

# Jaarrekening 2020



# Inhoudsopgave

---

1.1	<b>Balans per 31 december 2020</b>	5
1.2	<b>Winst- en verliesrekening over 2020</b>	7
1.3	<b>Kasstroomoverzicht 2020</b>	8
	<b>Grondslagen van waardering</b>	<b>9</b>
2.1	Algemeen	9
2.2	Stelselwijziging	9
2.3	Juridische fusie	10
2.4	Continuïteit	10
2.5	Groepsverhoudingen - vrijstelling consolidatie	11
2.6	Presentatie	12
2.7	Schattingen	12
2.8	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	12
	<b>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</b>	<b>14</b>
3.1	Regelgeving	14
3.2	Vergelijking met voorgaand jaar	14
3.3	Verwerking verplichtingen	15
3.4	Vastgoedbeleggingen	15
3.5	Materiële vaste activa	23
3.6	Financiële vaste activa	23
3.7	Voorraden	25
3.8	Vorderingen	25
3.9	Liquide middelen	26
3.10	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	26
3.11	Voorzieningen	26
3.12	Langlopende schulden	27
3.13	Kortlopende schulden	27
	<b>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</b>	<b>28</b>
4.1	Resultaatbepaling algemeen	28
4.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29
4.3	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	30
4.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	30
4.5	Waardeverandering vastgoedportefeuille	31
4.6	Netto resultaat overige activiteiten	32
4.7	Overige organisatiekosten	32
4.8	Financiële baten en lasten	32
4.9	Belastingen	32
4.10	Resultaat deelnemingen	33
4.11	Overige toelichtingen	33

<b>Financiële instrumenten en risicobeheersing</b>	<b>35</b>
5.1 Algemeen	35
5.2 Financiële instrumenten en toepassing	35
5.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing	36
<b>Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling</b>	<b>39</b>
6.1 Algemeen	39
6.2 Waardering van activa	40
6.3 Verwerking fiscaliteit	40
<b>Kasstroomoverzicht</b>	<b>42</b>
7.1 Algemene toelichting	42
7.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit	42
7.3 Geldmiddelen	43
<b>Toelichting op de balans</b>	<b>44</b>
8.1 Vastgoedbeleggingen	44
8.2 Materiële vaste activa	50
8.3 Financiële vaste activa	51
8.4 Voorraden	53
8.5 Vorderingen	53
8.6 Liquide middelen	55
8.7 Eigen Vermogen	55
8.8 Voorzieningen	57
8.9 Langlopende schulden	60
8.10 Kortlopende schulden	62
8.11 Niet uit de balans blijvende informatie	64
<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	<b>66</b>
9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	66
9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	69
9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70
9.4 Netto resultaat overige activiteiten	71
9.5 Overige organisatiekosten	71
9.6 Financiële baten en lasten	71
9.7 Belastingen	73
9.8 Resultaat deelnemingen	75
9.9 Gebeurtenissen na balansdatum	76
9.10 Overige toelichtingen	77

<b>Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB</b>	<b>79</b>
10.1 Gescheiden balans per 31 december 2020	80
10.2 Balans per 31 december 2020 DAEB	82
10.3 Balans per 31 december 2020 Niet-DAEB	84
10.4 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2020	86
10.5 Winst- en verliesrekening over 2020 DAEB	87
10.6 Winst- en verliesrekening over 2020 Niet-DAEB	88
10.7 Gescheiden kasstroomoverzicht 2020	89
10.8 Kasstroomoverzicht 2020 DAEB	90
10.9 Kasstroomoverzicht 2020 Niet-DAEB	91
10.10 Toelichting op de aard van niet DAEB activiteiten	92
<b>Overige Informatie</b>	<b>93</b>
11.1 Werknemers	93
11.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)	95
<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	<b>98</b>
12.1 Ondertekening Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen	99
<b>Overige gegevens</b>	<b>100</b>
13.1 Resultaatbestemming boekjaar	100
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>101</b>

## 1.1 Balans per 31 december 2020

### ACTIVA

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b> <u>8.1</u>			
DAEB vastgoed in exploitatie	<u>8.1.1</u>	4.991.034	4.739.396
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>8.1.1</u>	376.580	365.032
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>8.1.3</u>	43.623	24.923
		<b>5.411.237</b>	<b>5.129.351</b>
<b>Materiële vaste activa</b> <u>8.2</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>8.2.1</u>	13.117	9.649
<b>Financiële vaste activa</b> <u>8.3</u>			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	<u>8.3.1</u>	1.290	1.290
Leningen u/g	<u>8.3.2</u>	1.472	526
Overige effecten	<u>8.3.3</u>	377	0
Overige financiële vaste activa	<u>8.3.4</u>	511	700
		<b>3.650</b>	<b>2.516</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Voorraden	<u>8.4</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>8.4</u>	0	2.664
Overige voorraden	<u>8.4</u>	2.723	4.227
		<b>2.723</b>	<b>6.891</b>
<b>Vorderingen</b> <u>8.5</u>			
Huurdebiteuren	<u>8.5.1</u>	1.523	2.076
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>8.5.2</u>	2.054	2.950
Belastingen en premies van sociale verzekering	<u>8.5.3</u>	22.713	14.819
Overige vorderingen	<u>8.5.4</u>	5.256	1.559
Overlopende activa		274	380
		<b>31.820</b>	<b>21.784</b>
<b>Liquide middelen</b>	<u>8.6</u>	905	11
		<b>5.463.452</b>	<b>5.170.201</b>

## PASSIVA

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
<b>Eigen Vermogen</b>	<u>8.7</u>		
Herwaarderingsreserves	<u>8.7.1</u>	2.239.891	2.023.035
Overige reserves	<u>8.7.2</u>	974.421	881.124
Resultaat na belastingen van het boekjaar	<u>8.7.3</u>	264.832	308.916
		<b>3.479.144</b>	<b>3.213.075</b>
<b>Voorzieningen</b>	<u>8.8</u>		
Voorziening voor onrendabele investerings en herstructurerings	<u>8.8.1</u>	23.110	29.180
Latente belastingverplichtingen	<u>8.8.2</u>	34.725	23.352
Overige voorzieningen	<u>8.8.3</u>	2.435	3.567
		<b>60.270</b>	<b>56.099</b>
<b>Langlopende schulden</b>	<u>8.9</u>		
Schulden aan overheid	<u>8.9.1</u>	1.257	1.874
Schulden aan banken	<u>8.9.1</u>	1.842.181	1.822.219
Overige schulden	<u>8.9.2</u>	20.446	16.095
		<b>1.863.884</b>	<b>1.840.188</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<u>8.10</u>		
Schulden aan banken	<u>8.10.1</u>	5.336	10.885
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		10.205	10.496
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	<u>8.10.2</u>	10.009	5.375
Overlopende passiva	<u>8.10.3</u>	34.606	34.082
		<b>60.156</b>	<b>60.839</b>
		<b>5.463.452</b>	<b>5.170.201</b>

## 1.2 Winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	<u>9.1.1</u>	300.264	298.980
Opbrengsten servicecontracten	<u>9.1.2</u>	30.067	29.587
Lasten servicecontracten	<u>9.1.2</u>	-33.230	-30.568
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>9.1.3</u>	-23.410	-22.699
Lasten onderhoudsactiviteiten	<u>9.1.4</u>	-94.938	-81.758
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>9.1.5</u>	-32.490	-33.525
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>146.263</b>	<b>160.016</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>9.2.1</u>	7.503	70.769
Toegerekende organisatiekosten	<u>9.2.2</u>	-387	-188
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>9.2.3</u>	-8.493	-76.198
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-1.377</b>	<b>-5.616</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	<u>9.3.1</u>	-34.179	-27.135
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>9.3.2</u>	240.273	262.927
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>9.3.3</u>	-311	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>205.783</b>	<b>235.792</b>
Opbrengst overige activiteiten	<u>9.4.1</u>	1.994	2.012
Kosten overige activiteiten	<u>9.4.2</u>	-308	-303
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>1.686</b>	<b>1.709</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<u>9.5</u>	<b>-12.019</b>	<b>-11.086</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	<u>9.6.1</u>	-4.218	-5.839
Opbrengst van effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	<u>9.6.2</u>	101	110
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>9.6.3</u>	370	501
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>9.6.4</u>	-56.898	-58.922
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-60.645</b>	<b>-64.149</b>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>279.691</b>	<b>316.665</b>
Belastingen	<u>9.7</u>	-14.873	-7.728
Resultaat uit deelnemingen	<u>9.8</u>	14	-21
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>264.832</b>	<b>308.916</b>

## 1.3 Kasstroomoverzicht 2020

(x € 1.000)	Ref.	2020	2019
Huurontvangsten		298.876	297.167
Vergoedingen		29.920	29.587
Overige bedrijfsontvangsten		1.993	2.012
Ontvangen interest		360	501
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>		<b>331.149</b>	<b>329.268</b>
Erfpacht		845	1.039
Betalingen aan werknemers		25.622	24.011
Onderhoudsuitgaven		83.625	79.560
Overige bedrijfsuitgaven		68.495	70.994
Betaalde interest		57.267	59.082
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		204	221
Verhuurdersheffing		21.348	21.225
Vennootschapsbelasting		11.394	12.610
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>		<b>268.800</b>	<b>268.743</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	7.2	<b>62.349</b>	<b>60.525</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur		6.023	70.629
Verkoopontvangsten grond		1.525	479
(Des)Investeringsontvangsten overig		864	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>		<b>8.412</b>	<b>71.108</b>
Nieuwbouw huur		15.733	24.405
Verbeteruitgaven		49.417	47.208
Aankoop		18.611	69.059
Investerings overig		1.324	2.376
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>		<b>85.085</b>	<b>143.048</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>		<b>-76.673</b>	<b>-71.940</b>
Ontvangsten verbindingen		400	2.600
Ontvangsten overig		997	110
Uitgaven verbindingen		0	51
Uitgaven overig		405	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>		<b>992</b>	<b>2.659</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	7.2	<b>-75.681</b>	<b>-69.281</b>
Nieuw te borgen leningen		96.624	61.183
Aflossing geborgde leningen		76.521	83.426
Aflossing niet geborgde leningen		328	5
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	7.2	<b>19.775</b>	<b>-22.248</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	7.2	6.443	-31.004
Wijziging kortgeld		0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode		-10.874	20.130
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	7.3	<b>-4.431</b>	<b>-10.874</b>



# 2 Grondslagen van waardering

---

## 2.1 Algemeen

Stichting Woonzorg Nederland (hierna verder: 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. 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. Woonzorg Nederland staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 33107894.

De jaarrekening 2020 is door het bestuur opgemaakt op 3 juni 2021. Voor de gehanteerde grondslagen en betreffende regelgeving bij de jaarrekening wordt verwezen naar hoofdstuk 'Grondslagen voor waardering van activa en passiva'.

## 2.2 Stelselwijziging

### Onderhoud en verbetering

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Deze nieuwe verwerkingswijze heeft gevolgen voor de wijze waarop de onrendabele top voor het vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald (deze voorziening is deels in mindering gebracht op de posten Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en deels apart opgenomen op de de post Voorziening onrendabele investeringen aan de passief zijde van de balans).

Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

## 2.3 Juridische fusie

Op 31 december 2020 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Woonzorg Nederland (verkrijgende stichting) en Stichting Sociaal Fonds Stichting Woonzorg Nederland (verdwijnde stichting) waarbij de verkrijgende stichting het gehele vermogen onder algemene titel heeft verkregen en de verdwijnde stichting is opgehouden te bestaan.

De verdwijnde stichting was tot de fusie een verbinding met bestuurlijke en financiële banden die als doel had medewerkers van Woonzorg Nederland in daarvoor in aanmerking komende gevallen financiële bijstand te verlenen.

De fusie is verwerkt volgens de pooling of interest methode. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld alsof de juridische fusie voor het gehele boekjaar (1 januari 2020) van toepassing is geweest. Vanwege het relatieve belang van de verdwijnde stichting ten opzichte van de verkrijgende stichting is een aanpassing van de vergelijkende cijfers over 2019 achterwege gebleven.

De volgende activa en passiva zijn ingebracht:

<b>Jaarrekening 2019 Stichting Sociaal Fonds Stichting Woonzorg Nederland</b>	<b>Inbreng</b>
<b>(x € 1.000)</b>	<b>01-01-2020</b>
Financiële vaste activa	
Overige effecten	352
Vlottende activa	
Liquide middelen	889
<b>Totaal</b>	<b>1.241</b>
Eigen vermogen	1.237
Kortlopende schulden	4
<b>Totaal</b>	<b>1.241</b>

De omzet over 2019 bedroeg nihil en het nettoresultaat € 81.000.

## 2.4 Continuïteit

Sinds maart 2020 heeft Nederland te kampen met de gevolgen van het Coronavirus. Tot en met heden kan Woonzorg Nederland haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare huisvesting aan ouderen en mensen met een zorgvraag, regulier voortzetten rekening houdend met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het Coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De economische effecten van het Coronavirus kunnen van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast kunnen de Corona-effecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige renovatie- en transformatieprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwacht Stichting Woonzorg Nederland de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voorzetten.

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.

## 2.5 Groepsverhoudingen - vrijstelling consolidatie

### 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 2020 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.

### 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.

## Verbindingen

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 24c 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.

## 2.6 Presentatie

In het boekjaar 2020 heeft Woonzorg Nederland herrubriceringen in de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht doorgevoerd. De vergelijkende cijfers over 2019 zijn aangepast.

## 2.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het Bestuur van 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'.

## 2.8 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus bezitsmutaties 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 de verhouding van de huursom tussen DAEB-verhuureenheden en niet-DAEB-verhuureenheden. Voor 2020 bedraagt deze verhouding 93,9% DAEB en 6,1% niet-DAEB (2019: resp. 93,8% en 6,2%);

- 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.

# 3 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

---

## 3.1 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.

## 3.2 Vergelijking met voorgaand jaar

In 2020 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden. De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn behoudens deze stelselwijziging ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Verder heeft een juridische fusie en presentatiewijziging plaatsgevonden, zie hiervoor de betreffende paragrafen onder de het hoofdstuk "Grondslagen van waardering".

### 3.3 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.

### 3.4 Vastgoedbeleggingen

#### DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

##### 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.

##### 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 2020 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.

### **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 en reeds genomen onrendabele voorzieningen. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

### **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’.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

### **Handboek modelmatig waarderen**

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

### **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.



### **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 waarderingcomplex 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. 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<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Met ingang van 2018 is conform het Handboek rekening gehouden met de 7-jaars beklemming.

### **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:

<b>Parameters woongelegenheden (alle bedragen ongeïndexeerd)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025 e.v.</b>
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Nederland i.v.m. spreiding bezit)	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	756	756	756	756	756
Beheerkosten EGW	458	458	458	458	458
Beheerkosten MGW	450	450	450	450	450
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (exclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een % van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2019)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,00%	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 doorexpluiten	11,08%	11,08%	11,08%	11,08%	11,08%
Mutatiekans bij uitpanden	11,09%	11,09%	11,09%	11,09%	11,09%
Verkoopkosten bij uitpanden, als % van de leegwaarde	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger ligt dan de huurtoeslaggrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid verhuureenheid op de peildatum 31 december 2020. Vanaf 1 januari 2021 geldt een ander tarief en wordt gerekend met 9% overdrachtskosten. Dit percentage is van toepassing op de eindwaarde na 15 jaar.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud (ongeïndexeerd)	8,6	8,6	8,6	8,6	8,6
Mutatieonderhoud (ongeïndexeerd)	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (inclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een % van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2019)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

### Inschakeling taxateur

Woonzorg Nederland heeft de full waardering toegepast. Voor de full waardering heeft Woonzorg Nederland twee taxateurs ingeschakeld, CBRE en Colliers.

Jaarlijks wordt minimaal 1/3 van het vastgoed door middel van een volledige taxatie getaxeerd. In de daarop volgende twee jaar wordt een taxatie-update toegepast. Dit betekent dat elk derde deel van dit vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

### Toepassen vrijheidsgraden

In de full-waardering zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- Markthuur: De markthuur is door de taxateurs ingeschat op basis van referentietransacties, gebaseerd op de NHC-vergoedingen die van toepassing zijn op de geleverde zorg in de complexen dan wel de markthuur of maximale redelijke huur op basis van een inschatting van de WWS punten.
- 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 geen gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad en de aangeleverde mutatiegraden gehanteerd. De aangeleverde mutatiegraden zijn voor het grootste deel bepaald conform het handboek. In een aantal gevallen (nieuwe complexen, indirecte verhuur en kleine complexen) is hiervan gefundeerd afgeweken.
- Instandhoudingsonderhoud: Voor de woningen is er voor gekozen om voor een deel van de woningen af te wijken van het Handboek en aan te sluiten bij de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatielasten (VTW). Voor het intramuraal zorgvastgoed is een vrijheidsgraad toegepast van € 8,60 per m<sup>2</sup> BVO.
- 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, hebben de taxateurs 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.

### **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 op grond van artikel 2:390 lid1 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).

### **Afschrijvingen**

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### **Algemeen**

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

#### **Waarderingsgrondslag**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt 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 uitsluitende toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoed 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 resterende 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 overeenkomst de systematiek zoals beschreven voor DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

### **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 uitpandscenari0 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 2020.

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.

### 3.5 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 sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

### 3.6 Financiële vaste activa

#### **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 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.

#### **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.

#### **Overige effecten**

Beleggingen in het ASN Aandelenfonds zijn gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij waardeveranderingen direct in de winst- en verliesrekening worden verwerkt.

## **Overige financiële vaste activa**

### **Waardering financiële instrumenten**

Interest Rate Caps en embedded derivaten worden op actuele waarde, in casu reële waarde, gewaardeerd. De waardering is gebaseerd op de 3-maands IRS curve zonder opslag inclusief opgelopen rente. Veranderingen in actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

### **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.

### **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 bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies 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.



## 3.7 Voorraden

### 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).

### 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.

## 3.8 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.

### 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.

## 3.9 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 banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## 3.10 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.

## 3.11 Voorzieningen

### 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.

### 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'.

### Voorziening latente belastingverplichtingen

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.

#### **Overige voorzieningen**

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

### **3.12 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.

### **3.13 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.

# 4 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

---

## 4.1 Resultaatbepaling algemeen

### 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.

### 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.

### 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 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 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.

## 4.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### Huuropbrengsten

Het betreft huuropbrengsten onder aftrek van huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging voor wat betreft de sociale huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. De maximaal gemiddelde huurstijging voor 2020 inflatie + 2,5 procent. De gerealiseerde huurstijging in 2020 is 2,5%. De huurstijging (huursom) is een gemiddelde van huurstijgingen door huuraanpassing en huurharmonisatie.

### 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.

### 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.

### 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.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

#### **Algemeen**

Hieronder worden de kosten die direct kunnen worden gerelateerd aan de exploitatie van het vastgoed, zoals de kosten van de verhuurderheffing, erfpacht, onroerende zaakbelasting, verzekering 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.

#### **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.

#### **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.

## **4.3 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).

## **4.4 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).

## 4.5 Waardeverandering vastgoedportefeuille

### 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.

### 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 en is inclusief de geactiveerde productie eigen bedrijf (inzake ontwikkeling voor eigen exploitatie). 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.

### 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".

### 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.

## 4.6 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, zendmasten en de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening. 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.

## 4.7 Overige organisatiekosten

Onder deze post zijn de directe kosten en 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.

## 4.8 Financiële baten en lasten

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van betaalde en ontvangen 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.

## 4.9 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 te betalen of terug te vorderen belasting oude jaren en de mutatie in de 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-aftekbare kosten.



## 4.10 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 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.

## 4.11 Overige toelichtingen

### Personeelskosten

#### 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.

#### Pensioenlasten

Woonzorg Nederland heeft een pensioenregeling. 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 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 2020 is 103,1% (2019: 110,7%). Woonzorg Nederland heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De premies voor de genoemde regeling 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.

### **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/ 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.

# 5 Financiële instrumenten en risicobeheersing

---

## 5.1 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 Fixeleningen 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 onderstaande paragraaf "Financiële instrumenten en risicobeheersing".

De leningsportefeuille 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.

## 5.2 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 1 oktober 2012): het bedrag, de looptijd, de aflossingsystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps of eventueel Interest Rate Swaps.

Na 1 oktober 2012 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan.

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.

### 5.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

#### 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 rollover leningen. Dit marktrisico wordt niet gemitigeerd anders dan door de relatieve omvang van de als zodanig aangetrokken/ aan te trekken financieringen.

#### 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 banen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonzorg Nederland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Dit renterisico is, met uitzondering van een variabele hoofdsomlening met variabele rente groot € 25 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 ingedekt met derivaten, behoudens de variabele hoofdsomleningen. Voor de vorderingen worden geen financiële derivaten ten aanzien van het renterisico gecontracteerd.

#### Interest Rate Caps (totaal € 137 miljoen)

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

In de afgesloten derivatencontracten zijn géén collateraal bepalingen opgenomen. In één derivatencontract is een tweezijdige break-clause bepaling opgenomen, 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.

Woonzorg Nederland heeft 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 overschrijding 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 Fixeleningen (totaal € 25 miljoen)**

Het genereren van extra lage financieringslasten door een rentereductie voor de 1e renteperiode van de Extendible Fixeleningen, 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 Fixeleningen 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.

#### **Valutarisico**

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

#### **Kredietrisico**

Woonzorg Nederland heeft geen gespreid kredietrisico. 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 offeren 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 Woonzorg Nederland.

### **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 verplichtingen".

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.

### **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 4 september 2020 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland een borgbaarheidsverklaring afgegeven en het borgingsplafond 2020 definitief vastgesteld. Tegelijkertijd heeft het WSW voor het jaar 2021 en 2022 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.

# 6 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

---

## 6.1 Algemeen

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').

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;
- Verwerking fiscaliteit.

## 6.2 Waardering van activa

### Vastgoedbeleggingen, actuele waarde

De uitgangspunten die 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) markthuurl, de mutatiekans bij doorexplotatie of bij uitponden, 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.

### 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.

## 6.3 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot het vaststellen van de fiscale positie in de jaarrekening zijn wij uitgegaan van hetgeen is vastgesteld in de VSO2A, in de VSO2017-2021 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;
- De afspraken omtrent de verwerking van de 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.

# 7

## Kasstroomoverzicht

### 7.1 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.

### 7.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit

De netto kasstroom is als volgt te specificeren:

(x € 1.000)	2020	2019
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	62.349	60.525
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-75.681	-69.281
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.775	-22.248
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>6.443</b>	<b>-31.004</b>

De kasstroom uit operationele activiteiten is ten opzichte van 2019 toegenomen met een bedrag van € 1,8 miljoen. Dit komt zowel door hogere huurontvangsten en vergoedingen en lagere uitgaven.

In 2020 hebben we per saldo € 6,4 miljoen meer uitgegeven aan investeringen dan vorig jaar. Hierbij moet worden opgemerkt dat door de nieuwe definitie voor het onderhoudsdeel van investeringsprojecten in 2020 voor € 11,4 miljoen aan uitgaven in de operationele kasstroom zijn verantwoord die onder de regelgeving van vorig jaar als investeringskasstroom werden beschouwd. Zowel de investeringen als desinvesteringent zijn aanzienlijk lager zijn dan in 2019. Het verschil tussen 2020 en 2019 is te verklaren door de woningruil die in 2019 plaatsvond met Mooiland en bestond uit € 65.6 miljoen aankopen en € 60,7 miljoen verkopen . De investeringen in nieuwbouw bleven achter bij vorig jaar. Tegenover de lagere investeringen in nieuwbouw stonden hogere in acquisities. Hieraan besteedden wij in 2020 € 18,6 miljoen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is ten opzichte van 2019 toegenomen met € 42 miljoen. In 2020 is € 35,4 miljoen meer aan leningen aangetrokken, terwijl de aflossingen € 6,6 miljoen afnamen.

### 7.3 Geldmiddelen

De aansluiting van het kasstroomoverzicht en de geldmiddelen in de balans is als volgt:

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo 1 januari	-10.874	20.130
Toename (afname) van geldmiddelen	6.443	-31.004
<b>Saldo 31 december</b>	<b>-4.431</b>	<b>-10.874</b>
Liquide middelen (activa)	905	11
Schulden aan banken (passiva)	-5.336	-10.885
	<b>-4.431</b>	<b>-10.874</b>

# 8 Toelichting op de balans

## 8.1 Vastgoedbeleggingen

### 8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop in deze post is als volgt weer te geven:

(x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Verkrijgingsprijzen	3.146.917	297.079	3.443.996
Herwaarderingen	1.916.201	106.834	2.023.035
Cumulatieve waardeverminderingen	-323.722	-38.881	-362.604
<b>Boekwaarde per 1 januari 2020</b>	<b>4.739.396</b>	<b>365.032</b>	<b>5.104.428</b>
<b>Mutaties</b>			
Aankoop	18.584	27	18.611
Nieuwbouw vanuit Vastgoed in ontwikkeling	2.880	0	2.880
Overige na-investeringen vanuit Vastgoed in ontwikkeling	18.581	174	18.755
Verkopen bestaand bezit	-6.484	-816	-7.300
<b>Herclassificaties</b>			
Van DAEB naar niet-DAEB	-1.040	1.040	0
Van niet-DAEB naar DAEB	3.172	-3.172	0
Overige verschuivingen niet DAEB - DAEB	44	-44	0
Overboeken naar Vastgoed in ontwikkeling	-5.500	0	-5.500
Overboeken naar bedrijfsgebouwen	-2.753	-916	-3.669
<b>Waardeveranderingen</b>			
Mutatie actuele waarde	224.154	15.255	239.409
<b>Totaal mutaties</b>	<b>251.638</b>	<b>11.548</b>	<b>263.186</b>
Stand per 31 december 2020			
Verkrijgingsprijzen	3.172.669	293.810	3.466.479
Herwaarderingen	2.122.695	117.197	2.239.892
Cumulatieve waardeverminderingen	-304.331	-34.427	-338.757
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>4.991.034</b>	<b>376.580</b>	<b>5.367.613</b>

## 8.1.2 Nadere toelichting DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

### Onroerende zaken bestemd voor verkoop

Naar verwachting zullen 336 wooneenheden en 15 bedrijfsruimten/parkeerplaatsen binnen een jaar verkocht worden. Het aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 1.941. De opbrengstwaarde (gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat) van de naar verwachting binnen één jaar te verkopen eenheden bedraagt € 33,3 miljoen. Dit bedrag is ongeveer € 0,6 miljoen hoger dan de boekwaarde.

### 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).

### Verstreckte 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 2020 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland voor 8 projecten vrijgave van onderpand gegeven (2019: 8 projecten).

### WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie ultimo 2020 bedraagt circa € 5,6 miljard (2019: € 5,0 miljard). De WOZ waarde is op basis van de in 2020 ontvangen WOZ-aanslagen, met peildatum 1 januari 2019.

### 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.

### Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

(x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Marktwaaarde DAEB vastgoed in exploitatie	4.991.034	4.739.396
Marktwaaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	376.580	365.032
<b>Totaal</b>	<b>5.367.614</b>	<b>5.104.428</b>

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

- 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 1,2%. In dit scenario is gerekend met een verlaging van deze opslag met 1,0% (range van min 0,5% tot plus 0,2%) en een verhoging van deze opslag met 1,0% (range van plus 1,5% tot 2,2%).
- Markthuurindex. De markthuurindex geeft de markthuurontwikkeling weer. De markthuur is in de marktwaaarde 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 2020. De scenario's zijn enkelvoudig doorgerekend, er is steeds één parameter gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening.

<b>Parameters</b>	<b>Stel mogelijke afwijking</b>	<b>Effect op de marktwaarde</b>	<b>In % van de marktwaarde</b>
Disconteringsvoet	plus 1,0%	-598.889	-11,2%
Disconteringsvoet	min 1,0%	1.164.007	21,7%
Leegwaarde	plus 5,0%	95.369	1,8%
Leegwaarde	min 5,0%	-85.622	-1,6%
Boven inflatoire huurverhoging	plus 1,0%	167.672	3,1%
Boven inflatoire huurverhoging	min 1,0%	-170.709	-3,2%
Markthuurindex	plus 1,0%	203.049	3,8%
Markthuurindex	min 1,0%	-146.306	-2,7%

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 2.240 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 2.023 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.172 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen.

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>5.367.614</b>	<b>5.104.428</b>
Beschikbaarheid (doorexplaiteren)	-111.346	-187.760
Betaalbaarheid (huren)	-958.882	-794.020
Kwaliteit (onderhoud)	-969.208	-846.118
Beheer (beheerkosten)	-133.016	-98.326
	-2.172.453	-1.926.225
<b>Beleidswaarde</b>	<b>3.195.161</b>	<b>3.178.203</b>

Dit impliceert dat circa 62% 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:

<b>Uitgangspunt voor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Streefhuur per maand	€ 606 per woning	€ 588 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.134 per woning	€ 1.994 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 859 per woning	€ 807 per woning

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



<b>Uitgangspunt</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op Beleidswaarde (x € 1.000)</b>	<b>In percentage</b>
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	179.796	5,63%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-92.076	-2,88%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-90.203	-2,82%
Verdisconteringsvoet	1% hoger	-381.964	-11,95%
Verdisconteringsvoet	1% lager	545.982	17,09%

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.

### 8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop is als volgt:

Corporaties moeten vanaf 2020 het onderhoudsdeel binnen investeringsprojecten verantwoorden in de resultatenrekening bij de onderhoudskosten. De overboeking vanuit projecten naar onderhoud bedraagt in 2020 € 11,4 miljoen.

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verkrijgingsprijzen	61.049	24.567
Voorziening onrendabele investeringen	-36.126	-13.730
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>24.923</b>	<b>10.837</b>
<b>Mutaties</b>		
Overboeking vanuit voorraad	2.664	0
Investeringen in ontwikkeling	86.559	80.535
Overboeking van in exploitatie	5.500	8.061
Overboeking opgeleverde projecten (nieuwbouw)	-2.880	-7.982
Overboeking overige na-investeringen	-18.711	-10.031
Afboeking van in ontwikkeling ten laste van resultaat	-2.251	-678
Afboeking van overige kosten (Onderhoud)	-11.438	0
Mutatie voorziening onrendabel	-34.282	-33.422
Mutatie rubricering voorziening onrendabel	-6.461	-22.396
<b>Totaal mutaties</b>	<b>18.700</b>	<b>14.088</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	86.210	61.049
Voorziening onrendabele investeringen	-42.587	-36.126
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>43.623</b>	<b>24.923</b>

### Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling is in het jaar 2020 voor een bedrag ad € 1,6 miljoen aan rente geactiveerd (2019: € 0,8 miljoen). Over 2020 is evenals in 2019 een gemiddelde rentevoet van 3% gehanteerd.

## 8.2 Materiële vaste activa

### 8.2.1 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:

(x € 1.000)	Bedrijfsgebouwen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
<b>Stand per 31-12-2019</b>				
Verkrijgingsprijs	14.161	5.799	17.664	37.624
Cumulatieve afschrijvingen	-7.456	-5.235	-15.284	-27.975
<b>Boekwaarde 31-12-2019</b>	<b>6.705</b>	<b>564</b>	<b>2.380</b>	<b>9.649</b>
<b>Mutaties</b>				
Investerings	152	116	1.060	1.328
Desinvesteringen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-371	-162	-996	-1.529
Overboeking van vastgoedbeleggingen	3.669	0	0	3.669
<b>Totaal mutaties</b>	<b>3.450</b>	<b>-46</b>	<b>64</b>	<b>3.468</b>
<b>Stand per 31-12-2020</b>				
Verkrijgingsprijs	17.982	5.915	18.724	42.621
Cumulatieve afschrijvingen	-7.827	-5.397	-16.280	-29.504
<b>Boekwaarde 31-12-2020</b>	<b>10.155</b>	<b>518</b>	<b>2.444</b>	<b>13.117</b>

Locaties waarin personeel werkzaam is (€ 3,7 miljoen) zijn in 2020 geherclassificeerd van vastgoedbeleggingen in exploitatie naar bedrijfsgebouwen.

## 8.3 Financiële vaste activa

### 8.3.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

(x € 1.000)	Stand per 1-1-2020	Mutatie 2020	Stand per 31-12-2020
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	-566	14	-552
Saldering met vordering op deelneming	566	-14	552
Waardering	0	0	0
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	1.237	0	1.237
Woningnet N.V.	53	0	53
<b>Totaal</b>	<b>1.290</b>	<b>0</b>	<b>1.290</b>

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.

(x € 1.000)	Balanstotaal per 31-12-2020	Eigen vermogen per 31-12-2020	Resultaat 2020
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	1.518	-552	-14

Het belang in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., statutair gevestigd te Den Haag, bedraagt circa 10% 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.

### 8.3.2 Leningen u/g

(x € 1.000)	Stand per 1-1-2020	Toevoeging/ aflossing	Stand per 31-12-2020
Lease depot	526	946	1.472

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 € 239.000. Als zekerheid voor de vordering is in de overeenkomst opgenomen dat deze verrekend kan worden met de uitstaande verplichtingen aan de leasemaatschappij uit hoofde van de leaseovereenkomsten.

### 8.3.3 Overige effecten

(x € 1.000)	Stand per 1-1-2020	Toevoeging/ aflossing	Waardemutatie	Stand per 31
ASN	0	352	25	377
Aandelenfonds				

Door de fusie met Stichting Sociaal Fonds Stichting Woonzorg Nederland is een aandelenportefeuille verkregen van € 352.000. Dit blijkt uit de grondslagen van waardering bij het onderdeel juridische fusie opgenomen overzicht van ingebrachte activa en passiva. Deze portefeuille is direct na de fusie geliquideerd en de gelden zijn beoogd aan te wenden binnen de DAEB-tak. Om deze reden is de aandelenportefeuille per 1 januari 2020 direct toegerekend aan de DAEB-tak.

### 8.3.4 Overige financiële vaste activa

(x € 1.000)	Actuele waarde Interest Rate Caps	Geactiveerde premie/rente	Totaal
Stand 1 januari 2020	485	215	700
Waardemutatie	-141	0	-141
Overige mutatie	0	-48	-48
<b>Stand 31 december 2020</b>	<b>344</b>	<b>167</b>	<b>511</b>

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 ultimo 2020.

De nominale waarde van de onderliggende variabel rentende leningen bedraagt € 137 miljoen (zie ook paragraaf "Langlopende schulden". De gemiddelde einddatum van deze Caps is augustus 2039. In 2020 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 € 344.000 ultimo 2020 (ultimo 2019: € 485.000).

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

## 8.4 Voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities.

## 8.5 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

### 8.5.1 Huurdebiteuren

(x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	4.683	5.239
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-3.160	-3.164
<b>Totaal</b>	<b>1.523</b>	<b>2.076</b>

De ouderdom van een deel van de huurdebiteuren is zodanig opgelopen, dat de voorziening wegens oninbaarheid, ondanks een daling van het saldo van de huurdebiteuren, nagenoeg gelijk bleef.

### 8.5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

(x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)	7.405	7.811
Af: Voorziening vordering HBS	-6.827	-6.323
	<b>578</b>	<b>1.488</b>
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	2.028	2.028
Af negatieve waarde deelneming	-552	-566
	<b>1.476</b>	<b>1.462</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.054</b>	<b>2.950</b>

Woonzorg Nederland heeft een vordering op de Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS) vanwege een tweetal vóór 1 juli 2015 verstrekte leningen. Deze leningen zijn aan het eind van de looptijd (dat wil zeggen 30 september 2015) niet verlengd en daarmee direct opeisbaar geworden. Het totale bedrag van de oorspronkelijke hoofdsom van de twee leningen bedraagt € 6.4 miljoen. In 2020 is hierop een bedrag van € 0,9 miljoen afgelost. Inclusief verschuldigde rente en andere vergoedingen (op grond van de oorspronkelijke leningovereenkomsten) bedraagt de totale vordering € 7,4 miljoen per 31 december 2020.

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 kunnen als volgt worden weergegeven:

(x € 1.000)	<b>Balanstotaal</b>	<b>Eigen vermogen</b>	<b>Resultaat</b>
<b>Groepsmaatschappij</b>	<b>per 31-12-2020</b>	<b>per 31-12-2020</b>	<b>2020</b>
Hollandsche Bouwstichting	578	-7.127	-303
Seniorenhuisvesting			

Mede vanwege het negatief eigen vermogen bij HBS en haar deelnemingen is voor de vordering op HBS een voorziening getroffen, namelijk € 6.8 miljoen ultimo 2020 (ultimo 2019: € 6,3 miljoen).

### 8.5.3 Belastingen en premies van sociale verzekeringen

(x € 1.000)	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Vennootschapsbelasting 2020	4.336	0
Vennootschapsbelasting 2019	3.830	10.007
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	14.547	4.812
<b>Totaal</b>	<b>22.713</b>	<b>14.819</b>

#### 8.5.4 Overige vorderingen

(x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Debiteuren - niet zijnde huur	4.853	766
Door te belasten kosten	267	23
Overige vorderingen	286	870
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-150	-100
<b>Totaal</b>	<b>5.256</b>	<b>1.559</b>

De op debiteuren – niet zijnde huur betreft de verrekening van de ruiltransactie met Mooiland en een per saldo uitstaande vordering op een leverancier. De ontvangsten van deze vorderingen heeft plaatsgevonden in januari.

#### 8.6 Liquide middelen

(x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Rekening-courantsaldo banken	905	11
<b>Totaal</b>	<b>905</b>	<b>11</b>

De liquide middelen, inclusief kredietfaciliteit ad € 65 miljoen, staan geheel ter vrije beschikking.

#### 8.7 Eigen Vermogen

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

(x € 1.000)	2020	2019
Herwaarderingsreserves	2.239.891	2.023.035
Overige reserves	974.421	881.124
Resultaat na belastingen van het boekjaar	264.832	308.916
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.479.144</b>	<b>3.213.075</b>

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen is als volgt:

(x € 1.000)	2020	2019
Stand per 1 januari	3.213.074	2.904.158
Fusie Stichting Sociaal Fonds	1.237	0
<b>Saldo na verwerking fusie</b>	<b>3.214.311</b>	<b>2.904.158</b>
Resultaat na belastingen van het boekjaar	264.832	308.916
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.479.143</b>	<b>3.213.074</b>

### 8.7.1 Herwaarderingsreserves

Het mutatieoverzicht van de herwaarderingsreserves is als volgt:

(x € 1.000)	2020	2019
Stand per 1 januari	2.023.035	1.832.848
Mutatie/realisatie door verkoop	-2.941	-39.803
Mutatie door herwaardering	219.797	229.990
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.239.891</b>	<b>2.023.035</b>

### 8.7.2 Overige reserves

Het mutatieoverzicht van de overige reserves is als volgt:

(x € 1.000)	2020	2019
Stand per 1 januari	881.124	566.049
Fusie Stichting Sociaal Fonds	1.237	0
<b>Saldo na verwerking fusie</b>	<b>882.361</b>	<b>566.049</b>
Mutatie uit herwaarderingsreserves	-216.856	-190.187
Voorgestelde resultaatbestemming	308.916	505.262
<b>Stand per 31 december</b>	<b>974.421</b>	<b>881.124</b>

### 8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

De resultaatbestemming 2020 is niet in de jaarrekening verwerkt.

De voorgestelde resultaatbestemming is als volgt:

(x € 1.000)	2020
Toevoeging overige reserves	264.832
<b>Totaal</b>	<b>264.832</b>



## 8.8 Voorzieningen

De stand van de voorzieningen ultimo boekjaar is als volgt:

(x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	23.110	29.180
Latente belastingverplichtingen	34.725	23.352
Overige voorzieningen	2.435	3.567
<b>Totaal</b>	<b>60.270</b>	<b>56.099</b>

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

### 8.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

(x € 1.000)	2020	2019
Saldo voorziening 1 januari	65.306	40.114
In mindering op activa in ontwikkeling	-36.126	-13.730
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>29.180</b>	<b>26.384</b>
Dotatie investeringsbesluiten boekjaar	39.205	60.813
Vrijval in verband met oplevering projecten boekjaar	-38.390	-33.422
Vrijval aankoopkosten in verband met aankopen	-424	-2.199
Mutatie rubricering activa in ontwikkeling	-6.461	-22.396
<b>Stand voorziening 31 december</b>	<b>23.110</b>	<b>29.180</b>
Saldo voorziening per 31 december	65.697	65.306
In mindering op activa in ontwikkeling	-42.587	-36.126
<b>Stand per 31 december</b>	<b>23.110</b>	<b>29.180</b>

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.

### 8.8.2 Latente belastingverplichtingen

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

(x € 1.000)	Latentie Leningen	Latentie Onderhoud	Latentie Vastgoed	Totaal 2020	Totaal 2019
Stand per 1 januari	6.299	11.318	5.735	23.352	24.405
Dotatie	0	7.479	160	7.639	0
Vrijval	-490	0	-759	-1.249	-2.357
Verandering disconteringsvoet	17	8	13	38	50
Verandering percentage VPB	938	3.406	601	4.945	1.254
<b>Stand per 31 december</b>	<b>6.764</b>	<b>22.211</b>	<b>5.750</b>	<b>34.725</b>	<b>23.352</b>

#### Voorziening latente 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 € 6,7 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over de jaarlijkse afschrijving van het agio. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,31% (gemiddelde vermogenskostenvoet maal 75%, oftewel gecorrigeerd voor belastingen). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,7 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 2,9 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie leningen bedraagt eind 2020 € 8,1 miljoen (ultimo 2019: € 7,7 miljoen).

#### Voorziening latente onderhoud

Voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening is een latentie opgenomen. De latentie van € 25,6 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 2,31%. Verwacht wordt dat dit gehele bedrag van € 25,6 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de latentie fiscale onderhoudsvoorziening ultimo 2020 bedraagt € 26,2 miljoen (ultimo 2019: € 12,0 miljoen).

### Voorziening latentie vastgoed

De nominale waarde van de latentie vastgoed ultimo 2020 bedraagt € 329,1 miljoen (ultimo 2019: € 260,4 miljoen). Hiervoor is een inschatting gemaakt of deze binnen afzienbare tijd kan worden verrekend. Voor dit gedeelte van nominaal € 6,6 miljoen is een latentie opgenomen. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,31%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,7 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 3,2 miljoen binnen vijf jaar. Voor het overige verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed van nominaal circa € 322,5 miljoen is het zeer waarschijnlijk dat deze doorschuiven naar het opvolgende actief, waardoor de contante waarde van dit verschil naar nihil tendeert.

### Renteaftrekbeperking (ATAD)

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Ultimo 2020 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 38,2 miljoen. Van dit saldo is de verwachting dat een bedrag van € 14,0 miljoen binnen een jaar verrekend kan worden. Hiervoor is een actieve latentie opgenomen van € 3,4 miljoen, welke gezien de samenhang en simultane afwikkeling met de latentie onderhoud gesaldeerd is met de latentie onderhoud.

Voor het overige saldo aan niet aftrekbare rente ultimo 2020 van € 24,2 miljoen is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is hiervoor geen actieve belastinglatentie opgenomen.

### 8.8.3 Overige voorzieningen

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

(x € 1.000)	Claims en geschillen	Loopbaan ontw.budget	Totaal 2020	Totaal 2019
Stand per 1 januari	2.826	741	3.567	3.962
Dotatie	500	194	694	0
Vrijval	-1.730	-36	-1.766	-283
Onttrekkingen/overboekingen	0	-60	-60	-112
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.596</b>	<b>839</b>	<b>2.435</b>	<b>3.567</b>

### Voorziening claims en geschillen

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.

### 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.

## 8.9 Langlopende schulden

### 8.9.1 Schulden aan overheid en banken

Het verloop is in het navolgende schema samengevat:

(x € 1.000)	Overheid	Banken	Totaal	Totaal
			2020	2019
Stand per 1 januari	1.874	1.822.219	1.824.093	1.846.341
Opgenomen geldleningen	0	96.624	96.624	61.183
Contractaflossingen boekjaar	-617	-76.662	-77.279	-83.431
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.257</b>	<b>1.842.181</b>	<b>1.843.438</b>	<b>1.824.093</b>

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar ad € 58 miljoen (2019: € 74 miljoen) zijn opgenomen onder de langlopende schulden.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 2.725 miljoen (ultimo 2019: € 2.551 miljoen). De marktwaarde is berekend aan de hand van de markttrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2020.

De 'duration' van de leningen- en derivatenportefeuille bedraagt 13,5 jaar (2019: 12,7 jaar). De duration is berekend op basis van de huidige yieldcurve.

De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 3,00% (2019: 3,12%).

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 2020 bedraagt € 0 (ultimo 2019: idem).

## Geldleningen

<b>Restant Looptijd / Percentage vaste geldleningen (x € 1.000)</b>	<b>&lt; 4,00 %</b>	<b>&lt; 5,00 %</b>	<b>&lt; 6,00 %</b>	<b>&lt; 8,00 %</b>	<b>Totaal</b>
< 1 jaar	2.748	4.733	2.399	238	10.118
< 5 jaar	51.845	10.151	19.362	3.277	84.635
< 10 jaar	109.637	47.074	0	405	157.115
< 15 jaar	146.521	44.627	38.455	1.769	231.371
< 20 jaar	63.551	360.177	61.278	1.000	486.007
Overig	576.199	135.940	0	0	712.139
<b>Subtotaal</b>	<b>950.501</b>	<b>602.702</b>	<b>121.494</b>	<b>6.689</b>	<b>1.681.386</b>

<b>Restant Looptijd / Percentage roll-overleningen</b>					
< 1 jaar	0	0	0	0	0
< 5 jaar	30.962	0	0	0	30.962
< 10 jaar	0	0	0	0	0
Overig	131.090	0	0	0	131.090
<b>Subtotaal</b>	<b>162.052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>162.052</b>

<b>Totaal bruto-Treasury positie</b>	<b>1.112.553</b>	<b>602.702</b>	<b>121.494</b>	<b>6.689</b>	<b>1.843.438</b>
--------------------------------------	------------------	----------------	----------------	--------------	------------------

<b>Afgesloten Interest Rate Caps met Cap-referentierente c.q. strike (x € 1.000)</b>	<b>&lt; 4,00 %</b>	<b>&lt; 5,00 %</b>	<b>&lt; 6,00 %</b>	<b>&lt; 8,00 %</b>	<b>Totaal</b>
< 1 jaar	0	1.057	7.089	0	8.146
< 5 jaar	0	4.227	27.701	0	31.928
< 10 jaar	0	5.284	28.906	0	34.190
< 15 jaar	0	5.284	27.842	0	33.126
< 20 jaar	0	5.284	20.526	0	25.810
Overig	0	2.114	1.661	0	3.775
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>23.249</b>	<b>113.726</b>	<b>0</b>	<b>136.975</b>

Rentefluctuaties met betrekking tot roll-overleningen worden binnen de daarvoor geldende mandaten afgedekt met afgeleide financiële (rentebeschermende 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.

### 8.9.2 Overige schulden

(x € 1.000)	Embedded derivaten	Waarborg- sommen	Totaal 2020	Totaal 2019
Stand per 1 januari	15.678	417	16.095	10.979
Waardemutatie	4.098	0	4.098	5.069
Mutatie	0	253	253	47
<b>Stand per 31 december</b>	<b>19.776</b>	<b>670</b>	<b>20.446</b>	<b>16.095</b>

Onder de leningen is voor een bedrag van € 25 miljoen aan Extendible fixeleningen 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 om 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. De leningen hebben een looptijd tot 2036 respectievelijk 2046. De banken hebben het recht om per 2021 respectievelijk 2026 te kiezen voor een rente van 4,5% respectievelijk 4,4%. Indien de banken geen gebruik maken van het recht wordt de lening verlengd op basis van 3 Maands Euribor zonder (liquiditeits)opslag. 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 € 19,8 miljoen negatief (2019: € 15,7 miljoen negatief).

## 8.10 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.

### 8.10.1 Schulden aan banken

(x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Rekening-courantschuld bank	5.336	10.885
<b>Totaal</b>	<b>5.336</b>	<b>10.885</b>

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

#### 8.10.2 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

<b>(x € 1.000)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Omzetbelasting	9.340	4.376
Loonheffing	668	680
Overig	1	320
<b>Totaal</b>	<b>10.009</b>	<b>5.375</b>

#### 8.10.3 Overlopende passiva

<b>(x € 1.000)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Nog te betalen rente geldleningen	20.887	21.762
Te verrekenen servicekosten	4.978	5.544
Vooruitontvangen huur	3.417	3.202
Reservering vakantiedagen	871	759
Te betalen kosten afgesloten projecten	592	886
Overige	3.861	1.929
<b>Totaal</b>	<b>34.606</b>	<b>34.082</b>

## 8.11 Niet uit de balans blijvende informatie

### Leaseverplichtingen

Met leasemaatschappijen zijn leaseovereenkomsten afgesloten voor het wagenpark voor maximaal 5 jaar. De totale verplichting bedraagt € 1,6 miljoen waarvan € 0,5 miljoen korter dan één jaar en € 1,1 miljoen van één tot vijf jaar.

### Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 0,6 miljoen per jaar. Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het merendeel zonder einddatum.

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 67 miljoen (2019: € 42 miljoen). Deze verplichtingen lopen af gedurende 2021.

### Onderhoudsverplichtingen

Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad € 9,0 miljoen (ultimo 2019: € 3.9 miljoen).

### 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 0,65% van het garantievolume daalt. Het WSW is heeft deze grenswaarde in 2020 verhoogd van 0,25% naar 0,65%. Dit leidt ertoe dat het WSW eerder obligo kan gaan opvragen. Het obligo per 31 december 2020 bedraagt 3,85% over het restant gegarandeerde leningsbedrag ad € 1.823 miljoen, inclusief te storten leningen waarbij de variabele hoofdsomleningen voor 75% worden meegenomen in de grondslag. De grondslag bedraagt derhalve € 1.817 miljoen waardoor het obligo € 70 miljoen bedraagt.

### 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 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.



### **Overige fiscale aansprakelijkheid**

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.

# 9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

## 9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 9.1.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

(x € 1.000)	2020	2019
Intramuraal	80.796	86.301
Zelfstandige woningen	217.525	209.315
Overig onroerend bezit	10.838	10.685
	309.159	306.301
Huurderving wegens leegstand	-8.532	-7.305
Huurderving wegens oninbaarheid	-363	-17
<b>Totaal</b>	<b>300.264</b>	<b>298.980</b>

Alle opbrengsten zijn in Nederland behaald.

Door transformatie van drie intramurale zorgpanden naar (deels) zelfstandig wooncomplexen en renovatie van verschillende wooncomplexen namen de huuropbrengsten uit ons intramuraal bezit over 2020 af.

Verder heeft Corona gevolgen gehad voor ons mutatieproces. Woningen staan na het vertrek van de huurders soms langer leeg omdat het proces van bezichtigingen meer tijd in beslag neemt.

### 9.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Doorbelaste servicekosten	32.978	32.342
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-2.911	-2.755
<b>Totaal</b>	<b>30.067</b>	<b>29.587</b>

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

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Opbrengsten servicecontracten	30.067	29.587
Lasten servicecontracten	-33.230	-30.568
<b>Saldo</b>	<b>-3.163</b>	<b>-981</b>

In 2020 is € 2,6 miljoen ten laste van de niet verrekenbare servicekosten gebracht. Daarnaast steeg de huurderving. In 2019 was sprake van een incidentele vrijval van per saldo € 1,6 miljoen door vrijgevallen reserveringen.

### 9.1.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Directe kosten	4.192	2.654
Personeelskosten	14.528	15.359
Overige bedrijfslasten	4.690	4.687
<b>Totaal</b>	<b>23.410</b>	<b>22.699</b>

#### 9.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)	2020	2019
Planmatig onderhoud	33.729	25.161
Contractonderhoud	9.801	9.417
Klachtenonderhoud	15.187	18.452
Mutatieonderhoud	9.321	13.031
Overig onderhoud	6.320	7.171
Onderhoud uit projecten in ontwikkeling	11.438	0
<b>Subtotaal</b>	<b>85.796</b>	<b>73.233</b>
Personeelskosten	7.112	6.482
Overige bedrijfslasten	2.030	2.044
<b>Totaal</b>	<b>94.938</b>	<b>81.758</b>

Tijdens de maanden van de eerste *lockdown* hebben wij planmatig onderhoud dat buiten de woning kan plaatsvinden, in de tijd naar voren gehaald.

Door de ingezette beheersingsmaatregelen voor de facturen van klachtenonderhoud is beter inzicht en grip op deze kosten ontstaan en zijn de lasten gedaald.

De kosten van het mutatieonderhoud gingen eveneens omlaag. Bij mutaties worden geen keukens, badkamers en toiletten meer vervangen, tenzij ze niet meer functioneel zijn en gebreken vertonen. In plaats daarvan wordt de vervanging meegenomen in (toekomstig) planmatig onderhoud.

Corporaties moeten vanaf 2020 het onderhoudsdeel binnen investeringsprojecten verantwoorden in de resultatenrekening bij de onderhoudskosten. De overboeking vanuit projecten naar onderhoud bedraagt in 2020 € 11,4 miljoen.

#### 9.1.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x € 1.000)	2020	2019
Verhuurderheffing	21.070	21.225
Belastingen en verzekeringen	12.096	11.402
Erfpacht	394	1.039
Overige exploitatiekosten	160	59
<b>Subtotaal</b>	<b>33.720</b>	<b>33.725</b>
Mutatie overige voorzieningen	-1.230	-200
<b>Totaal</b>	<b>32.490</b>	<b>33.525</b>

## 9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille bedroeg over 2020 € - 1,4 miljoen (2019: € - 5,6 miljoen). Bij de verkooptaxatie van één complex is gebleken dat bij de marktwaardering 2019 geen rekening gehouden is met de erfpachtconstructie op het huurcontract. Dit heeft wel een rol gespeeld bij de totstandkoming van de verkoopprijs, met als gevolg een negatief resultaat op de verkoop van dit complex.

### 9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2020	2019
Opbrengst verkoop bestaand bezit DAEB	4.178	64.372
Opbrengst verkoop bestaand bezit niet-DAEB	3.578	6.736
<b>Subtotaal verkoop bestaand bezit</b>	<b>7.756</b>	<b>71.108</b>
Verkoopkosten bestaand bezit	-253	-339
<b>Totaal</b>	<b>7.503</b>	<b>70.769</b>

De opbrengst verkoop bestaand bezit bevat in 2019 9 complexen ter waarde van € 60,7 miljoen betrekking hebben op de ruil met Mooiland.

### 9.2.2 Toegerekende organisatiekosten

(x € 1.000)	2020	2019
Personeelskosten	253	94
Overige bedrijfslasten	134	94
<b>Totaal</b>	<b>387</b>	<b>188</b>

### 9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2020	2019
Boekwaarde verkoop DAEB vastgoed	6.484	70.015
Boekwaarde verkoop niet-DAEB vastgoed	2.009	6.183
<b>Totaal</b>	<b>8.493</b>	<b>76.198</b>

## 9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2020	2019
Dekking AK vastgoedprojecten	3.572	1.754
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	3.955	35.343
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	1.573	767
Toegerekende organisatiekosten	-4.074	-4.185
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-39.205	-60.813
<b>Totaal</b>	<b>-34.179</b>	<b>-27.135</b>

### 9.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2020	2019
Mutatie actuele waarde DAEB vastgoed in exploitatie	224.131	239.120
Mutatie actuele waarde niet- DAEB vastgoed in exploitatie	15.278	23.808
	239.409	262.927
Ontvangen boekwaarden intramurale complexen	864	0
<b>Totaal</b>	<b>240.273</b>	<b>262.927</b>

### 9.3.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

(x € 1.000)	2020	2019
Afwaardering voorraad grondposities	-311	0
<b>Totaal</b>	<b>-311</b>	<b>0</b>

## 9.4 Netto resultaat overige activiteiten

### 9.4.1 Opbrengst overige activiteiten

(x € 1.000)	2020	2019
Opbrengst VvE beheer	257	254
Opbrengt zendmasten	667	693
Overige opbrengsten	1.070	1.065
<b>Totaal</b>	<b>1.994</b>	<b>2.012</b>

### 9.4.2 Kosten overige activiteiten

(x € 1.000)	2020	2019
Personeelskosten	232	234
Overige bedrijfslasten	76	69
<b>Totaal</b>	<b>308</b>	<b>303</b>

## 9.5 Overige organisatiekosten

(x € 1.000)	2020	2019
Personeelskosten	7.770	6.938
Overige bedrijfslasten	4.249	4.148
<b>Totaal</b>	<b>12.019</b>	<b>11.086</b>

## 9.6 Financiële baten en lasten

### 9.6.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

(x € 1.000)	2020	2019
Waardeverandering derivaten	-4.208	-5.875
Waardeverandering vordering stichting HBS	-10	36
<b>Totaal</b>	<b>-4.218</b>	<b>-5.839</b>

De waardeverandering van de derivaten wordt veroorzaakt door de lagere rente. De onder overige langlopende schulden opgenomen negatieve marktwaarde van de embedded derivaten nam hierdoor toe met € 4,1 miljoen.

### 9.6.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Dividend Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V	19	31
Ontvangen inzake deelname Woningnet N.V.	82	80
<b>Totaal</b>	<b>101</b>	<b>110</b>

### 9.6.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overige rentebaten	370	501
<b>Totaal</b>	<b>370</b>	<b>501</b>

### 9.6.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	56.105	58.139
Borgstellingsvergoeding WSW	410	392
Geamortiseerde rente embedded derivaten	49	49
Overige rentelasten	334	343
<b>Totaal</b>	<b>56.898</b>	<b>58.922</b>



## 9.7 Belastingen

(x € 1.000)	2020	2019
Vennootschapsbelasting 2015	0	10
Vennootschapsbelasting 2016	0	4.420
Vennootschapsbelasting 2017	4.702	2.276
Vennootschapsbelasting 2018	5.033	2.006
Vennootschapsbelasting 2019	3.832	-17.493
Vennootschapsbelasting 2020	-17.067	0
<b>Subtotaal</b>	<b>-3.500</b>	<b>-8.781</b>
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-11.373	1.053
<b>Totaal</b>	<b>-14.873</b>	<b>-7.728</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Het belastbaar bedrag bedraagt € 68,4 miljoen. De af te dragen vennootschapsbelasting bedraagt € 17,0 miljoen. De effectieve belastingdruk in procenten bedraagt ongeveer 8,7 procent (toepasselijk 25 procent). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door verschillen in de waarderingsresultaten van vastgoedbeleggingen, onderhoud en leningen, door resultaten oude jaren en door de fiscale renteaftrekbeperking.

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultaat boekjaar	264.832	308.916
Vennootschapsbelasting	14.873	7.728
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>279.705</b>	<b>316.644</b>
Fiscaal andere behandeling van:		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	4.482	13.517
Toepassing herinvesteringsreserve	-1.945	-8.638
Afschrijvingen	-16.529	-17.792
Overige waardeveranderingen	34.544	25.480
Bijzondere waardeverminderingen	-4.059	0
Onderhoudsinvesteringen	-12.117	-33.420
Dotatie onderhoudsvoorziening	0	8.250
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-239.409	-262.927
Waardeveranderingen financiële vaste activa	3.917	5.578
Afschrijvingen op (dis)agio op leningen	2.969	3.077
Ontvangen boekwaarden	3.277	3.182
Voorziening "(af)waarderingen" vastgoed	-1.700	0
Overige	-295	-352
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-226.865	-264.045
Belastbaar bedrag voor toepassing ATAD	<b>52.840</b>	<b>52.599</b>
Renteaftrekbeperking ATAD	15.494	17.413
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>68.334</b>	<b>70.012</b>
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	17.067	13.149
Aanpassing belastbaar bedrag voorgaande jaren	-54.268	-34.848
Winstbelasting voorgaande jaren	-13.567	-8.712
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>3.500</b>	<b>8.781</b>

## 9.8 Resultaat deelnemingen

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V.	14	-22
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V. voorgaand jaar	0	1
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>-21</b>

## 9.9 Gebeurtenissen na balansdatum

### Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

### Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

### Huurbevroezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

## 9.10 Overige toelichtingen

### Personeelskosten

(x € 1.000)	2020	2019
Lonen en salarissen	19.045	18.162
Sociale lasten	3.020	3.108
Pensioenlasten	3.175	2.741
<b>Subtotaal</b>	<b>25.240</b>	<b>24.010</b>
Overige personeelskosten	7.577	7.895
<b>Totaal</b>	<b>32.817</b>	<b>31.906</b>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

(x € 1.000)	2020	2019
Lasten verhuur- en beheer activiteiten	14.527	15.359
Lasten onderhoudskosten	7.112	6.482
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	253	94
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.923	2.799
Kosten overige activiteiten	232	234
Overige organisatiekosten	7.770	6.938
<b>Totaal</b>	<b>32.817</b>	<b>31.906</b>

### Overige bedrijfslasten

(x € 1.000)	2020	2019
Afschrijving activa ten dienste van	1.529	1.104
Overige huisvestingskosten	912	697
Bureaunkosten	1.062	1.252
Automatiseringskosten	4.840	4.157
Algemene kosten	1.786	1.125
Advieskosten	1.883	3.745
<b>Totaal</b>	<b>12.012</b>	<b>12.080</b>

De overige bedrijfskosten zijn als volgt toegerekend:

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.690	4.687
Lasten onderhoudskosten	2.030	2.044
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	133	94
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.151	1.386
Kosten overige activiteiten	76	69
Overige organisatiekosten	3.932	3.801
<b>Totaal</b>	<b>12.012</b>	<b>12.080</b>

### Specificatie accountantskosten

Onderstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Woonzorg Nederland zijn uitgevoerd door accountantsorganisatie BDO Audit & Assurance B.V. zoals bedoeld in art. 1, lid 1 sub a en e Wta.

Opgegeven worden de facturen ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ("gefactureerd in het boekjaar"). Deze methode houdt in dat de facturen worden verantwoord in het boekjaar waarin deze zijn gefactureerd. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden wordt verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) worden de lasten toegerekend aan het volgende boekjaar.

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Controle van de jaarrekening	226	251
Andere controlewerkzaamheden	23	24
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controle diensten	0	19
<b>Totaal</b>	<b>249</b>	<b>294</b>

# 10 Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB

---

## 10.1 Gescheiden balans per 31 december 2020

<b>ACTIVA (voor resultaatbestemming) ( x € 1.000)</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	4.991.034	0		4.991.034
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	0	376.580		376.580
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	37.280	6.343		43.623
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>5.028.314</b>	<b>382.923</b>	<b>0</b>	<b>5.411.237</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.117	0		13.117
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>13.117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.117</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	278.771	1.290	-278.771	1.290
Vorderingen op groepsmaatschappijen	105.465	0	-105.465	0
Leningen u/g	1.382	90		1.472
Overige effecten	377	0		377
Overige vorderingen	511	0		511
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>386.506</b>	<b>1.380</b>	<b>-384.236</b>	<b>3.650</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>5.427.937</b>	<b>384.303</b>	<b>-384.236</b>	<b>5.428.004</b>
<b>Voorraden</b>				
Overige voorraden	0	2.723		2.723
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>0</b>	<b>2.723</b>	<b>0</b>	<b>2.723</b>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	935	588		1.523
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	2.054		2.054
Belastingen en premies van sociale verzekering	22.040	673		22.713
Overige vorderingen	5.003	253		5.256
Overlopende activa	274	0		274
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>28.252</b>	<b>3.568</b>	<b>0</b>	<b>31.820</b>
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen	850	55		905
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>850</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>905</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>29.102</b>	<b>6.346</b>	<b>0</b>	<b>35.448</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>5.457.039</b>	<b>390.649</b>	<b>-384.236</b>	<b>5.463.452</b>



<b>PASSIVA (voor resultaatbestemming)</b> <b>(x € 1.000)</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserves	2.239.891	117.197	-117.197	2.239.891
Overige reserves	974.420	140.373	-140.373	974.420
Resultaat na belastingen van het boekjaar	264.832	21.201	-21.201	264.832
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>3.479.143</b>	<b>278.771</b>	<b>-278.771</b>	<b>3.479.143</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	20.530	2.580		23.110
Latente belastingverplichtingen	33.370	1.355		34.725
Overige voorzieningen	2.292	143		2.435
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>56.192</b>	<b>4.078</b>	<b>0</b>	<b>60.270</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	1.257	0		1.257
Schulden aan banken	1.842.181	0		1.842.181
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	105.465	-105.465	0
Overige schulden	20.385	61		20.446
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>1.863.823</b>	<b>105.526</b>	<b>-105.465</b>	<b>1.863.884</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan banken	4.604	732		5.336
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.739	465		10.204
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	9.398	611		10.009
Overlopende passiva	34.140	466		34.606
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>57.881</b>	<b>2.274</b>	<b>0</b>	<b>60.155</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>5.457.039</b>	<b>390.649</b>	<b>-384.236</b>	<b>5.463.452</b>

## 10.2 Balans per 31 december 2020 DAEB

<b>ACTIVA (voor resultaatbestemming) (x € 1.000)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	4.991.033	4.739.396
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	37.280	24.944
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>5.028.313</b>	<b>4.764.340</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.117	9.649
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>13.117</b>	<b>9.649</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	278.771	257.569
Vorderingen op groepsmaatschappijen	105.465	112.098
Leningen u/g	1.382	494
Overige effecten	377	0
Overige vorderingen	511	700
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>386.506</b>	<b>370.861</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>5.427.936</b>	<b>5.144.850</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	935	1.307
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Belastingen en premies van sociale verzekering	22.040	13.915
Overige vorderingen	5.003	851
Overlopende activa	275	355
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>28.253</b>	<b>16.428</b>
<b>Liquide middelen</b>		
Liquide middelen	850	11
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>850</b>	<b>11</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>29.103</b>	<b>16.439</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>5.457.039</b>	<b>5.161.289</b>

<b>PASSIVA (voor resultaatbestemming) ( x € 1.000)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	2.239.891	2.023.035
Overige reserves	974.420	881.124
Resultaat na belastingen van het boekjaar	264.832	308.916
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>3.479.143</b>	<b>3.213.075</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	20.530	29.013
Latente belastingverplichtingen	33.370	22.312
Overige voorzieningen	2.292	3.522
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>56.192</b>	<b>54.847</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	1.257	1.874
Schulden aan banken	1.842.181	1.822.214
Overige schulden	20.385	16.070
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>1.863.823</b>	<b>1.840.158</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	4.604	4.800
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.739	9.858
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	9.398	5.047
Overlopende passiva	34.140	33.502
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>57.881</b>	<b>53.207</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>5.457.039</b>	<b>5.161.289</b>

## 10.3 Balans per 31 december 2020 Niet-DAEB

<b>ACTIVA (voor resultaatbestemming) (x € 1.000)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	376.580	365.032
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.343	-21
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>382.923</b>	<b>365.011</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1.290	1.290
Leningen u/g	90	32
Overige vorderingen	0	0
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>1.380</b>	<b>1.322</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>384.303</b>	<b>366.333</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	2.664
Overige voorraden	2.723	4.227
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>2.723</b>	<b>6.891</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	588	769
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.054	2.950
Belastingen en premies van sociale verzekering	673	904
Overige vorderingen	253	708
Overlopende activa	0	25
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>3.568</b>	<b>5.356</b>
<b>Liquide middelen</b>		
Liquide middelen	55	0
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>55</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>6.346</b>	<b>12.247</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>390.649</b>	<b>378.580</b>

<b>PASSIVA (voor resultaatbestemming) (x € 1.000)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	117.197	106.834
Overige reserves	140.373	120.008
Resultaat na belastingen van het boekjaar	21.201	30.727
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>278.771</b>	<b>257.569</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.580	167
Latente belastingverplichtingen	1.355	1.040
Overige voorzieningen	143	45
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>4.078</b>	<b>1.252</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	5
Schulden aan groepsmaatschappijen	105.465	112.098
Overige schulden	61	25
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>105.526</b>	<b>112.128</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	732	6.086
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	465	640
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	611	328
Overlopende passiva	466	577
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>2.274</b>	<b>7.631</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>390.649</b>	<b>378.580</b>

## 10.4 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	281.513	18.751		300.264
Opbrengsten servicecontracten	28.903	1.164		30.067
Lasten servicecontracten	-31.709	-1.521		-33.230
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-22.057	-1.353		-23.410
Lasten onderhoudsactiviteiten	-90.947	-3.991		-94.938
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-31.396	-1.094		-32.490
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>134.307</b>	<b>11.956</b>	<b>0</b>	<b>146.263</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.002	3.501		7.503
Toegerekende organisatiekosten	-363	-24		-387
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.484	-2.009		-8.493
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.845</b>	<b>1.468</b>	<b>0</b>	<b>-1.377</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.405	-2.774		-34.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	224.995	15.278		240.273
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-311		-311
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>193.590</b>	<b>12.193</b>	<b>0</b>	<b>205.783</b>
Opbrengst overige activiteiten	1.275	719		1.994
Kosten overige activiteiten	-289	-19		-308
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>986</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>1.686</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-11.286</b>	<b>-733</b>	<b>0</b>	<b>-12.019</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-4.208	-10	0	-4.218
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	101		101
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.271	22	-3.923	370
Rentelasten en soortgelijke kosten	-56.898	-3.923	3.923	-56.898
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-56.835</b>	<b>-3.810</b>	<b>0</b>	<b>-60.645</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>257.917</b>	<b>21.774</b>	<b>0</b>	<b>279.691</b>
Belastingen	-14.286	-587		-14.873
Resultaat uit deelnemingen	21.201	14	-21.201	14
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>264.832</b>	<b>21.201</b>	<b>-21.201</b>	<b>264.832</b>

## 10.5 Winst- en verliesrekening over 2020 DAEB

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Huuropbrengsten	281.513	280.729
Opbrengsten servicecontracten	28.903	28.334
Lasten servicecontracten	-31.709	-29.076
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-22.057	-21.283
Lasten onderhoudsactiviteiten	-90.947	-77.701
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-31.396	-32.376
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>134.307</b>	<b>148.627</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.002	64.259
Toegerekende organisatiekosten	-363	-176
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.484	-70.015
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.845</b>	<b>-5.932</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.405	-27.088
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	224.995	239.120
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>193.590</b>	<b>212.032</b>
Opbrengst overige activiteiten	1.275	1.263
Kosten overige activiteiten	-289	-285
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>986</b>	<b>978</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-11.286</b>	<b>-10.410</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-4.208	-5.875
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.271	4.627
Rentelasten en soortgelijke kosten	-56.898	-58.901
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-56.835</b>	<b>-60.149</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>257.917</b>	<b>285.146</b>
Belastingen	-14.286	-6.959
Resultaat uit deelnemingen	21.201	30.727
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>264.832</b>	<b>308.914</b>

## 10.6 Winst- en verliesrekening over 2020 Niet-DAEB

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Huuropbrengsten	18.751	18.250
Opbrengsten servicecontracten	1.164	1.253
Lasten servicecontracten	-1.521	-1.492
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.353	-1.417
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.991	-4.058
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.094	-1.149
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>11.956</b>	<b>11.387</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.501	6.716
Toegerekende organisatiekosten	-24	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.009	-6.390
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.468</b>	<b>315</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.774	-47
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.278	23.808
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-311	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>12.193</b>	<b>23.761</b>
Opbrengst overige activiteiten	719	748
Kosten overige activiteiten	-19	-18
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>700</b>	<b>730</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-733</b>	<b>-676</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-10	36
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	101	110
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	31
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.923	-4.177
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.810</b>	<b>-4.000</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>21.774</b>	<b>31.517</b>
Belastingen	-587	-769
Resultaat uit deelnemingen	14	-21
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>21.201</b>	<b>30.727</b>



## 10.7 Gescheiden kasstroomoverzicht 2020

( x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
Huurontvangsten	280.212	18.664		298.876
Vergoedingen	28.762	1.158		29.920
Overige bedrijfsontvangsten	1.274	719		1.993
Ontvangen interest	4.261	22	-3.923	360
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>314.509</b>	<b>20.563</b>	<b>-3.923</b>	<b>331.149</b>
Erfpacht	821	24		845
Betalingen aan werknemers	24.069	1.553		25.622
Onderhoudsuitgaven	80.279	3.346		83.625
Overige bedrijfsuitgaven	64.748	3.747		68.495
Betaalde interest	57.257	3.933	-3.923	57.267
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	191	13		204
Verhuurdersheffing	21.032	316		21.348
Vennootschapsbelasting	10.699	695		11.394
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>259.096</b>	<b>13.627</b>	<b>-3.923</b>	<b>268.800</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>55.413</b>	<b>6.936</b>	<b>0</b>	<b>62.349</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.797	6.110	-6.884	6.023
Verkoopontvangsten grond	0	2.204	-679	1.525
(Des)investeringsontvangsten overig	864			864
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>7.661</b>	<b>8.314</b>	<b>-7.563</b>	<b>8.412</b>
Nieuwbouw huur	15.210	2.278	-1.755	15.733
Verbeteruitgaven	47.526	1.891		49.417
Aankoop	22.463	1.040	-4.892	18.611
Investerings overig	<b>2.240</b>	<b>0</b>	<b>-916</b>	<b>1.324</b>
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>87.439</b>	<b>5.209</b>	<b>-7.563</b>	<b>85.085</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-79.778</b>	<b>3.105</b>	<b>0</b>	<b>-76.673</b>
Ontvangsten verbindingen	6.634	1.901	-8.135	400
Ontvangsten overig	896	101		997
Uitgaven verbindingen	1.501		-1.501	0
Uitgaven overig	405			405
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>5.624</b>	<b>2.002</b>	<b>-6.634</b>	<b>992</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-74.154</b>	<b>5.107</b>	<b>-6.634</b>	<b>-75.681</b>
Nieuwe te borgen leningen	96.624	0		96.624
Aflossing geborgde leningen	76.521	0		76.521
Aflossing niet geborgde leningen	328	6.634	-6.634	328
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>19.775</b>	<b>-6.634</b>	<b>6.634</b>	<b>19.775</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	1.034	5.409	0	6.443
Wijziging kortgeld	0	0		0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-4.788	-6.086		-10.874
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>-3.754</b>	<b>-677</b>		<b>-4.431</b>

## 10.8 Kasstroomoverzicht 2020 DAEB

(x € 1.000)	2020	2019
Huurontvangsten	280.212	279.040
Vergoedingen	28.762	28.334
Overige bedrijfsontvangsten	1.274	1.263
Ontvangen interest	4.261	4.626
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>314.509</b>	<b>313.263</b>
Erfpacht	821	903
Betalingen aan werknemers	24.069	22.546
Onderhoudsuitgaven	80.279	75.716
Overige bedrijfsuitgaven	64.748	66.847
Betaalde interest	57.257	59.082
Sectorspecifieke heffing onahankelijk van resultaat	191	207
Verhuurdersheffing	21.032	20.955
Vennootschapsbelasting	10.699	11.375
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>259.096</b>	<b>257.631</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>55.413</b>	<b>55.632</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.797	64.372
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	864	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>7.661</b>	<b>64.372</b>
Nieuwbouw huur	15.210	24.190
Verbeteruitgaven	47.526	47.208
Aankoop	22.463	53.028
Investerings overig	2.240	2.376
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>87.439</b>	<b>126.802</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-79.778</b>	<b>-62.430</b>
Ontvangsten verbindingen	6.634	6.634
Ontvangsten overig	896	0
Uitgaven verbindingen	1.501	1.256
Uitgaven overig	405	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>5.624</b>	<b>5.378</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-74.154</b>	<b>-57.052</b>
Nieuwe te borgen leningen	96.624	61.183
Aflossing geborgde leningen	76.521	83.426
Aflossing niet geborgde leningen	328	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>19.775</b>	<b>-22.243</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	1.034	-23.663
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-4.788	18.875
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>-3.754</b>	<b>-4.788</b>

## 10.9 Kasstroomoverzicht 2020 Niet-DAEB

( x € 1.000)	2020	2019
Huurontvangsten	18.664	18.127
Vergoedingen	1.158	1.253
Overige bedrijfsontvangsten	719	748
Ontvangen interest	22	31
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>20.563</b>	<b>20.159</b>
Erfpacht	24	136
Betalingen aan werknemers	1.553	1.465
Onderhoudsuitgaven	3.346	3.843
Overige bedrijfsuitgaven	3.747	4.147
Betaalde interest	3.933	4.156
Sectorspecifieke heffing onahankelijk van resultaat	13	14
Verhuurdersheffing	316	270
Vennootschapsbelasting	695	1.236
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>13.627</b>	<b>15.267</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.936</b>	<b>4.892</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.110	6.257
Verkoopontvangsten grond	2.204	479
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>8.314</b>	<b>6.736</b>
Nieuwbouw huur	2.278	215
Verbeteruitgaven	1.891	0
Aankoop	1.040	16.031
Investerings overig	0	0
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>5.209</b>	<b>16.246</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>3.105</b>	<b>-9.510</b>
Ontvangsten verbindingen	1.901	3.809
Ontvangsten overig	101	110
Uitgaven verbindingen	0	3
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>2.002</b>	<b>3.916</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>5.107</b>	<b>-5.594</b>
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing niet geborgde leningen	6.634	6.639
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-6.634</b>	<b>-6.639</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	5.409	-7.341
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-6.086	1.255
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>-677</b>	<b>-6.086</b>

## 10.10 Toelichting op de aard van niet DAEB activiteiten

Woonzorg Nederland bezit de volgende niet DAEB verhuureenheden:

<b>Niet DAEB activiteiten</b>	<b>Aantal VHE 2020</b>	<b>Aantal VHE 2019</b>
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	267	230
Huurwoningen in exploitatie	1.296	1.311
Parkeergelegenheden in exploitatie	2.657	2.790
Projectontwikkeling koopwoningen in aanbouw	10	0
<b>Totaal</b>	<b>4.230</b>	<b>4.331</b>

# 11 Overige Informatie

---

## 11.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 330 werknemers in dienst (2019: 314). 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:

	2020	2019
Klant & Services	153	150
Vastgoedmanagement	50	48
Vastgoedsturing	30	26
Financiële administratie	35	33
Facilitaire Zaken	11	10
Informatisering & Automatisering	13	13
Strategie & Organisatie	17	14
Bestuur & Concern	21	20
<b>Totaal</b>	<b>330</b>	<b>314</b>

De onderverdeling van het aantal medewerkers is als volgt:

	2020	2019
Klant & Services	167	166
Vastgoedmanagement	52	50
Vastgoedsturing	32	28
Financiële administratie	38	37
Facilitaire Zaken	12	11
Informatisering & Automatisering	14	14
Strategie & Organisatie	18	15
Bestuur & Concern	22	22
<b>Totaal</b>	<b>355</b>	<b>342</b>

## 11.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)

### Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de bestuurders van Woonzorg Nederland over het jaar 2020 is als volgt:

bedragen x € 1	C.B. van Boven		A.C. Pureveen	
	2020	2019	2020	2019
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder		Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	176.098	170.685	176.041	169.766
Beloningen betaalbaar op termijn	24.538	22.915	24.538	22.915
<b>Subtotaal</b>	<b>200.636</b>	<b>193.600</b>	<b>200.579</b>	<b>192.681</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	201.000	194.000	201.000	194.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>200.636</b>	<b>193.600</b>	<b>200.579</b>	<b>192.681</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

## Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland over het jaar 2020 is als volgt:

bedragen x € 1	R. Steenbeek		K. Bisschop		M.A.E. van der Waal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter RvC		Lid RvC		Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	24.150	23.300	16.200	15.600	16.200	15.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.150	29.100	20.100	19.400	20.100	19.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>24.150</b>	<b>23.300</b>	<b>16.200</b>	<b>15.600</b>	<b>16.200</b>	<b>15.600</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.



bedragen x € 1	L.C. van de Kieft		B.B. Schneiders	
	2020	2019	2020	2019
<b>Functiegegevens</b>	Lid RvC		Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	1/1-31/12	12/2-31/12	1/1-31/12	24/9-31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	16.464	14.064	16.200	4.225
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.100	17.168	20.100	5.262
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>16.464</b>	<b>14.064</b>	<b>16.200</b>	<b>4.225</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

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 Woonzorg Nederland is derhalve de bezoldiging commissarissen inclusief BTW verantwoord.

#### **Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

# 12 Ondertekening van de jaarrekening

---

## 12.1 Ondertekening Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen

Amstelveen, 3 juni 2021

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 L.C. van de Kieft - Lid RvC

De heer B. B. Schneiders - Lid RvC

# 13 Overige gegevens

---

## 13.1 Resultaatbestemming boekjaar

### **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.

### **Opmaak en vaststelling jaarrekening**

De Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2020 opgemaakt d.d. 3 juni 2021. De raad van commissarissen van Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2020 vastgesteld d.d. 3 juni 2021.

### **Ondertekening door bestuurders en toezichthouders**

De originele jaarrekening is getekend namens de Raad van Bestuur door de heer C.B. van Boven (bestuurder, CEO) en de heer A.C. Pureveen (bestuurder, CFO).

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

### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

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

14

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

---

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woonzorg Nederland te Amsterdam gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonzorg Nederland op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

### De basis voor ons oordeel

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

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

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

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 95,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

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

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 4,8 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,3 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

#### **Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle**

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonzorg Nederland alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle. Tot slot hebben wij tijdens onze (slot)besprekingen fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.



Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

#### De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 5.368 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Woonzorg Nederland. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonzorg Nederland waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in paragraaf 3.4 van de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woonzorg Nederland externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><i>Controle input</i> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><i>Controle throughput</i> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonzorg Nederland aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p>



<p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlang belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p><b>Controle output</b></p> <p>Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonzorg Nederland toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet.</p>
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK</b></p>
<p>Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 8.1.2 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonzorg Nederland gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul>

	<p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>
--	--

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijke aspecten);
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

## C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonzorg Nederland vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

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

## D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het verrichten van werkzaamheden zoals beschreven in de paragraaf 'Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle';
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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



Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

---

Utrecht, 3 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

---