeitsrisico's bestaan ook ten aanzien van de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratedatum.

Daarnaast bestaat er een liquiditeitsrisico ten aanzien van de posten zoals benoemd onder "niet uit de balans blijvende informatie".

Aan financiële instrumenten heeft Woonzorg Nederland Interest Rate Caps en Put Receiver Swaptions. Ten aanzien van toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieren rolloverleningen loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico's. Tevens loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico ten aanzien van toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixeringen als gevolg van de in de geldlening(en) ingebouwde 'Put receiver swaptions'. Deze kan een "opportunity loss" tot gevolg hebben, indien bij aanvang van het tweede rentetijdvak van 15 cq. 20 jaar, de marktrente lager is dan de overeengekomen strike-price. Daartegenover staat een gerealiseerde besparing op de te betalen rente gedurende het eerste rentetijdvak van 15 cq. 20 jaar van de geldleningen.

Beheersing van de liquiditeitsrisico's is met name vanwege het in uitvoering nemen van het gedurende het jaar gemonitorde Treasurystatuut, het Treasury Jaarplan en de reguliere kasstroom- en managementrapportages.

7.3.1.1.6 Beschikbaarheidsrisico

Woonzorg Nederland maakt voor haar financiering nagenoeg geheel gebruik van de borgingsfaciliteit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond. Op 16 januari 2019 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland een borgbaarheidsverklaring afgegeven en het borgingsplafond 2018 definitief vastgesteld. Tegelijkertijd heeft het WSW voor het jaar 2019 en 2020 een voorlopig borgingsplafond vastgesteld. Verder is voor de beschikbaarheid van financiering de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW en aanzien van de beheersing van financiële risico's onderscheidt Stichting Woonzorg Nederland de volgende risico's en risico mitigerende maatregelen:

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

8.1 Algemeen

De jaarrekening wordt overeenkomstig de woningwet opgesteld. De Raad van Bestuur dient daartoe 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. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van de Raad van Bestuur het meest kritisch voor het weergegeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van de Raad van Bestuur:

- Vastgoed in exploitatie, actuele waarde
- Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen

Een ander belangrijk aspect bij het maken van inschattingen voor de waardering van activa en verplichtingen en resultaatbepaling is de verwerking van de fiscaliteiten.

8.2 Waardering van activa

8.2.1.1 Vastgoedbeleggingen, actuele waarde

De uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 'Vastgoedbeleggingen'. Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als externe taxateurs gehanteerde uitgangspunten en variabelen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

De belangrijkste schattingen zijn begrepen in de bepaling van de disconteringsvoet, de exit-yield, het realiseren van de voorziene huurverhogingen, de aanpassing van de huur bij mutatie naar de (ingeschatte) markthuur, de mutatiekans bij doorexplotatie of bij uitpanden, alsmede bij een voorziene verkoop het realiseren van de geschatte verkoopopbrengst (de leegwaarde).

Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Voor een nadere toelichting op deze gevoeligheidsanalyse wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

8.2.1.2 Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen

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 Woonzorg Nederland zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande toekomstige nieuwbouwprojecten en toekomstige renovaties en transformaties. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonzorg Nederland rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het PV3-besluit (fase: "Verkregen bouwvergunning en aanbestedingsresultaat") is genomen.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijziging in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie. Daarnaast kan tevens de actuele waarde als gevolg van wijzigingen in de parameters en uitgangspunten afwijken ten opzichte van het PV3-besluit.

8.3 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot het vaststellen van de fiscale positie in de jaarrekening zijn wij uitgegaan van hetgeen is vastgesteld in de VSO2A en nadere correspondentie. Het is mogelijk dat de gehanteerde waarderingssystematiek en/of de gekozen standpunten door de belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het resultaat op verkopen en sloop;
- De waardering en afschrijving op de vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van de projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening.

Woonzorg Nederland volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Kasstroomoverzicht

9.1 Algemene toelichting

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van 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 betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

9.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit

9.2.1.1.1 Kasstroom uit operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten is ten opzichte van 2017 in 2018 afgenomen met een bedrag van circa € 15.200. Hogere ontvangsten uit met name huren compenseren gedeeltelijk de hogere uitgaven. De stijging van de onderhoudsuitgaven is gering. Echter, in 2018 is, evenals in 2017, gekozen om onderhoudsuitgaven boven begroting uit te voeren. In 2018 gaat het hierbij om een bedrag van € 21.300.

9.2.1.1.2 Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

De kasstroom uit investerings- en desinvesteringsactiviteiten is fors lager ten opzichte van 2017 met een bedrag van € 147.700. In 2017 heeft een grote verwerving van bezit plaatsgevonden. Voor 2018 was een transactie van dergelijke omvang niet voorzien. Daarnaast stegen de verkopen en is een lichte stijging van de investeringen zichtbaar in 2018. De investeringen bleven echter achter op de begroting.

9.2.1.1.3 Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is ten opzichte van 2017 afgenomen met een bedrag van circa € 112.500 ten opzichte van 2017. In 2018 is het rekening-courantkrediet, dat ingezet was voor de gedeeltelijke financiering van de verwerving van bezit in 2017, omgezet in een langlopende lening. Daarnaast is afgelost op de leningen.

9.3 Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen

De aansluiting met het kasstroomoverzicht en de mutatie van het saldo liquide middelen is als volgt:

	2018	2017
Saldo 1 januari 2018	162	116
Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen	19.968	46
Saldo 31 december 2018	20.130	162
Liquide middelen (activa)	20.130	162

Toelichting op de balans

10.1 Vastgoedbeleggingen

10.1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop in de post vastgoed in exploitatie is als volgt weer te geven:

	DAEB	Niet-DAEB
Boekwaarde per 1 januari 2018	4.020.949	321.115
Mutaties		
Investeringsen		
Overboeking van in ontwikkeling opgeleverde projecten	15.582	1.125
Overboeking van in ontwikkeling overige na-investeringsen	-1.893	483
Overige na-investeringsen	3.500	0
Desinvesteringens		
Verkopen bestaand bezit	-4.935	-1.286
Herclassificaties		
Van DAEB naar niet-DAEB	-683	683
Van niet-DAEB naar DAEB	956	-956
Overige verschuivingsen niet DAEB - DAEB	-79	79
Overboeken naar in ontwikkeling	-2.068	0
Waardeveranderingens		
Schattingswijziging	99.240	-19.401
Mutatie actuele waarde	343.534	30.014
Totaal mutaties	453.154	10.741
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	3.079.483	284.939
Herwaarderingens	1.738.388	94.460
Cumulatieve waardeverminderingens	-343.769	-47.542
Boekwaarde per 31 december	4.474.102	331.857

10.1.1.2 Nadere toelichting DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

10.1.1.2.1 Onroerende zaken bestemd voor verkoop

Het totaal aantal complexens bestemd voor verkoop bedraagt 294. De opbrengstwaarde van de naar verwachting binnen één jaar te verkopen complexens bedraagt € 23.551. Dit bedrag is ongeveer € 3.772 lager dan de boekwaarde.

10.1.1.2.2 Verzekerde waarde

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die geen deel uitmaken van een VvE, zijn door Woonzorg verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade, voor geleden schade die hoger is dan het geldende eigen risico van € 200.000 (per gebeurtenis). De niet verzekerde risico's draagt Woonzorg zelf.

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die deel uitmaken van een VvE, zijn verzekerd op een brandverzekering via de administrateur van de desbetreffende VvE.

De objecten in aanbouw zijn gedekt door constructie allrisk verzekeringen (dekking voor schade aan de constructie en wettelijke aansprakelijkheid) of constructieverzekeringen voor kleine werken (dekking voor schade aan de constructie).

10.1.1.2.3 Verstrekte zekerheden

Het onroerend goed is voor 99% gefinancierd onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een achtervangpositie voor de desbetreffende gemeente(n) en het Rijk en 1% is onder overheidsgarantie verstrekt.

Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op alle daarvoor in aanmerking komende onderliggende projecten. Ultimo 2018 heeft het WSW aan Stichting Woonzorg Nederland voor 8 projecten vrijgave van onderpand gegeven (2017: 8 projecten).

10.1.1.2.4 WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie ultimo 2018 bedraagt circa € 4,8 miljard (2017: € 4,6 miljard). De WOZ waarde is op basis van de in 2018 ontvangen WOZ-aanslagen, met peildatum 1 januari 2018.

10.1.1.2.5 Erfpachtverplichtingen

Een deel van het vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Van deze grond is Woonzorg Nederland geen juridisch maar wel economisch eigenaar door middel van erfpachtcontracten.

10.1.1.2.6 Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
Marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	4.474.102	4.020.949
Marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	331.857	321.115
Totaal	4.805.959	4.342.064

Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Van de vier belangrijkste variabelen, die niet door Woonzorg Nederland zijn te beïnvloeden is berekend wat het effect is op de uitkomst van de marktwaarde.

- Wijzigingen in de disconteringsvoet. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet, vermeerderd met een opslag voor vastgoedbeleggingen en een opslag passend bij het risicoprofiel per complex. De risicovrije rentevoet en de vastgoedopslag wordt door de markt bepaald, hier heeft Woonzorg Nederland geen invloed op. Voor de gevoeligheidsanalyse is een daling en stijging van de disconteringsvoet met plus en min 1,0% punt doorgerekend. Dit heeft een effect op de gehele portefeuille van Woonzorg Nederland.
- Leegwaarde. Voor de woningportefeuille heeft de leegwaarde(ontwikkeling) een relatief grote impact op de waardering. De leegwaardeontwikkeling is gebaseerd op de verwachtingen over de woningmarkt. Het is niet ondenkbaar dat de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan de voorspellingen. Er is in dit scenario gerekend met een opslag / afslag op de leegwaarde van plus en min 5,0% punt op de huidige leegwaarde.
- Boven inflatoire huurverhoging. Bij de woningportefeuille wordt er gerekend met een boven inflatoire huurverhoging in de range van plus 0,5% tot 1,3%. In dit scenario is gerekend met een verlaging van deze opslag met 1,0% (range van min 0,5% tot plus 0,3%) en een verhoging van deze opslag met 1,0% (range van plus 1,5% tot 2,3%).
- Markthuurindex. De markthuurindex geeft de markthuurontwikkeling weer. De markthuur is in de marktwaarde berekeningen de huur waarvoor het vastgoed bij mutatie weer verhuurd wordt. In de gevoeligheidsanalyse is voor de gehele portefeuille gerekend met een daling en een stijging van de index met plus en min 1,0% punt.

De resultaten staan hieronder weergegeven in zowel bedragen als % ten opzichte van de jaarrekening 2018. De scenario's zijn enkelvoudig doorgerekend, er is steeds één parameter gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening.

Parameters	Stel mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde	In % van de marktwaarde
Disconteringsvoet	min 1,0%	-469.040	-9,80%
Disconteringsvoet	plus 1,0%	704.051	14,60%
Leegwaarde	plus 5,0%	90.376	1,90%
Leegwaarde	min 5,0%	-84.922	-1,80%
Boven inflatoire huurverhoging	plus 1,0%	126.888	2,60%
Boven inflatoire huurverhoging	min 1,0%	-140.960	-2,90%
Markthuurindex	plus 1,0%	226.564	4,70%
Markthuurindex	min 1,0%	-202.740	-4,20%

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 1.833 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 1.449 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluit geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Woonzorg Nederland heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij gewijzigd 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 € 1.714 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen.

Marktwaarde verhuurde staat		4.805.959
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-492.428	
Betaalbaarheid (huren)	-670.165	
Kwaliteit (onderhoud)	-258.194	
Beheer (beheerkosten)	-292.720	
		-1.713.507
Beleidswaarde		3.092.452

Dit impliceert dat circa 61% 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

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor	2018
Streefhuur per maand	€ 557 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.424 per woning

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op Beleidswaarde	In percentage
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	182.926	5,90%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-37.287	-1,20%

De sensitiviteitsanalyse geeft aan dat een beperkte verandering in de ingerekende streefhuur en/of het onderhoud in de berekening van de beleidswaarde een relatief groot effect heeft op de omvang van de berekende beleidswaarde, met een bandbreedte van tussen de -1,2% tot 5,9%.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verder ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

10.1.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop is als volgt:

	2018	2017
Verkrijgingsprijzen	20.255	13.255
Voorziening onrendabele investeringen	-13.320	-9.155
Boekwaarde per 1 januari	6.935	4.101
Mutaties		
Overboeking vanuit voorraad	67	0
Overboeking binnen in ontwikkeling	0	0
Investeringen in ontwikkeling	39.479	33.179
Overboeking van in exploitatie	2.068	4.802
Overboeking opgeleverde projecten	-16.707	-10.489
Overboeking overige na-investeringen	1.410	-2.208
Afboeking van in ontwikkeling ten laste van resultaat	-588	-504
Afboeking van overige kosten	-1.092	0
Mutatie voorziening onrendabel	-20.325	-17.781
Mutatie rubricering voorziening onrendabel	-410	-4.165
Totaal mutaties	3.903	2.834
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	24.567	20.255
Voorziening onrendabele investeringen	-13.730	-13.320
Boekwaarde per 31 december	10.837	6.935

10.1.1.3.1 Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling is in het jaar 2018 voor een bedrag ad 306 aan rente geactiveerd (2017: 233). Over 2018 is een gemiddelde rentevoet van 3% gehanteerd. (2017: 3,5%)

10.2 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Bedrijfsgebouwen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Stand per 31-12-2017				
Verkrijgingsprijs	12.115	5.521	15.343	32.979
Cumulatieve afschrijvingen	-6.966	-4.972	-13.791	-25.729
Boekwaarde 31-12-2017	5.149	549	1.552	7.250
Mutaties				
Investeringsen	0	183	516	698
Desinvesteringen	-42	0	0	-42
Afschrijvingen	-236	-124	-782	-1.142
Totaal mutaties	-278	59	-267	-486
Stand per 31-12-2018				
Verkrijgingsprijs	12.073	5.704	15.858	33.635
Cumulatieve afschrijvingen	-7.202	-5.096	-14.573	-26.871
Boekwaarde 31-12-2018	4.871	608	1.285	6.764

10.3 Financiële vaste activa

10.3.1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Stand per 1-1-2018	Resultaat deelneming	Stand per 31-12-2018
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	-521	-24	-545
Saldering met vordering op deelneming	521	24	545
Totaal waardering deelnemingen	0	0	0

De deelnemingen worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

De deelneming Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. is statutair gevestigd te Amsterdam. Het kapitaalbelang in deze deelneming is 100%. De belangrijkste financiële getallen van deze deelneming zijn hieronder weergegeven.

Deelneming	Balanstotaal per 31-12-2018	Eigen vermogen per 31-12-2018	Resultaat 2018
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	2.093	-545	-24

10.3.1.2 Andere deelnemingen

	Stand per 01-01-2018	Mutatie 2018	Stand per 31-12-2018
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	1.237	0	1.237
Woningnet N.V.	53	0	53
Totaal	1.290	0	1.290

Het belang in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., statutair gevestigd te Den Haag, bedraagt circa 7% in het kapitaal van de vennootschap.

De participatie in Woningnet N.V., statutair gevestigd te Utrecht, betreft een deelname in het aanbodmodel van woningen in een aantal gemeenten en regio's. De deelname in Woningnet N.V. bedraagt circa 1%. De overige deelnemers zijn andere woningcorporaties.

10.3.1.3 Leningen u/g

	Stand per 1-1-2018	toevoeging/ aflossing	Stand per 31-12-2018
Lease depot	568	-93	475
Waardering leningen u/g	568	-93	475

Dit betreft de financiering van het in lease gegeven wagenpark. Woonzorg Nederland draagt zelf zorg voor de financiering van het wagenpark, derhalve heeft Woonzorg Nederland een (niet rentedragende) vordering op de leasemaatschappij. De looptijd van deze vordering is per voertuig (maximaal) 5 jaar, zijnde de looptijd van het leasecontract. Het bedrag korter dan 1 jaar bedraagt circa 100. Als zekerheid voor de vordering staan de voertuigen op naam van Woonzorg Nederland.

10.3.1.4 Overige financiële vaste activa

	Actuele waarde Interest Rate Caps	Geactiveerde premie/rente	Totaal
Stand 1 januari 2018	1.669	314	1.983
Waardemutatie	-379	0	-379
Overige mutatie	0	-49	-49
Stand 31 december 2018	1.290	265	1.555

De Interest Rate Caps zijn om defensieve redenen aangeschaft ter bescherming van het renterisico van de roll-over financieringen op basis van drie- of zesmaands EURIBOR. Gedurende de gehele looptijd van de veelal lineair langlopende contracten is het renteniveau niet hoger dan het in de Interest Rate Cap overeengekomen niveau (4,5%, 5,0% en 5,5%) in lijn met de WSW-uitgangspunten op het moment van aanschaf van de Cap. De waardering van de Caps is gebaseerd op de yield curve en de 3-maands, respectievelijk 6 maands forward rentetarieven per ultimo 2018.

De nominale waarde van de onderliggende variabel rentende leningen bedraagt € 155.902 (zie ook de tabel bij 'Voorziening onrendabele investeringen'). De gemiddelde einddatum van deze Caps is januari 2039. In 2018 zijn er geen nieuwe Interest Rate Caps aangetrokken.

De rente is gebaseerd op driemaands EURIBOR en zal over de totale looptijd per saldo niet hoger zijn dan gewogen gemiddeld 5,13%. De marktwaarde van de reeds ingegane Caps bedraagt € 1.290 ultimo 2018 (ultimo 2017: € 1.669)

Geactiveerde premie/rente embedded derivaten: De netto contante waarde van het renteververschil tussen de gecontracteerde rente en de destijds geldende marktrente is geactiveerd en komt gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat.

10.4 Voorraden

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2018	31-12-2017
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop	3.843	8.833
Overige voorraden - voorraad grondposities	4.255	6.858
Totaal	8.098	15.691

10.4.1.1.1 Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft bestaand vastgoed. De voorraad bestaat met name uit een aantal leegstaande intramurale complexen bestemd voor de verkoop.

10.5 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

10.5.1.1 Huurdebiteuren

	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	6.414	6.316
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-3.612	-3.533
Totaal	2.802	2.784

De vorderingen op debiteuren bedraagt over 2018 en 2017 stabiel 2% van het totaal van de gerealiseerde opbrengsten uit verhuur en servicecontracten. De voorziening voor oninbaarheid van deze vorderingen per jaareinde bedraagt over 2018 en 2017 stabiel 56% van het totaal van deze vordering. De huurachterstanden (huurdebiteuren exclusief vooruit ontvangen huren) bedragen in 2018 en 2017 1,1%.

10.5.1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2018	31-12-2017
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)	9.385	8.602
Af: Voorziening vordering HBS	-5.733	-5.459
	3.652	3.143
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	2.428	2.449
Af negatieve waarde deelneming	-545	-521
Totaal	5.535	5.071

Woonzorg Nederland heeft een vordering op de Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS) vanwege een tweetal vóór 1 juli 2015 verstrekte leningen, welke leningen aan het eind van de looptijd (dat wil zeggen 30 september 2015) niet zijn verlengd en daarmee direct opeisbaar zijn geworden. Het totale bedrag van de oorspronkelijke hoofdsom van de twee leningen bedraagt € 6.376. Inclusief verschuldigde rente en andere vergoedingen (op grond van de oorspronkelijke leningovereenkomsten) bedraagt de totale vordering € 9.385 per 31 december 2018.

HBS is geen deelneming van Woonzorg Nederland maar kwalificeert wel als groepsmaatschappij gezien de bestuurlijke verbinding. HBS heeft daarnaast een 100% kapitaalbelang in Puerta Holding B.V. (statutair gevestigd te Amsterdam), welke vennootschap op haar beurt een 100% kapitaalbelang heeft in Altus Advies en Ontwikkeling B.V. (eveneens statutair gevestigd te Amsterdam).

De belangrijkste financiële getallen van HBS en haar deelnemingen kunnen op totaalniveau als volgt worden weergegeven:

Groepsmaatschappij	Balanstotaal per 31-12-2018	Eigen vermogen per 31-12-2018	Resultaat 2018
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	3.652	-6.515	0

Mede vanwege het negatief eigen vermogen bij HBS en haar deelnemingen is voor de vordering op HBS een voorziening getroffen, namelijk 5.733 ultimo 2018 (ultimo 2017: 5.459).

De belangrijkste activa van HBS en haar deelnemingen is een grondlocatie te Heeten. Deze grondlocatie is per 31-12-2018 gewaardeerd op een bedrag van circa 1.100. Deze locatie is verkocht aan een externe partij (getekende koopovereenkomst) met een overeengekomen levering (afname) uiterlijk 31 december 2019. De gegevens zijn gebaseerd op de conceptcijfers 2018.

10.5.1.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2018	31-12-2017
Omzetbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting	10.990	0
Loonheffing	0	0
Overig	0	0
Totaal	10.990	0

10.5.1.4 Overige vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
Debiteuren - niet zijnde huur	103	215
Door te belasten kosten	715	653
Overige vorderingen	1.817	0
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-100	-100
Totaal	2.535	768

10.6 Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
RC saldo banken	20.130	162
Totaal	20.130	162

De liquide middelen, inclusief kredietfaciliteit, staan tot een bedrag van € 75 niet ter vrije beschikking in verband met bankgaranties.

10.7 Eigen Vermogen

De samenstelling van het eigen vermogen per 31 december is als volgt:

	2018	2017
Herwaarderingsreserve	1.832.848	1.449.228
Overige reserve	524.933	856.932
Resultaat boekjaar	445.184	51.621
Stand per 31 december	2.802.965	2.357.781

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen over 2018 is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	2.357.781	2.306.159
Resultaat boekjaar	445.184	51.621
Stand per 31 december	2.802.965	2.357.781

10.7.1.1 Herwaarderingsreserve

Het mutatieoverzicht van de herwaarderingsreserve over 2018 is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	1.449.228	1.480.573
Mutatie/realisatie door verkoop	-398	-310
Mutatie door herwaardering	384.018	-31.035
Stand per 31 december	1.832.848	1.449.228

10.7.1.2 Overige reserve

Het mutatieoverzicht van de overige reserve over 2018 is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	856.932	727.341
Mutatie/realisatie uit herwaarderingsreserve	-383.620	31.345
Voorgestelde resultaatbestemming	51.621	101.245
Stand per 31 december	524.933	856.932

10.7.1.2.1 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming 2018 is niet in de jaarrekening verwerkt.

De voorgestelde resultaatbestemming is als volgt:

	2018
Toevoeging overige reserves	445.184
Totaal	445.184

10.8 Voorzieningen

De stand van de voorzieningen ultimo boekjaar is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
Voorziening onrendabele investeringen	26.383	14.118
Voorziening latente belastingverplichtingen	125.599	70.606
Overige voorzieningen	3.962	3.603
Totaal	155.944	88.327

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

10.8.1.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop in de voorziening onrendabele investeringen is als volgt weer te geven:

	2018	2017
Saldo voorziening 1 januari	27.438	17.975
In mindering op activa in ontwikkeling	-13.320	-9.155
Stand per 1 januari	14.118	8.820
Dotatie investeringsbesluiten boekjaar	33.000	27.244
Vrijval in verband met oplevering boekjaar	-20.325	-17.781
Mutatie rubricering activa in ontwikkeling	-410	-4.165
Stand voorziening 31 december	26.383	14.118
Saldo voorziening per 31 december	40.113	27.438
In mindering op activa in ontwikkeling	-13.730	-13.320
Stand per 31 december	26.383	14.118

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en verbouw van huurwoningen en intramuraal vastgoed waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

10.8.1.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

De mutaties in de voorziening latente belastingverplichtingen zijn samengevat in het navolgende schema:

	Latentie Leningen	Latentie Onderhoud	Latentie Vastgoed	Totaal 2018	Totaal 2017
Stand per 1 januari	8.411	13.695	48.500	70.606	76.265
Dotatie	0	0	5.944	5.944	416
Vrijval	-605	-1.655	0	-2.260	-7.634
Onttrekkingen/ overboekingen	0	2.680	75.988	78.668	0
Verandering disconteringsvoet	-19	-14	-1.033	-1.066	1.559
Verandering percentage VPB	-1.405	-2.650	-22.238	-26.293	0
Stand per 31 december	6.382	12.056	107.161	125.599	70.606

10.8.1.2.1 Voorziening latentie leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de belastingdienst toepast (i.c. marktwaarde per datum fiscale openingsbalans) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De latentie van € 6,4 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over de jaarlijkse afschrijving van het agio. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,53% (gemiddelde vermogenskostenvoet maal 79,5%, oftewel gecorrigeerd voor belastingen). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,6 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 2,7 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie leningen bedraagt eind 2018 € 7,9 miljoen (ultimo 2017: € 10,5 miljoen).

10.8.1.2.2 Voorziening latentie onderhoud

Voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening is een latentie opgenomen. De latentie van € 12,1 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over toekomstige (tijdelijke) verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,53%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1,6 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 12,1 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de latentie fiscale onderhoudsvoorziening ultimo 2018 bedraagt ongeveer € 13,1 miljoen (ultimo 2017: € 15,0 miljoen).

10.8.1.2.3 Voorziening latentie vastgoed

Voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het vastgoed in exploitatie is een latentie opgenomen. De latentie van € 107,2 miljoen ultimo 2018 is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde van het vastgoed afgezet tegen de gemiddelde looptijd, zijnde de gemiddelde verwachte restant levensduur van de totale portefeuille. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,53%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 3,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 13,6 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de latentie vastgoed ultimo 2018 bedraagt ongeveer € 179,9 miljoen (ultimo 2017: € 84 miljoen).

10.8.1.3 Overige voorzieningen

De mutaties in de overige voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Claims en geschillen	Loopbaan ontw.budget	Totaal 2018	Totaal 2017
Stand per 1 januari	2.700	903	3.603	4.153
Dotatie	326	139	359	0
Vrijval	0	0	0	-550
Onttrekkingen/overboekingen	0	-106	0	0
Stand per 31 december	3.026	936	3.962	3.603

10.8.1.3.1 Voorziening claims en geschillen

Stichting Woonzorg Nederland heeft een aantal juridische geschillen welke mogelijk kunnen leiden tot te betalen claims. Voor de verwachte uitgaven die voortvloeien uit de geschillen is een voorziening opgenomen.

10.8.1.3.2 Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget

Iedere medewerker heeft met ingang van 2010 (conform de CAO bepalingen) een eigen loopbaan-ontwikkelingsbudget. De hoogte van het beschikbare budget is afhankelijk van het aantal (maximaal 5) dienstjaren van de medewerker. Deze voorziening heeft grotendeels een langlopend karakter, dat wil zeggen langer dan één jaar.

10.9 Langlopende schulden

10.9.1.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De stand van de leningen ultimo boekjaar is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
Leningen overheid	2.455	3.004
Leningen kredietinstellingen	1.843.886	1.764.088
Totaal	1.846.341	1.767.092

Het verloop is in het navolgende schema samengevat:

Saldo 1 januari 2018 langlopend	1.767.092
Opgenomen geldleningen	178.125
Contractaflossingen boekjaar	-98.876
	79.249
Saldo 31 december 2018 langlopend	1.846.341

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar ad € 83 miljoen (2017: € 97 miljoen) zijn opgenomen onder de langlopende schulden.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 € 2.411.402 (ultimo 2017: € 2.329.905). De marktwaarde is berekend aan de hand van de markttrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2018.

De 'duration' van de leningen- en derivatenportefeuille bedraagt 11,8 jaar (2017: 11,9 jaar). De duration is berekend op basis van de huidige yieldcurve. De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 3,18% (2017: 3,32%).

Het onroerend goed is voor circa 99% gefinancierd onder borgstelling van het WSW. Voor een toelichting op de verstrekte zekerheden, zie de nadere toelichting bij 'Niet uit de balans blijvende informatie'.

Het (dis)agio op de leningen ultimo 2018 bedraagt € 0 (ultimo 2017: idem).

Geldleningen

Restant Looptijd / Percentage vaste geldleningen	< 4,00 %	< 5,00 %	< 6,00 %	< 8,00 %	Totaal
< 1 jaar	0	6.878	0	0	6.878
< 5 jaar	12.479	19.939	14.916	7.328	54.661
< 10 jaar	126.467	42.498	11.549	540	181.054
< 15 jaar	146.057	63.654	34.049	1.953	245.714
< 20 jaar	85.352	189.930	49.355	1.058	325.696
Overig	513.115	315.050	17.500	0	845.666
Subtotaal	883.471	637.949	127.369	10.879	1.659.668

Restant Looptijd / Percentage roll-overleningen	< 4,00 %	< 5,00 %	< 6,00 %	< 8,00 %	Totaal
< 1 jaar	25.363	0	0	0	25.363
< 5 jaar	42.453	0	0	0	42.453
< 10 jaar	0	0	0	0	0
Overig	119.404	0	0	0	119.404
Subtotaal	187.219	0	0	0	187.219

Totaal bruto-Treasury positie	1.070.690	637.949	127.369	10.879	1.846.887
--------------------------------------	------------------	----------------	----------------	---------------	------------------

Afgesloten Interest Rate Caps met Cap-referentierente c.q. strike:	< 4,00 %	< 5,00 %	< 6,00 %	< 8,00 %	Totaal
< 1 jaar	0	1.057	8.846	0	9.903
< 5 jaar	0	4.227	29.234	0	33.461
< 10 jaar	0	5.284	30.867	0	36.151
< 15 jaar	0	5.284	28.906	0	34.190
< 20 jaar	0	5.284	24.651	0	29.935
Overig	0	4.227	8.036	0	12.263
Subtotaal	0	25.363	130.539	0	155.902

Rentefluctuaties met betrekking tot roll-overleningen worden binnen de daarvoor geldende mandaten afgedekt met afgeleide financiële (rentebeschermdende en rentefixerende) instrumenten. De fluctuaties die de bancaire opslagen op de rente niveaus van de onderliggende roll-overleningen laten zien worden hierdoor echter niet afgedekt. Het niveau van deze bancaire opslagen wordt wel meegenomen bij de (risico)beoordeling van de aangevraagde financiering.

10.9.1.2 Overige schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Embedded derivaten (Put Receiver Swaptions)	10.609	9.848
Waarborgsommen	370	350
Totaal	10.979	10.198

Onder de leningen is voor een bedrag van € 25 miljoen aan Extendible fixe leningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Woonzorg Nederland gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Woonzorg Nederland aan de tegenpartij het recht gegeven op bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. De marktwaarde van deze embedded derivaten bedraagt per balansdatum € 10.609 negatief (2017: € 9.848 negatief).

10.10 Kortlopende schulden

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

10.10.1.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2018	31-12-2017
Rekening-courantschuld bank	0	100.824
Totaal	0	100.824

Met één bankinstelling zijn kredietfaciliteiten overeengekomen, groot € 65 miljoen. Voor deze kredietfaciliteiten zijn er geen afzonderlijke zekerheden verstrekt.

10.10.1.2 Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2018	31-12-2017
Omzetbelasting	3.387	2.599
Vennootschapsbelasting	0	3.971
Loonheffing	667	570
Overig	303	241
Totaal	4.357	7.381

10.10.1.3 Overlopende passiva

	31-12-2018	31-12-2017
Nog te betalen rente geldleningen	22.412	22.562
Overige	5.900	3.661
Totaal	28.312	26.222

10.11 Niet uit de balans blijvende informatie

Alle bedragen zijn x € 1.000 tenzij anders aangegeven.

10.11.1.1.1 Leaseverplichtingen

Wagenpark: met leasemaatschappijen zijn leaseovereenkomsten afgesloten voor maximaal 5 jaar. Het maandelijkse leasebedrag belooft circa € 41 per maand. De totale verplichting bedraagt € 494 waarvan € 383 korter dan één jaar en € 111 van één tot vijf jaar.

10.11.1.1.2 Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 841 per jaar. Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het merendeel zonder einddatum.

10.11.1.1.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 9.111. Deze verplichtingen lopen af gedurende 2019.

10.11.1.1.4 Onderhoudsverplichtingen

Stichting Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad € 4.157 (ultimo 2017: € 8.397).

10.11.1.1.5 Obligo WSW

Dit betreft de verplichting van de Woonzorg Nederland, indien nodig, in de toekomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een bijdrage te leveren. Dit obligo zal door het Waarborgfonds worden aangesproken indien het risicovermogen van het genoemde Fonds beneden 0,25% van het garantievolume daalt. Het obligo per 31 december 2018 bedraagt 3,85% over het restant gegarandeerde leningsbedrag ad € 1.829.710, inclusief te storten leningen waarbij de variabele hoofdsomleningen voor 75% worden meegenomen in de grondslag. De grondslag bedraagt derhalve € 1.821.881 waardoor het obligo € 70.142 bedraagt.

10.11.1.1.6 Afgesloten leningen en renteafspraken

In 2018 zijn er geen langlopende leningen afgesloten ingaande 2019.

10.11.1.1.7 Bankgaranties

Door Woonzorg Nederland zijn ten behoeve van derden bankgaranties afgegeven voor een bedrag van € 75. Dit bedrag is samengesteld uit de volgende bedragen en bankrelaties met afloopdatum:

Bankrelatie	Afloopdatum	Ten behoeve van	Bedrag
BNG	31-12-2020	Gemeente Renkum	75
Totaal			75

10.11.1.1.8 Aansprakelijkheid fiscale eenheid

Woonzorg Nederland vormt met Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Stichting Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. vormen tevens een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn deze entiteiten ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

10.11.1.1.9 Aansprakelijkheid fiscale eenheid

Vanuit de wet Ketenaansprakelijkheid en de inlenersaansprakelijkheid kan Woonzorg Nederland bij ingebreke blijven van onderaannemers/uitleners aansprakelijk worden gesteld voor achterstallige betaling van premies werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van uitzendkrachten.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1.1.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2018	2017
Intramuraal	85.613	92.493
Zelfstandige woningen	205.174	193.108
Overig onroerend bezit	13.957	8.175
	304.744	293.775
Huurderving wegens leegstand	-8.875	-5.671
Huurderving wegens oninbaarheid	-818	-617
Totaal	295.051	287.489

Alle opbrengsten zijn in Nederland behaald.

11.1.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengst servicecontracten (uit hoofde van levering en diensten) is als volgt te specificeren:

	2018	2017
Doorbelaste servicekosten	31.517	31.605
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-3.934	-2.267
Totaal	27.583	29.338

Het saldo van de opbrengsten en lasten servicecontracten is als volgt:

	2018	2017
Opbrengsten servicecontracten	27.583	29.338
Lasten servicecontracten	-28.606	-28.996
Saldo	-1.023	342

11.1.1.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
Personeelskosten	14.555	15.044
Overige bedrijfslasten	6.748	5.789
Totaal	21.304	20.833

11.1.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Planmatig onderhoud	32.665	31.834
Contractonderhoud	8.846	8.233
Klachtenonderhoud	13.944	14.619
Mutatieonderhoud	14.045	12.976
Overig onderhoud	4.938	6.124
Subtotaal	74.438	73.786
Personeelskosten	7.190	6.049
Overige bedrijfslasten	2.856	1.983
Totaal	84.484	81.818

11.1.1.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Verhuurderheffing	21.459	17.879
Belastingen en verzekeringen	11.517	10.845
Erfpacht	703	807
Overige exploitatiekosten	2.802	3.168
Subtotaal	36.481	32.699
Mutatie overige voorzieningen	1.276	-550
Totaal	37.757	32.149

11.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2018	2017
Opbrengst verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
Opbrengst verkoop bestaand voorraad vastgoed	7.298	0
Opbrengst verkoop voorraad grondposities	3.184	275
Subtotaal opbrengst verkoop voorraad	10.482	275
Boekwaarde verkoop voorraad	-7.709	-275
Toegerekende organisatiekosten	-63	-13
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal netto resultaat	2.710	-13

11.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

11.3.1.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2018	2017
Opbrengst verkoop bestaand bezit DAEB	7.215	324
Opbrengst verkoop bestaand bezit niet-DAEB	1.414	1.063
Subtotaal verkoop bestaand bezit	8.629	1.387
Verkoopkosten bestaand bezit	-51	-37
Totaal	8.578	1.351

In 2018 zijn 2 complexmatige verkopen geweest (2017 geen). In 2018 zijn 6 woningen uitgepand (2017 4) en een leegstaand bedrijfspand. Tot slot is het winstrecht van de RVG-woningen verkocht.

11.3.1.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

	2018	2017
Personeelskosten	549	292
Overige bedrijfslasten	562	164
Totaal	1.110	456

11.3.1.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2018	2017
Boekwaarde verkoop DAEB vastgoed	4.935	663
Boekwaarde verkoop niet-DAEB vastgoed	1.286	190
Totaal	6.221	853

11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.4.1.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-33.000	-27.257
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	-588	-504
Totaal	-33.589	-27.760

11.4.1.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Mutatie actuele waarde DAEB vastgoed in exploitatie	343.536	-76.371
Schattingwijziging DAEB vastgoed in exploitatie	99.240	53.750
Schattingwijziging niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-19.401	-2.650
Mutatie actuele waarde niet- DAEB vastgoed in exploitatie	30.014	12.113
	453.389	-13.158
Ontvangen boekwaarden intramurale complexen	1.045	10.441
Totaal	454.434	-2.717

11.4.1.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2018	2017
Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-35	0
Afwaardering voorraad grondposities	0	0
Totaal	-35	0

11.5 Netto resultaat overige activiteiten

11.5.1.1 Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Geactiveerde productie eigen bedrijf	899	790
Opbrengst VvE beheer	247	244
Opbrengst zendmasten	692	663
Overige opbrengsten	486	358
Totaal	2.323	2.055

11.5.1.2 Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Personeelskosten	2.511	1.972
Overige bedrijfslasten	1.392	833
Totaal	3.903	2.805

11.6 Overige organisatiekosten

	2018	2017
Personeelskosten	3.580	1.541
Overige bedrijfslasten	3.914	2.616
Totaal	7.495	4.157

De overige organisatiekosten bestaan naast de algemene overhead uit incidentele kosten welke niet zijn toe te rekenen aan de activiteiten. De toename in deze kosten in 2018 wordt verklaard door de kosten van diverse incidentele projecten, gericht op het nader optimaliseren van de bedrijfsvoering.

11.7 Financiële baten en lasten

11.7.1.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2018	2017
Waardeverandering derivaten	-1.140	876
Waardeverandering vordering stichting HBS	509	0
Totaal	-631	876

11.7.1.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten

	2018	2017
Ontvangen dividend Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V	107	31
Ontvangen inzake deelname Woningnet N.V.	0	68
Totaal	107	99

11.7.1.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Geactiveerde rente	306	233
Overige rentebaten	327	434
Totaal	633	667

11.7.1.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	59.233	59.188
Borgstellingsvergoeding WSW	289	341
Geamortiseerde rente embedded derivaten	49	49
Overige rentelasten	4	173
Totaal	59.575	59.751

11.8 Belastingen

	2018	2017
Vennootschapsbelasting 2012	0	0
Vennootschapsbelasting 2013	0	3.039
Vennootschapsbelasting 2014	0	1.763
Vennootschapsbelasting 2015	3.589	-1.155
Vennootschapsbelasting 2016	4.562	-71
Vennootschapsbelasting 2017	550	-16.630
Vennootschapsbelasting 2018	-15.210	0
Subtotaal	-6.508	-13.053
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-54.993	5.659
Totaal	-61.501	-7.393

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2018	2017
Resultaat boekjaar	445.184	51.621
Vennootschapsbelasting	61.501	7.394
Resultaat voor belastingen	506.685	59.014
Fiscaal andere behandeling van:		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	-5.792	-856
Afschrijvingen	-26.309	-27.483
Overige waardeveranderingen	0	0
Bijzondere waardeverminderingen	0	0
Onderhoudsinvesteringen	-10.334	-10.232
Dotatie onderhoudsvoorziening	8.250	10.191
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-421.433	29.974
Waardeveranderingen financiële vaste activa	843	-1.173
Afschrijvingen op (dis)agio op leningen	3.306	3.845
Ontvangen boekwaarden	3.150	3.320
Overige	2.476	-80
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-445.843	7.505
Belastbaar bedrag	60.842	66.519
Verschuldigde winstbelasting (25%)	15.210	16.630
Aanpassing belastbaar bedrag voorgaande jaren	-34.808	-14.308
Winstbelasting voorgaande jaren	-8.702	-3.577
Verschuldigde winstbelasting	6.508	13.053

Voor de berekening van de verschuldigde winstbelasting en de latenties is uitgegaan van een belastingtarief van 25%. Het belastbaar bedrag bedraagt € 60.842. De af te dragen vennootschapsbelasting bedraagt € 15.210. De effectieve belastingdruk in procenten bedraagt ongeveer 12,1 procent (toepasselijk 25 procent). De lagere effectieve belastingdruk wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de waardeverandering van het vastgoed niet wordt gevolgd.

11.9 Resultaat deelnemingen

	2018	2017
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V.	-24	1
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V. voorgaand jaar	0	-552
Totaal	-24	-551

11.10 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

11.11 Overige toelichtingen

11.11.1.1 Personeelskosten

	2018	2017
Lonen en salarissen	16.332	14.738
Sociale lasten	2.968	2.394
Pensioenlasten	2.477	2.223
Subtotaal	21.778	19.355
Inleenkrachten	4.852	4.243
Overige personeelskosten	1.756	1.301
Totaal	28.385	24.899

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2018	2017
Lasten verhuur- en beheer activiteiten	14.555	15.044
Lasten onderhoudskosten	7.190	6.049
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	549	292
Lasten overige activiteiten	2.511	1.973
Overige organisatiekosten	3.580	1.541
Totaal	28.385	24.899

11.11.1.2 Overige bedrijfslasten

	2018	2017
Afschrijving activa ten dienste van	1.039	2.205
Overige huisvestingskosten	975	1.358
Bureaunkosten	1.094	1.158
Automatiseringskosten	3.576	2.970
Algemene kosten	3.105	1.967
Advieskosten	2.994	2.383
Overige kosten	2.689	117
Subtotaal	15.472	12.158
Opbrengst kosten verhuur	0	-774
Totaal	15.472	11.384

De overige bedrijfskosten zijn als volgt toegerekend:

	2018	2017
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.748	5.789
Lasten onderhoudskosten	2.856	1.983
Overige exploitatiekosten	0	0
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	562	164
Lasten overige activiteiten	1.392	833
Overige organisatiekosten	3.914	2.616
Totaal	15.472	11.385

11.11.1.3 Specificatie accountantskosten

Onderstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta.

Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ("toegerekend aan het boekjaar"). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden wordt verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening). De vergelijkende cijfers zijn aangepast als gevolg van nagekomen kosten met betrekking tot dat boekjaar.

	2018	2017
Controle van de jaarrekening	235	222
Andere controlewerkzaamheden	67	17
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
Totaal	303	239

Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB

12.1 Gescheiden balans per 31 december 2018

ACTIVA (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
I Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	4.474.103			4.474.103
2. niet DAEB-vastgoed in exploitatie		331.856		331.856
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.836			10.836
Totaal van vastgoedbeleggingen	4.484.939	331.856	0	4.816.795
II Materiële vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.764			6.764
Totaal van materiële vaste activa	6.764	0	0	6.764
III Financiële vaste activa				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen				0
2. Andere deelnemingen		1.290		1.290
3. Leningen u/g	445	30		475
4. Overige vorderingen	340.824	0	-339.269	1.555
Totaal van financiële vaste activa	341.270	1.320	-339.269	3.320
Som der vaste activa	4.832.973	333.176	-339.269	4.826.879

ACTIVA (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	3.188	655		3.843
2. Overige voorraden		4.255		4.255
Totaal van voorraden	3.188	4.910	0	8.098
II Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	2.627	175		2.802
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen		5.535		5.535
3. Belastingen en sociale lasten	10.309	681		10.990
4. Overige vorderingen	2.377	158		2.535
5. Overlopende activa	217	15		232
Totaal van vorderingen	15.530	6.564	0	22.094
III Liquide middelen				
1. Liquide middelen	18.875	1.255		20.130
Totaal van liquide middelen	18.875	1.255	0	20.130
Som der vlottende activa	37.593	12.730	0	50.322
Som der activa	4.870.565	345.906	-339.269	4.877.201

PASSIVA (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
A. Eigen vermogen				
1. Herwaarderingsreserves	1.738.388	94.460		1.832.848
2. Overige reserves	619.393	112.728	-207.188	524.933
3. Resultaat van het boekjaar	445.184	13.350	-13.350	445.184
Totaal van eigen vermogen	2.802.965	220.537	-220.537	2.802.965
B. Voorzieningen				
1. Voorzieningen onrendabele investerings en herstructurerings	26.216	166		26.383
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	118.208	7.391		125.599
3. Overige voorzieningen	3.904	58		3.962
Totaal van voorzieningn	148.328	7.616	0	155.944
C. Langlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	2.455			2.455
2. Schulden aan kredietinstellingen	1.843.881	5		1.843.886
3. Overige schulden	10.956	118.755	-118.732	10.979
Totaal van langlopende schulden	1.857.292	118.760	-118.732	1.857.320
D. Kortlopende schulden				
1. Schulden aan kredietinstellingen				0
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	17.384	1.149		18.533
3. Belastingen en premies sociale verzekering	4.087	270		4.357
4. Overige schulden	9.164	606		9.770
5. Overlopende passiva	31.345	-3.032		28.312
Totaal van kortlopende schulden	61.980	-1.007	0	60.972
Som der passiva	4.870.565	345.906	-339.269	4.877.201

12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening per 31 december 2018

WINST EN VERLIESREKENING (bedragen x € 1.000)	Niet		Totaal
	DAEB	DAEB Eliminaties	
Huuropbrengsten	276.652	18.399	295.051
Opbrengsten servicecontracten	25.863	1.720	27.583
Lasten servicecontracten	-26.822	-1.784	-28.606
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-19.975	-1.328	-21.304
Lasten onderhoudsactiviteiten	-79.216	-5.268	-84.484
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-35.403	-2.354	-37.757
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	141.100	9.384	0 150.484
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.196	3.286	10.482
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.886	-3.823	-7.709
Toegerekende organisatiekosten	-43	-20	-63
Toegerekende financieringskosten			0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.267	-557	0 2.710
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.167	1.411	8.578
Toegerekende organisatiekosten	-928	-183	-1.110
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.935	-1.286	-6.221
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.304	-58	0 1.246
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.756	167	-33.589
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	443.821	10.613	454.434
Niet-gerealiseerde waarderveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-35		-35
Waarderveranderingen vastgoedportefeuille	410.030	10.780	0 420.810

Opbrengst overige activiteiten	2.178	145		2.323
Kosten overige activiteiten	-3.659	-243		-3.903
Netto resultaat overige activiteiten	-1.481	-99	0	-1.580
Overige organisatiekosten	-7.027	-467	0	-7.495
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-1.140	509	0	-631
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		107		107
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.010	5	-4.382	633
Rentelasten en soortgelijke kosten	-59.574	-4.383	4.382	-59.575
Saldo financiële baten en lasten	-55.704	-3.762	0	-59.466
Totaal van resultaat voor belastingen	491.488	15.222	0	506.710
Belastingen	-59.654	-1.847		-61.501
Resultaat uit deelnemingen	13.350	-24	-13.350	-24
Totaal van resultaat na belastingen	445.184	13.350	-13.350	445.184

12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht per 31 december 2018

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Zelfstandige huurwoningen	189.108	13.422		202.530
Onzelfstandige huurwoningen	390			390
Intramuraal	84.428			84.428
Maatschappelijk onroerend goed	3.224			3.224
Bedrijfsmatig onroerend goed		3.320		3.320
Parkeervoorzieningen	4	931		934
Huurontvangsten	277.154	17.673	0	294.827
Vergoedingen	27.194	1.798		28.992
Overheidsontvangsten				0
Overige bedrijfsontvangsten	1.217	81		1.298
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	4.704	3	-4.382	325
Saldo ingaande kasstromen	310.270	19.554	-4.382	325.442
Uitgaven:				
Erfpacht	802	53		855
Betalingen aan werknemers	19.199	1.277		20.476
Onderhoudsuitgaven	63.864	4.247		68.111
Overige bedrijfsuitgaven	61.109	4.064		65.173
Betaalde interest	59.724	4.383	-4.382	59.725
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3.327	221		3.548
Verhuurderheffing	21.453			21.453
Vennootschapsbelasting	20.824	645		21.469
Saldo uitgaande kasstromen	250.301	14.891	-4.382	260.810
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	59.969	4.663	0	64.632

(Des)investeringskasstroom

MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	12.535	4.340		16.874
Verkoopontvangsten grond	0	2.237		2.237
(Des)investeringsontvangsten overig	1.045	0		1.045
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	13.580	6.576	0	20.156

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	18.329	1.359		19.688
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	16.902	893		17.795
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	5.311	394		5.705
Aankoop grond	0	0		0
Investerings overig	656	0		656
Externe kosten bij verkoop	0	0		0
Verwerving van materiële vaste activa	41.198	2.646	0	43.844
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-27.618	3.930	0	-23.688

FVA

Ontvangsten verbindingen	6.634	0	-6.634	
Ontvangsten overig	75	49		124
Uitgaven verbindingen	0	0		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	6.709	49	-6.634	124
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-20.910	3.979	-6.634	-23.564

Financieringsactiviteiten

Ingaand				0
Nieuwe te borgen leningen	178.125			178.125
Nieuwe ongeborgde leningen				0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	98.396			98.396

Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	100.824			100.824
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet DAEB-investeringen		6.639	-6.634	5
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-21.095	-6.639	6.634	-21.100
Toename/afname van geldmiddelen	17.964	2.004	0	19.968
Wijziging kortgeld	759	-759	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	152	10		162
Geldmiddelen aan het einde van de periode	18.875	1.255		20.130
Toename (afname) van geldmiddelen	18.723	1.245	0	19.968

12.4 Toelichting op de aard van niet DAEB activiteiten

Stichting Woonzorg Nederland bezit de volgende niet DAEB verhuureenheden:

Niet DAEB activiteiten	Aantal VHE 2018	Aantal VHE 2017
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	191	182
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	1.044	1.003
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie	0	0
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling Bedrijfs Onroerend Goed	0	0
Projectontwikkeling Maatschappelijk/Zorg Vastgoed	0	0
Totaal	1.235	1.185

Overige informatie

13.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 298 werknemers in dienst (2017: 270). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het gemiddeld aantal fte's kan als volgt worden onderverdeeld:

	2018	2017
Klant & Services	152	148
Vastgoed	63	49
Finance Fac. & Informatisering	54	49
Strategie & Organisatie	11	8
Bestuur & Concern	18	16
Totaal	298	270

De onderverdeling van het gemiddeld aantal medewerkers is als volgt:

	2018	2017
Klant & Services	167	163
Vastgoed	65	50
Finance Fac. & Informatisering	61	54
Strategie & Organisatie	12	9
Bestuur & Concern	19	17
Totaal	324	293

13.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Genoemde bedragen in deze paragraaf zijn afgerond op hele euro's.

13.2.1.1.1 Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de bestuurders van Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2018 is als volgt:

bedragen x € 1	C.B. van Boven		A.C. Pureveen	
	2018	2017	2018	2017
Functie(s)	Bestuurder		Bestuurder	
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	100%	100%	100%	100%
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning / Belastbare onkostenvergoedingen ¹	163.623	158.112	163.296	158.112
Beloningen betaalbaar op termijn	22.075	21.300	22.075	21.300
Subtotaal	185.698	179.412	185.371	179.412
Toepasselijk WNT-maximum	189.000	181.000	189.000	181.000
Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totale bezoldiging	185.698	179.412	185.371	179.412

1) Er is sprake van een onkostenvergoeding welke onderdeel uitmaakt van de vrije ruimte binnen de werkkostenregeling. Daarmee valt deze vergoeding niet onder de WNT-bezoldiging.

13.2.1.1.2 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2018 is als volgt:

bedragen x € 1	R. Steenbeek		W.M.G. Allertz		K. Bisschop	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Functie(s)	Voorzitter RvC		Lid RvC		Lid RvC	
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging						
Beloning / belastbare onkostenvergoedingen	22.450	21.750	15.000	14.500	15.000	14.500
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging conform WNT	22.450	21.750	15.000	14.500	15.000	14.500
Toepasselijk WNT-maximum	28.350	27.150	18.900	18.100	18.900	18.100

bedragen x € 1	Z. Guernina		M.A.E. van der Waal	
	2018	2017	2018	2017
Functie(s)	Lid RvC		Lid RvC	
Duur dienstverband	1/1-26/9	1/1-31/12	1/1-31/12	10/11-31/12
Bezoldiging				
Beloning / belastbare onkostenvergoedingen	11.250	14.500	15.000	2.014
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging conform WNT	11.250	14.500	15.000	2.014
Toepasselijk WNT-maximum	13.929	18.100	18.900	2.479

De bovengenoemde bedragen met betrekking tot de bezoldiging leden Raad van Commissarissen zijn de bedragen exclusief BTW (21%) conform de vereisten van de Wet normering topinkomens (WNT). De werkzaamheden waarvoor commissarissen een beloning ontvangen zijn volgens de fiscale wet- en regelgeving BTW-plichtig. In de exploitatie van Stichting Woonzorg Nederland is derhalve de bezoldiging commissarissen inclusief BTW verantwoord.

Ondertekening van de jaarrekening

Amstelveen, 24 april 2019

Raad van Bestuur

De heer C.B. van Boven

Bestuurder, CEO

De heer A.C. Pureveen RA

Bestuurder, CFO

Raad van Commissarissen

De heer R. Steenbeek

Voorzitter RvC

Mevrouw M.A.E. van der Waal

Lid RvC

Mevrouw K. Bisschop

Lid RvC

De heer R. van de Kieft

Lid RvC

Overige gegevens

15.1.1 Resultaatbestemming boekjaar

15.1.1.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de Stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

15.1.2 Opmaak en vaststelling jaarrekening

De raad van bestuur van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2018 opgemaakt d.d. 24 april 2019. De raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2018 vastgesteld d.d. 24 april 2019.

15.1.3 Ondertekening door bestuurders en toezichhouders

De originele jaarrekening is getekend namens de raad van bestuur door de heer C.B. van Boven (directeur) en de heer A.C. Pureveen (directeur).

Namens de raad van commissarissen is de originele jaarrekening getekend door de heren R. Steenbeek (voorzitter) en R. van de Kieft en de dames M.A.E. van der Waal en K. Bisschop.

15.1.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de laatste pagina is de verklaring van de onafhankelijke accountant opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Woonzorg Nederland te Amstelveen 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 Woonzorg Nederland op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de 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;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Utrecht, 24 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

W.G.

drs. G.J. Verwoert RA

Woonzorg Nederland, april 2019



Woonzorg Nederland

Professor E.M Meijerlaan 3
1183 AV Amstelveen

020 - 666 26 66
info@woonzorg.nl
woonzorg.nl

