

JAARVERSLAG

# **Stichting Wooncompagnie**

**Verslagjaar 2020**

De jaarrekening maakt, samen met het bestuursverslag, deel uit van de volledige jaarverslaggeving over 2020 van de stichting. Het jaarverslag ligt ter inzage ten kantore van Stichting Wooncompagnie te Hoorn [en is kosteloos verkrijgbaar].

Jaarrekening

# **Stichting Wooncompagnie**

**Verslagjaar 2020**

## Inhoud

Geconsolideerde jaarrekening .....	4
1 Geconsolideerde balans per 31 december 2020.....	5
2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020 .....	7
3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020 .....	8
4 Algemene toelichting.....	10
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....	14
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	26
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	30
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	32
9 Toelichting op de geconsolideerde balans .....	34
10 Toelichting op de geconsolideerde winst-en verliesrekening .....	56
Enkelvoudige jaarrekening.....	66
11 Enkelvoudige balans per 31 december 2020 .....	67
12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020.....	69
13 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening.....	70
14 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB .....	73
15 WNT-verantwoording 2020 Stichting Wooncompagnie .....	83
16 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen .....	86
Overige gegevens .....	87
17 Statutaire resultaatbestemming .....	88
18 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	88

## **Geconsolideerde jaarrekening**

## 1 Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIEF</b>	Ref.	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Software	9.1	<u>1.045</u>	<u>1.154</u>
		<u>1.045</u>	<u>1.154</u>
Vastgoedbeleggingen	9.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.981.984	1.852.968
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		30.357	29.983
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		94.460	87.816
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>12.673</u>	<u>8.389</u>
		<u>2.119.474</u>	<u>1.979.156</u>
Materiële vaste activa	9.3		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>4.729</u>	<u>4.797</u>
		<u>4.729</u>	<u>4.797</u>
Financiële vaste activa	9.4		
Latente belastingvorderingen		5.984	-
Leningen u/g		-	-
Agio		52.458	54.464
Overige effecten		2.684	2.936
Overige vorderingen		<u>923</u>	<u>1.241</u>
		<u>62.049</u>	<u>58.641</u>
Subtotaal vaste activa		<u>2.187.297</u>	<u>2.043.748</u>
<b>Vlottende activa</b>			
Voorraden	9.5		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.512	2.792
Overige voorraden		<u>298</u>	<u>292</u>
		<u>1.810</u>	<u>3.084</u>
Vorderingen	9.6		
Huurdebiteuren		518	603
Overheid		141	14
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	10.762
Overige vorderingen		861	218
Overlopende activa		<u>502</u>	<u>1.552</u>
		<u>2.022</u>	<u>13.149</u>
Liquide middelen	9.7	12.994	13.133
Subtotaal vlottende activa		<u>16.826</u>	<u>29.366</u>
<b>Totaal</b>		<u>2.204.123</u>	<u>2.073.114</u>

<b>PASSIEF</b>	Ref.	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>Groepsvermogen</b>	9.8	1.580.111	1.457.219
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.9	7.912	9.881
Voorziening latente belastingverplichtingen		-	4.610
Overige voorzieningen		801	812
		<u>8.713</u>	<u>15.303</u>
<b>Schulden</b>			
Langlopende schulden	9.10		
Schulden/leningen overheid		2.153	2.225
Schulden/leningen kredietinstellingen		480.295	482.347
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		77.336	73.996
Overige schulden		38.093	31.279
		<u>597.877</u>	<u>589.847</u>
Kortlopende schulden	9.11		
Schulden aan leveranciers		16	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		10.193	3.245
Overige schulden		681	615
Overlopende passiva		6.532	6.885
		<u>17.422</u>	<u>10.745</u>
Subtotaal schulden		<u>615.299</u>	<u>600.592</u>
<b>Totaal</b>		<u><b>2.204.123</b></u>	<u><b>2.073.114</b></u>

## 2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	10.1	92.139	91.447
Opbrengsten servicecontracten	10.2	1.491	1.424
Lasten servicecontracten	10.3	-1.315	-1.351
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	-5.089	-4.847
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-27.167	-24.504
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-19.018	-17.669
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>41.041</b>	<b>44.500</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.7	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.8	-	-
Toegerekende organisatiekosten	10.9	-	-
Toegerekende financieringskosten	10.10	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.11	30.247	13.809
Toegerekende organisatiekosten	10.12	-124	-116
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.13	-23.772	-8.651
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>6.351</b>	<b>5.042</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.14	-27.851	-23.869
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.15	127.909	124.833
Niet-gereaal. waardever. vastgoedport. verkocht onder voorwaarden	10.16	3.305	4.448
Niet-gereaal. waardever. vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10.17	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>103.363</b>	<b>105.412</b>
Opbrengsten overige activiteiten	10.18	184	160
Kosten overige activiteiten	10.19	-123	-93
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>61</b>	<b>67</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	10.20	<b>-3.154</b>	<b>-3.263</b>
<b>Leefbaarheid</b>	10.21	<b>-889</b>	<b>-888</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	10.22	-9.057	-9.642
Opbr. van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	10.23	108	110
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.24	104	109
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.25	-12.595	-13.631
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-21.440</b>	<b>-23.054</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>125.333</b>	<b>127.816</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.26	-2.440	-3.340
Resultaat deelnemingen		-	-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>122.892</b>	<b>124.476</b>

### 3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020

(directe methode x € 1.000)

	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten van huurders	92.426	91.581
Vergoedingen	1.366	1.299
Ontvangsten overige	2.331	1.208
Renteontvangsten	42	53
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	96.165	94.141
Betalingen inzake erfpacht	-2	-2
Betalingen aan werknemers	-9.996	-9.512
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-22.197	-18.080
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-11.467	-11.412
Renteuitgaven	-14.715	-15.532
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-111	-84
Verhuurderheffing	-13.415	-12.277
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-386	-472
Vennootschapsbelasting	4.623	-3.975
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-67.666	-71.346
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	28.499	22.795
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	24.389	8.781
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	4.186	3.339
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	124	642
(Des)Investeringsontvangsten overige	404	780
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	29.103	13.542
Betalingen investering nieuwbouw	-32.309	-15.192
Betalingen aankoop woongelegenheden	-1.232	-
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-20.124	-15.452
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.746	-3.972
Betalingen sloop	-	-
Betalingen aankoop grond	-	-
Betalingen investeringen overig	-1.257	-767
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-57.668	-35.383
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-28.565	-21.841

	2020	2019
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	44	953
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-33
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	44	920
<b><i>Kasroom uit investeringsactiviteiten</i></b>	<b>-28.521</b>	<b>-20.921</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	27.500	20.000
Mutatie op variabele hoofdsom leningen	-10.700	-5.500
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	16.800	14.500
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.905	-19.026
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-1.012	-309
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-235
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-16.917	-19.570
<b><i>Kasroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<b>-117</b>	<b>-5.070</b>
<b><i>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</i></b>	<b>-139</b>	<b>-3.196</b>

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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	13.133	16.329
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	13.133	16.329
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rekening courant banken	-139	-3.196
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	-139	-3.196
<i>Stand per 31 december</i>		
Rekening courant banken	12.994	13.133
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	12.994	13.133

## **4 Algemene toelichting**

### **4.1 Activiteiten**

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

### **4.2 Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister**

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

### **4.3 Continuïteit**

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

### **4.4 Groepsverhoudingen**

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

#### **4.5 Stelselwijzigingen**

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd: Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting.

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Wooncompagnie in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan. De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

#### **4.6 Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2020 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

#### **4.7 Presentatiewijzigingen**

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2020 is een presentatiewijziging doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020'. Deze presentatiewijziging heeft betrekking op de overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop aangepast. De belangrijkste effecten hiervan zijn hogere overige organisatiekosten en lagere overige directe operationele lasten exploitatie bezit. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

#### **4.8 Schattingen**

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

#### **4.9 Grondslagen voor consolidatie**

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

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

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

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

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

#### 4.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

#### 4.11 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

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

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

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Voorziening onrendabele investeringen</li><li>- Overlopende passiva</li></ul> <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Huuropbrengsten</li><li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li><li>- Opbrengsten en lasten servicecontracten</li><li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li><li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li><li>- Leefbaarheid</li></ul>

	<u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden  <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Rentebaten en rentelasten  <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Wooncompagnie op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van de huursom in DAEB/ niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Belastingen en premies sociale verzekeringen  <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten  <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven - Overige bedrijfsuitgaven

## **5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva**

### **5.1 Regelgeving**

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

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

### **5.2 Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging en presentatiewijziging, zoals opgenomen in respectievelijk paragraaf 4.5 en 4.7.

### **5.3 Verwerking verplichtingen**

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

### **5.4 Immateriële vaste activa**

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

### **5.5 Vastgoedbeleggingen**

#### *5.5.1 Algemene uitgangspunten*

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

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

##### *Typering*

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

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

##### *DAEB-vastgoed*

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

##### *Kwalificatie*

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

##### *Waarderingsgrondslag*

Wooncompagnie waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020').

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

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

##### *Complexindeling*

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

### *Waarderingsmethode*

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

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

### *Mutatie marktwaarde in verhuurde staat*

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

### *Herwaardering*

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

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

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

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

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

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

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

	2020	2019
Mutatiegraad woningen gemiddeld	6,53%	6,13%
Mutatiegraad woningen bandbreedte	4-42%	2-40%
Disconteringsvoet woningen gemiddeld	6,50%	6,84%

Er is in de marktwaardering 2020 onderscheid gemaakt tussen de risico-opslag voor doorexpluiten en uitponden (conform handboek). Dit zorgt voor een hogere disconteringsvoet in het uitpondscenario.

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

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

Bovenstaande vrijheidsgraden hebben zich als volgt ontwikkeld:

BOG/MOG/ZOG:	2020	2019
Markthuur gemiddeld per m2 VVO	€ 110	€ 110
Markthuur bandbreedte per m2 VVO	€ 44 - € 260	€ 45 - € 260
Exit Yield gemiddeld	7,05%	7,24%
Exit Yield bandbreedte	0-10%	4-10%
Disconteringsvoet gemiddeld	7,42%	7,38%
Disconteringsvoet bandbreedte	4,9-10%	4,9-10%
Onderhoud gemiddeld per m2 BVO	€ 7,05	€ 7,03
Onderhoud bandbreedte per m2 BVO	€ 1,12- € 10,12	€ 1,09- € 10,05

#### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

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

### *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wooncompagnie en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

### *5.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

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

- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Dit is voor Wooncompagnie de oorspronkelijke korting. Eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

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

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

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

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

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

##### *Typering*

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

##### *Waarderingsgrondslag*

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

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

## **5.6 Materiële vaste activa**

### 5.6.1 *Algemene uitgangspunten*

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

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

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

##### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

### *Verwerking groot onderhoud*

Wooncompagnie verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

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

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

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

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

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

## **5.7 Financiële vaste activa**

### *5.7.1 Deelnemingen waarvan invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

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

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

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

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

### *5.7.2 Andere deelnemingen*

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

### 5.7.3 *Latente belastingvorderingen en verplichtingen*

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

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

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

De latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen onder de financiële vaste activa.

Latente belastingvorderingen –en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 2,50% gehanteerd.

### 5.7.4 *Leningen u/g*

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

### 5.7.5 *Overige effecten (derivaten)*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *5.7.6 Overige vorderingen*

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

#### *5.7.7 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa*

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

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

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

## **5.8 Voorraden**

### *5.8.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop*

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

### 5.8.2 Overige voorraden

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

## 5.9 Vorderingen

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

## 5.10 Liquide middelen

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

## 5.11 Herwaarderingsreserve

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

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

## 5.12 Voorzieningen

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

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

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

### 5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

### 5.12.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

De latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen onder de financiële vaste activa.

Latente belastingvorderingen –en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 2,50% gehanteerd.

### 5.12.3 Voorziening jubilea-uitkeringen

De voorziening bestaat uit de toekomstige verplichtingen (5 jaar) uit hoofde van jubilea-uitkeringen en gratificaties in verband met pensioen.

### 5.12.4 Voorziening loopbaanbudget

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

Dit budget bedraagt € 900 per jaar (naar rato van parttimepercentage), met een maximum van € 4.500.

Voor het totale loopbaanontwikkelingsbudget is een voorziening gevormd.

### 5.12.5 Voorziening woonrecht Zorgeloos Wonen

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

## 5.13 Langlopende schulden

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

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

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

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

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

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

#### 5.13.1 *Brede School Ilpendam*

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

#### 5.13.2 *Afkoop De Horn*

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

### 5.14 **Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.15 **Kortlopende schulden**

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

## **6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### **6.1 Algemeen**

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

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

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

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

### **6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

#### *6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen*

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

#### *6.2.2 Huuropbrengsten*

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg het maximumpercentage 5,1% tot 6,6%, afhankelijk van het inkomen. Wooncompagnie heeft in 2020 een huurverhoging van maximaal 2,0% (€ 12,50 maximaal voor huurders van een sociale huurwoning) en gemiddeld 1,9% toegepast. In verband met de Coronapandemie heeft Wooncompagnie besloten om de jaarlijkse huurverhoging per 1 oktober in te laten gaan.

#### *6.2.3 Opbrengsten servicecontracten*

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

#### *6.2.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*

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

#### 6.2.5 *Lasten onderhoudsactiviteiten*

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

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

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

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

### **6.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

### **6.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

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

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

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

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

### **6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### 6.5.1 *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

### 6.5.2 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

### 6.5.3 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

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

### 6.5.4 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

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

## 6.6 **Netto resultaat overige activiteiten**

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

## 6.7 **Leefbaarheid**

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

## 6.8 **Saldo financiële baten en lasten**

### 6.8.1 *Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten*

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

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

### 6.8.2 *Rentebaten en rentelasten*

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

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

## 6.9 **Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

Vanaf 1 januari 2008 is Wooncompagnie integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO).

In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

#### **6.10 Resultaat deelnemingen**

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

#### **6.11 Afschrijvingen**

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

#### **6.12 Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

#### **6.13 Pensioenlasten**

Wooncompagnie heeft voor haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. De werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Wooncompagnie heeft de toegezegde bijdrageregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De risico's verbonden aan deze pensioenregeling zijn niet tot uitdrukking gebracht in de balans. De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Wooncompagnie betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2020 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 103,1%. Wooncompagnie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

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

## 7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

### *Prijrisico*

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

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico*

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

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

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

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

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

De norm die Wooncompagnie hanteert is 15% van de hoofdsom van de lening portefeuille en bij drie opeenvolgende jaren totaal maximaal 40%. Ultimo 2020 bedraagt het renterisico over 2021 voor Wooncompagnie € 63,5 miljoen. Dit is 15% van het schuldrestant lening portefeuille. Conform het treasury jaarplan van 2021 wordt de norm voor het renterisico niet overschreden.

### *Kredietrisico*

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

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

### *Liquiditeitsrisico*

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

Per 31 december 2020 heeft het WSW een borgingsplafond vastgesteld van € 462 miljoen.

Per 1 januari 2020 bedroeg het borgingsplafond € 431 miljoen. Per saldo was er in 2020 ruimte om voor € 31 miljoen nieuwe leningen aan te trekken. Het totaal aan reguliere- en eindaflossingen bedroeg in 2020 € 16,9 miljoen.

Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt per 31-12-2020 € 442 miljoen.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wooncompagnie zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

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

<u>Verplichting</u>	<u>31 december 2020</u>
Bankschuld	€ 0 miljoen
Aflossingsverplichting 2021	€ 19,3 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen	€ 28,5 miljoen
Lopende onderhoudsverplichtingen	€ 1,8 miljoen
<u>Dekking</u>	
Banksaldi en deposito's	€ 13,0 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom	€ 16,3 miljoen
Kredietfaciliteiten	
- Gecommitteerd	€ 4 miljoen

Interne verplichting:

Wooncompagnie en Blokcompagnie voeren een gescheiden administratie. Beide beschikken over eigen bankrekeningen. Door achterblijvende activiteiten heeft Blokcompagnie een overschot aan liquide middelen. Wooncompagnie heeft behoefte aan externe financiering in verband met investeringen. In rekening courant tussen beiden heeft Wooncompagnie per 31 december 2020 een verplichting van € 19,2 miljoen aan Blokcompagnie. Conform de rekening courant overeenkomst dient Wooncompagnie binnen drie maanden terug te betalen aan Blokcompagnie, indien noodzakelijk.

*Beschikbaarheidsrisico*

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

Doordat Wooncompagnie minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is

Wooncompagnie doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

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

In 2018 is het borgstelsel voor het eerst echt op de proef gesteld. Duidelijk werd dat beleid en uitgangspunten moesten worden gewijzigd om naar de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen en het mogelijk te blijven maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn. Daarom is het WSW in 2019 gestart met de opzet van een strategisch programma. Doel is het strategisch programma in het eerste kwartaal van 2021 te implementeren. De kredietwaardigheid van het WSW is door 2 beoordelaars gehandhaafd op de hoogste rating met stabiel vooruitzicht.

*Reële waarde van financiële instrumenten*

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

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

*Risicobeheersing treasury activiteiten*

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

## 8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

### 8.1 Waardering vaste activa

#### 8.1.1 Materiële vaste activa, reële waarde

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

#### *Verhuurderheffing*

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

2020: 0,562%  
2021: 0,526%  
2022: 0,527%  
2023: 0,501%  
2024: 0,502%  
2025 t/m 2036: 0,502%  
2037 e.v.: 0,501%

#### 8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

### 8.2 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Wooncompagnie een aantal standpunten ingenomen die nog nader zullen moeten worden getoetst door de fiscus. Deze standpunten zijn naar onze mening en die van onze fiscaal adviseur ten minste pleitbaar. Desondanks kan bij de nadere uitwerking ten behoeve van de beoordeling door de fiscus de fiscale last over 2018 en volgende jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

Onderstaand de situatie per balansdatum voor de diverse onderdelen:

#### **Embedded derivaten (extendible leningen NWB)**

De fiscus is akkoord met de verwerking in het fiscale resultaat conform commercieel. Dit is geformaliseerd door de definitieve aanslag Vpb 2017.

Over de ATAD kwalificatie van de mutaties in de V&W vanaf 2019 (wel of geen ATAD rente) is nog geen 100% zekerheid. De verwachting op dit moment is afschrijving op actiefpost wel ATAD rente, mutatie passiefpost geen ATAD rente.

### **Doorzak derivaten**

Er is nog geen uitspraak van de fiscus ontvangen over de vraag of bij doorzak fiscaal een verlies ineens genomen mag worden. Wooncompagnie volgt de voorzichtige lijn (activeren en amortiseren) conform 2019.

### **Onderhoudsvoorziening**

Op basis van de individuele VSO mag onderhoudsvoorziening t/m 2019 in stand blijven voor 75% met horizon 10 jaar. Vanaf 2020 geeft de VSO geen zekerheid meer. Wooncompagnie heeft derhalve besloten om de voorziening in 2020 vrij te laten vallen. De vrijval leidt tot een bate in het fiscale resultaat 2020 waardoor naar verwachting meer rente kan worden afgetrokken dan in een regulier jaar. Door de vrijval kan het deel van de niet afgetrokken rente 2019 in 2020 ook alsnog worden afgetrokken. In algemene zin zijn de aanslagen Vpb definitief t/m 2017. 2018 staat o.a. nog open in verband met het lopende vooroverleg over de doorzak.

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

## 9 Toelichting op de geconsolideerde balans

### 9.1 Immateriële vaste activa

	Software	Software
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
	2020	2019
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.581	1.168
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-427	-194
		974
	1.154	
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	-319	-233
Investeringsen	210	413
Desinvesteringen	-	-
Totaal mutaties	-	180
	109	
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.791	1.581
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-746	-427
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
	1.045	1.154

## 9.2 Vastgoedbeleggingen

### 9.2.1 Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)
	2020	2019	2020	2019
<i>Stand per 1 januari</i>				
Verrijingsprijzen	890.149	869.077	25.673	25.795
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-68.777	-69.775	-3.880	-4.103
Cumulatieve herwaarderings	1.031.596	927.040	8.191	8.274
Boekwaarden	1.852.968	1.726.343	29.984	29.966
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	14.106	11.890	50	-2
Desinvesteringen	-13.092	-2.098	-74	-121
Herclassificaties DAEB/Niet-DAEB	-	-	-	-
Herwaarderings	86.965	104.555	421	-83
Waardeverminderingen	-7.653	-8.198	-116	-1.434
Terugneming van waardeverminderingen	10.042	9.196	93	1.657
Overboekings naar voorraden	-	-	-	-
Overboekings naar vastgoed ten dienste van exploitatie	-	-	-	-
Overboeking van / naar in ontwikkeling	38.647	11.280	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal mutaties	129.015	126.625	373	17
<i>Stand per 31 december</i>				
Verrijingsprijzen	929.810	890.149	25.648	25.673
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-66.387	-68.777	-3.903	-3.880
Cumulatieve herwaarderings	1.118.561	1.031.596	8.612	8.191
Boekwaarden	1.981.984	1.852.968	30.357	29.984

In de post Daeb vastgoed in exploitatie zijn 14.085 woongelegenheden en 52 niet-woongelegenheden opgenomen. In de post Niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn dit 111 woongelegenheden en 73 niet-woongelegenheden opgenomen.

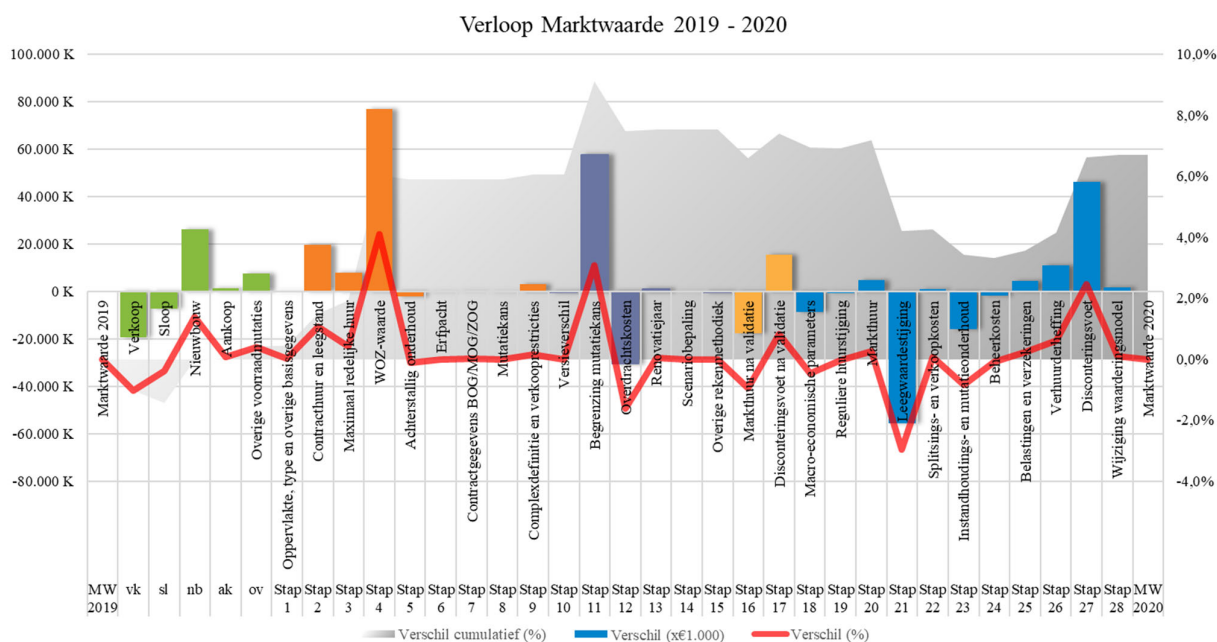
De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.629 miljoen.

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wooncompagnie heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 130 miljoen gegroeid van € 1.815 miljoen naar een waarde van € 1.945 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,2% (2019: 7,6%).

Als gevolg van de marktontwikkelingen is in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde de gemiddelde markthuurl per woning gestegen, is mutatieonderhoud komen te vervallen, is het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van de woningen uitgesplitst naar scenario, waarbij het gemiddelde ingerekende instandhoudingsonderhoud is afgenomen en zien wij een gemiddelde disconteringsvoet, die sterk is gedaald ten opzichte van 2019.

Dit vertaalt zich grafisch gezien in de volgende ontwikkeling van de marktwaarde van de woningportefeuille ten opzichte van 2019:



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

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.127 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 1.040 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van Wooncompagnie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.154 miljoen (2019: € 1.202 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaaarde/Beleidswaarde Waterval:	(x € 1.000)	(x € 1.000)
	2020	2019
Marktwaaarde	2.012.340	1.882.952
Stap 1 Beschikbaarheid	-27.730	-190.297
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	-708.158	-624.379
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-168.135	-126.896
Stap 3 Kwaliteit	-265.582	-270.624
Stap 4 Beheer	-6.320	10.347
Beleidswaarde	858.054	681.103

Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wooncompagnie en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

- Stap 1: Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Stap 2: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Stap 3: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Stap 4: Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

### 9.2.3 Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2020	2019	
Disconteringsvoet	6,50%	6,84%	
Streefhuur per maand	€ 578	€ 544	per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.150	€ 2.162	per woning
Lasten beheer per jaar	€ 746	€ 720	per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde 2020:

<b>Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde 2020:</b>	(x € 1.000)
Beleidswaarde 2020	847.313
Beleidswaarde 2020 met 0,5% hogere disconteringsvoet	722.227
Effect 0,5% hogere disconteringsvoet:	-125.085
Beleidswaarde 2020	847.313
Beleidswaarde 2020 met € 25 hogere streefhuren	907.200
Effect € 25 hogere streefhuur:	59.887
Beleidswaarde 2020	847.313
Beleidswaarde 2020 met € 100 hogere onderhoudskostennorm	806.446
Effect € 100 hogere onderhoudskostennorm:	-40.867
Beleidswaarde 2020	847.313
Beleidswaarde 2020 met € 100 hogere beheerkostennorm	807.327
Effect € 100 hogere beheerkostennorm:	-39.986

#### 9.2.4 Zekerheden

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

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

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in exploitatie voor een bedrag van € 11,5 miljoen. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

9.2.5 *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

	<b>Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden</b>	<b>Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden</b>
	<b>(x € 1.000)</b>	<b>(x € 1.000)</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b><i>Stand per 1 januari</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	56.872	60.169
Cumulatieve waardeveranderingen	30.944	22.304
	<u>87.816</u>	<u>82.473</u>
<b><i>Mutaties</i></b>		
Toevoegingen	3.232	-
Waardeveranderingen	7.003	8.640
Teruggekochte onroerende zaken VoV	-3.591	-3.297
Totaal mutaties	<u>6.644</u>	<u>5.343</u>
<b><i>Stand per 31 december</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	56.513	56.872
Cumulatieve waardeveranderingen	37.947	30.944
	<u>94.460</u>	<u>87.816</u>

*Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 434 verhuureenheden opgenomen (2019: 443 verhuureenheden). Deze zijn alle verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tot maximaal 25%. In 2020 zijn 21 woningen teruggekocht en zijn 6 woningen afgekocht. Er zijn dit jaar 18 eenheden met deze constructie toegevoegd.

9.2.6 *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000)</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000)</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b><i>Stand per 1 januari</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	28.529	12.349
Cumulatieve waardevermindering vanuit ORT	-18.207	-6.879
Idem voor realisatiebesluit	-1.933	-2.423
	8.389	3.047
<b><i>Mutaties</i></b>		
Investerings	43.825	21.618
Desinvesterings	-	-16
Waardeverminderingen voor realisatiebesluit	-1.336	-993
Waardevermindering vanuit ORT	-2.246	-11.230
Correctie investeringen 2019	-5.938	5.939
Correctie waardeverminderingen 2019	-3.942	-5.939
Terugname waardeverm. i.v.m. realisatiebesluit	918	1.483
Subsidies	-	-81
Overb waardevermindering ORT naar mva in expl	11.650	5.841
Overb. van/naar in exploitatie	-38.647	-11.280
Totaal mutaties	4.284	5.342
<b><i>Stand per 31 december</i></b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	27.769	28.529
Cumulatieve waardevermindering vanuit ORT	-12.745	-18.207
Idem voor realisatiebesluit	-2.351	-1.933
	12.673	8.389

*Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

In deze post zijn, conform 2019, geen strategische grondaankopen begrepen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

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

### 9.3 Materiële vaste activa

#### 9.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Gebouwen en bedrijfs- terreinen	Inventaris	Vervoer- middelen	Hardware	Totaal
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<b>Stand per 1 januari 2020</b>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.550	49	689	2.156	8.444
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-1.758	-15	-134	-1.740	-3.647
	<u>3.792</u>	<u>34</u>	<u>555</u>	<u>416</u>	<u>4.797</u>
<b>Mutaties</b>					
Afschrijvingen	-197	-10	-136	-263	-606
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-	-
Investerings	9	34	371	124	538
Desinvesteringen	-	-	-	-	-
Totaal mutaties	<u>-188</u>	<u>24</u>	<u>235</u>	<u>-139</u>	<u>-68</u>
<b>Stand per 31 december 2020</b>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.559	83	1.060	2.280	8.982
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-1.955	-25	-270	-2.003	-4.253
	<u>3.604</u>	<u>58</u>	<u>790</u>	<u>277</u>	<u>4.729</u>

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

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

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

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

## 9.4 Financiële vaste activa

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

	Latente belasting vorderingen	Leningen u/g	Overige effecten (derivaten)	Subtotaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2020	-	-	2.936	2.936
(Des-)investeringen	-	-	-	-
Overige mutaties	5.984	-	-252	5.732
Waardeveranderingen	-	-	-	-
Stand per 31 december 2020	5.984	-	2.684	8.668

	Subtotaal	Overige vorderingen (starters- lening)	Agio	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2020	2.936	1.241	54.464	58.641
(Des-)investeringen	-	-318	-	-318
Overige mutaties	5.732	-	-2.006	3.726
Waardeveranderingen	-	-	-	-
Stand per 31 december 2020	8.668	923	52.458	62.049

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

### Latente belastingvorderingen:

#### *Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht*

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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde 1 januari	-	6.099
Stelselwijziging latenties	-	-1.635
Nieuw saldo per 1 januari	-	4.464
Mutaties	5.984	1.713
Saldering met latente belastingverplichtingen	-	-6.177
Boekwaarde 31 december	5.984	-

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

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
Langlopende schulden (disagio)	888	825
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	57	56
Derivaten	4.119	4.739
Brede School Ipendam	522	440
Verschil commercieel en fiscaal voorraad verkoop	398	117
Saldo vorderingen	<u>5.984</u>	<u>6.177</u>
Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening	<u>-</u>	<u>-10.787</u>
Gesaldeerd saldo vorderingen en (verplichtingen)	<u>5.984</u>	<u>-4.610</u>

Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 2,50% gehanteerd.

De nominale waarde van alle latenties bedraagt circa € -37 miljoen:

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000
Langlopende schulden (disagio)	1.285
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	64
Derivaten	4.995
Brede School Ipendam	804
Verschil commercieel en fiscaal voorraad verkoop	174
Voorraad onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49
Winstrecht verkocht onder voorwaarden	4.021
Materiële vaste activa in exploitatie	-44.335
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>-4.281</u>
Totaal nominale waarde latenties	<u>-37.225</u>

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de waardering van de latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 0 (2019: € 363.099).

De latente belastingvorderingen zijn langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 521.334 (2019: € 1.792.727) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 5.462.644 (2019: € 4.384.622) na vijf jaar.

#### ATAD I

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.

Door de vrijval van de onderhoudsvoorziening in 2020 kan in 2020 zowel de volledige rente in aftrek worden genomen, alsook het niet aftrekbare bedrag uit 2019 worden verrekend.

#### Leningen u/g:

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

Inbegrepen in de stand per 31 december 2020 zijn bijkomende kosten, zijnde rente, ad € 64.615. Onder leningen u/g en overige vorderingen zijn begrepen leningen ter grootte van € 1,3 miljoen ultimo boekjaar met een gemiddeld rentepercentage van 5,035% en een gemiddelde resterende looptijd van 1 jaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden verkregen in de vorm van hypothecaire zekerheden en opstalrechten.

Overige effecten (derivaten):

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

	31-12-2019	Mutaties	31-12-2020
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Increasable swap	274	-9	265
Receiver swaption	481	-120	361
Optie range lening ABN *	2.100	-75	2.025
NWB Len 40.029 (AWM) *	48	-15	33
NWB Len 27.220 (AWM) *	33	-33	-
	<hr/> 2.936	<hr/> -252	<hr/> 2.684

\*) Embedded derivaten

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

Overige vorderingen (startersleningen):

Het aantal startersleningen per balansdatum bedraagt 32 stuks, waarvan 1 Niet-Daeb. In 2020 zijn 11 Daeb leningen geheel afgelost. De resterende looptijd van de leningen bedraagt circa 24 jaar. Er wordt geen rente toegerekend.

Agio:

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

## 9.5 Voorraden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.512	2.792
Overige voorraden	298	292
	<hr/> 1.810	<hr/> 3.084

### 9.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Teruggekochte woningen VOV	625	1.240
Voorraad verkoop	887	1.296
Kavels	-	222
Parkeerplaatsen	-	34
	<hr/> 1.512	<hr/> 2.792

Het aantal teruggekochte woningen VOV in de voorraad bedraagt 4 stuks, 4 Daeb en 0 Niet-Daeb. (2019: 7 stuks, 3 Daeb en 4 Niet-Daeb). Naar verwachting worden deze woningen in 2021 verkocht.

De voorraad verkoop betreft 5 grondposities, waarvan op dit moment niet verwacht wordt dat ze in 2021 worden verkocht.

De parkeerplaatsen betroffen 3 parkeerplaatsen Villa Scagha, deze zijn in 2020 verkocht.

Op de post vastgoed bestemd voor de verkoop heeft een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden van € 2,1 miljoen (2019: € 2,8 miljoen). Dit bedrag is opgenomen in de voorziening.

#### 9.5.2 Overige voorraden

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
Onderhoudsmaterialen	298	292

### 9.6 Vorderingen

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
Huurdebiteuren	518	603
Overheid	141	14
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	10.762
Overige vorderingen	861	218
Overlopende activa	<u>502</u>	<u>1.552</u>
	2.022	13.149

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

#### 9.6.1 Huurdebiteuren

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
Totaal actieve en niet actieve huurders	1.045	1.167
af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-527</u>	<u>-564</u>
	518	603

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

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000	<u>31-12-2020</u> Aantallen	<u>31-12-2019</u> Aantallen
t/m 1 maand	163	271	655	726
t/m 2 maand	35	64	261	244
t/m 3 maand	56	49	203	192
4 maanden en meer	<u>791</u>	<u>783</u>	<u>445</u>	<u>514</u>
	1.045	1.167	1.564	1.676

#### 9.6.2 Overheid

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Diverse vorderingen gemeenten	141	14

#### 9.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
BTW	-	206
Vennootschapsbelasting	-	10.556
	<u>-</u>	<u>10.762</u>

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

#### 9.6.4 Overige vorderingen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Verkoop grond Spierdijk	795	-
Leegstandsbeheer	-	60
Subsidie	-	81
LDG inzake termijnen energielevering	6	5
Stichting Spoor	31	-
De Zorgcirkel	20	-
Afrekening Brede School	-	68
Overige debiteuren	9	4
	<u>861</u>	<u>218</u>

#### 9.6.5 Overlopende activa

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Nog af te rekenen energiekosten	-	56
Vooruitbetaalde bedragen	154	68
Nieuwbouw afrekening	70	-
STEP subsidie	235	1.422
Overige overlopende activa	43	6
	<u>502</u>	<u>1.552</u>

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

## 9.7 Liquide middelen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Rekening courant banken	12.994	13.133

De liquide middelen staan voor 100% ter vrije beschikking, afgezien van de rekening courant positie met SVN ad € 444.013.

## 9.8 Groepsvermogen

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

## 9.9 Voorzieningen

### 9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	9.881	5.939
Dotaties	10.158	22.149
Onttrekkingen	<u>-12.127</u>	<u>-18.207</u>
Boekwaarde per 31 december	7.912	9.881

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 7.912.266 (2019: € 9.880.620) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2019: € 0) tussen 1 en 5 jaar. Voor een nadere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa in ontwikkeling.

### 9.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Boekwaarde per 1 januari	4.610	-
	-	
Mutaties	10.787	10.787
Saldering met latente belastingvorderingen	<u>6.177</u>	<u>-6.177</u>
Boekwaarde per 31 december	-	4.610

Door het vrijvallen van de onderhoudsvoorziening heeft Wooncompagnie geen latente belastingverplichtingen meer. De post latente belastingvorderingen is opgenomen onder de post financiële vaste activa.

### 9.9.3 Overige voorzieningen

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	<u>Stand per</u> <u>1 januari</u> <u>2020</u>	<u>Dotaties</u>	<u>Onttrek-</u> <u>kingen</u>	<u>Vrijval</u>	<u>Stand per</u> <u>31 december</u> <u>2020</u>
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
<i>Jubilea uitkeringen</i>	188	54	-36	-	206
<i>Loopbaanbudget</i>	419	52	-49	-	422
<i>Woonrecht Zorgeloos</i>					
<i>Wonen</i>	<u>205</u>	<u>13</u>	<u>-45</u>	<u>-</u>	<u>173</u>
Totaal	812	119	-130	-	801

Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 770.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

## 9.10 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2020 x € 1.000	Aflossings- verplichting 2021 x € 1.000	Resterende looptijd 1-5 jaar x € 1.000	Resterende looptijd > 5 jaar x € 1.000
Schulden/leningen overheid	2.153	106	-	2.047
Schulden/leningen kredietinstellingen	427.837	15.338	42.634	369.865
Agio	52.458	2.006	8.024	42.428
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	77.336	-	77.336	-
Overige schulden	38.093	111	459	37.523
	<u>597.877</u>	<u>17.561</u>	<u>128.453</u>	<u>451.863</u>

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

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Schulden/leningen overheid x € 1.000	Schulden/leningen krediet- instellingen x € 1.000	Totaal x € 1.000
Saldo 1 januari 2020	2.225	427.883	430.108
Nieuwe leningen	-	27.500	27.500
Aflossingen	-72	-3.956	-4.028
Eind- en vervroegde aflossingen	-	-12.890	-12.890
Mutatie variabele hoofdsomleningen	-	-10.700	-10.700
Saldo 31 december 2020	<u>2.153</u>	<u>427.837</u>	<u>429.990</u>

De leningen kredietinstellingen bestaan voor € 1,4 miljoen uit een commerciële lening. Voor deze lening heeft de kredietverstrekker een hypothecaire zekerheid gesteld voor negen woningen die vallen onder de typering "Zorgeloos Wonen" in de gemeente Waterland.

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

Het vervalschema van de schulden overheid/kredietinstellingen naar rentepercentage is hieronder weergegeven (bedragen x € 1.000):

looptijd / rente	VAR	< 1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	> 5%	Totaal
< 1 jaar	12.245	-	-	699	-	2.500	-	15.444
1-5 jaar	24.535	4.000	-	7.687	-	5.000	1.413	42.635
5-10 jaar	-	-	25.000	6.192	-	901	574	32.666
> 10	-	33.776	2.153	37.500	78.677	142.139	45.000	339.245
<b>Eindtotaal</b>	<b>36.780</b>	<b>37.776</b>	<b>27.153</b>	<b>52.078</b>	<b>78.677</b>	<b>150.539</b>	<b>46.987</b>	<b>429.990</b>

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2020 € 723,7 miljoen, eind 2019 was dit €676,6 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de yieldcurve en gecorrigeerd met de lopende rente van de derivaten.

Het gemiddeld gewogen rentepercentage op leningen o/g plus reeds afgesloten Swap contracten bedraagt per 31 december 2020: 3,37% (31 december 2019: 3,55%).

De modified duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 15,9 jaar (2019: 15,2 jaar).

### *Borging*

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 425,8 miljoen opgenomen waarvoor van het WSW borging is verkregen. Het overige bedrag ad € 4,1 miljoen betreft de ongeborgde leningen.

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

### *Basisrenteleningen*

Wooncompagnie heeft in 2010 vijf basisrenteleningen afgesloten (totaal groot € 55 miljoen). Dit betreffen langlopende financieringen waarbij op een bepaald moment de kredietopslag herzien gaat worden. In 2020 is een bestaande extendible lening (€ 5 miljoen) bij het ingaan van het tweede tijdvak omgezet in een basisrentelening.

Op het moment van renteherziening zal de basisrente onveranderd blijven en zal alleen de kredietopslag worden aangepast naar de dan geldende marktomstandigheden. Dit houdt een liquiditeit risico in voor Wooncompagnie. De eerstvolgende herzieningsdatum is 1 november 2021. De basisrentelening wordt niet gekwalificeerd als een lening met een embedded derivaat.

Voor Wooncompagnie betreft dit de volgende basisrenteleningen:

<b>Verstrekker</b>	<b>Hoofdsom x € 1.000</b>	<b>Einde looptijd</b>	<b>Herzieningsdatum</b>	<b>Huidig rentepercentage</b>
BNG	25.000	1 november 2060	1 november 2021	2,640% basisrente + 0,27% opslag
BNG	2.690	3 december 2042	3 december 2033	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	6.500	3 december 2042	3 december 2033	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	810	3 december 2042	3 december 2033	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	20.000	2 april 2053	4 april 2022	2,715% basisrente + 0,34% opslag
NWB	5.000	12 mei 2061	12 mei 2022	4,000% basisrente +0,19% opslag
	<b>60.000</b>			

### *Embedded derivaten:*

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

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

Via NWB Bank is een extendible lening afgesloten met een hoofdsom van € 5 miljoen. De looptijd van de lening is vijftig jaar en eindigt op 12 mei 2061. De looptijd van de lening is opgeknipt in twee renteperioden. De eerste periode is geëindigd op 12 mei 2020. Per die datum is de lening verlengd in de vorm van een basisrentelening. De basis rente bedraagt 4% (halfjaarlijks, juist/juist), de kredietopslag is vastgelegd voor de duur van 2 jaar en bedraagt 0,19%. Per 12 mei 2020 is er geen sprake meer van een embedded derivaat in het lening contract. Voor de negatieve waarde van het derivaat op 12 mei 2020 is een voorziening gevormd die gedurende de resterende looptijd van de lening lineair vrij zal vallen.

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

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

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

#### Derivaten

Wooncompagnie heeft per 31 december 2020 nog 1 derivaat (swap) die is afgesloten ter afdekking van het renterisico op een geldlening met een variabele rente. Voor dit derivaat past Wooncompagnie kostprijs hedge accounting toe.

De negatieve waarde van dit derivaat (excl. swaption ABN) bedraagt eind 2020 € 1.001.717 (2019 €1.228.372). De afname van de negatieve reële waarde bedraagt derhalve € 226.656

Bij een rentedaling van 1% bedraagt de negatieve waarde per eind 2020 € 1.361.000, bij een rentedaling van 2% bedraagt de negatieve waarde € 1.732.000.

Relatie derivaat met onderliggende lening:

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

#### Overige derivaten

In het swapcontract met ABN is een swaption met een hoofdsom van € 15 miljoen opgenomen. De waarde van de swaption op 1 juli 2023 zal via cash settlement worden afgewikkeld. De negatieve waarde van de swaption bedraagt eind 2020 € 12.394.000 (eind 2019 € 8.380.000)

Voor de swaption wordt geen kostprijs hedge accounting toegepast

#### 9.10.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	56.872	60.169
Verminderings/vermeerderingen na overdracht	17.124	12.933
Schuld per 1 januari	73.996	73.102
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdr.	3.233	-
Af: teruggekochte onroerende zaken VoV	-3.591	-3.297
Op- en afwaarderingen	3.698	4.191
	3.340	894
<i>31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	56.514	56.872
Verminderings/vermeerderingen na overdracht	20.822	17.124
	77.336	73.996

#### 9.10.2 Overige schulden

	Stand per 1 januari 2020	Mutaties 2020	Stand per 31 december 2020
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Derivaten	27.662	6.923	34.585
Brede School IJpendam	3.284	-68	3.216
Afkoop De Horn	333	-41	292
Totaal	31.279	6.813	38.093

De opbouw en het verloop in 2020 van de voorzieningen inzake derivaten is als volgt:

	31-12-2019 <u>x € 1.000</u>	Mutaties <u>x € 1.000</u>	31-12-2020 <u>x € 1.000</u>
Increasable swap	3.660	-111	3.549
Receiver swaption	8.380	4.014	12.394
Optie range lening ABN *	3.467	248	3.715
NWB Len 40.029 (AWM)	2.925	616	3.541
NWB Len 27.220 (AWM) *	6.449	2.255	8.704
Smart Index	2.781	-99	2.682
	<u>27.662</u>	<u>6.923</u>	<u>34.585</u>

\*) Embedded derivaten

De post Brede School IJpendam betreft een vooruitbetaling van huur voor 40 jaar door de gemeente Waterland. Ieder jaar valt de jaarhuur vrij ten gunste van de huuropbrengsten. Van dit bedrag is € 69.495 kortlopend, zijnde de jaarhuur 2021.

De post Afkoop De Horn betreft de afkoop van het huurcontract betreffende zorgcentrum De Horn. Hiervoor is door de huurder een afkoopsom betaald. Het oorspronkelijke huurcontract liep t/m 2026. Deze schuld wordt in 9 jaar lineair, vanaf 1 januari 2019, afgeschreven. Derhalve is € 41.550 kortlopend, zijnde de afschrijving van 2021.

#### 9.11 Kortlopende schulden

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
Schulden aan leveranciers	16	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.193	3.245
Overige schulden	681	615
Overlopende passiva	<u>6.532</u>	<u>6.885</u>
	17.422	10.745

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

##### 9.11.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
BTW	2.927	2.939
VPB	6.970	-
Loonheffing en sociale lasten	<u>296</u>	<u>306</u>
	<u>10.193</u>	<u>3.245</u>

##### 9.11.2 Overige schulden

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
Reservering salariskosten	681	615

### 9.11.3 Overlopende passiva

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Transitorische rente	4.228	4.535
Afwikkeling diverse nieuwbouwprojecten	320	51
Af te rekenen servicekosten	11	-
Heffing CFV (wijkenaanpak)	6	-
Vooruit ontvangen huren	729	722
Overloop onderhoud	887	1.243
Diverse overlopende passiva	<u>351</u>	<u>334</u>
	6.532	6.885

### 9.12 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

#### Voorwaardelijke verplichtingen

##### *WSW obligoverplichting*

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Voor Wooncompagnie gaat het om een bedrag van € 16,7 miljoen (2019: € 16,3 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk. Zo lang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De wijze waarop de obligoverplichting wordt ingevuld zal in 2021 worden herzien in de vorm van een jaarlijkse storting en aantrekking van een geldlening met specifieke voorwaarden.

#### Meerjarige financiële verplichtingen

Er zijn contracten afgesloten met diverse leveranciers voor:

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

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

### ***Operationele leases***

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

Te betalen:	€
Binnen één jaar	37.291
Tussen een jaar en vijf jaar	46.934
Meer dan vijf jaar	-

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 1.950.

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

	€
Minimale leasebetalingen	37.047
Voorwaardelijke leasebetalingen	-
Sub-leaseontvangsten	1.536

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

### ***Planmatig onderhoud***

Onderhoud wordt verantwoord in het jaar waarin het is uitgevoerd. Op 31 december 2020 moet nog voor € 1,8 miljoen inclusief btw (31-12-2019: € 1,9 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor planmatig onderhoud en contractonderhoud worden uitgevoerd.

### ***Nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen***

Investerings worden verantwoord in het jaar dat het is uitgevoerd. Op 31 december 2020 moet er nog voor € 28,5 miljoen inclusief btw (31-12-2019: € 20,4 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen worden uitgevoerd.

### ***Verkochte grondkavels met een anti-speculatiebeding***

In 2013 en 2014 zijn in totaal 30 grondkavels verkocht met een anti-speculatiebeding. Er is 20% korting verleend op de oorspronkelijke vraagprijs. De totale verleende korting bedraagt € 984.625. Indien een koper de grond met de daarop gebouwde woning (geheel of gedeeltelijk) aan derden overdraagt, waaronder begrepen overdracht van economische eigendom, of verhuurt, binnen tien jaren na datum levering, dient de koper de ontvangen korting terug te betalen. De resterende korting per 31 december 2020 bedraagt € 389.800 (17 woningen).

### ***Verkochte woningen Woongroep Samen***

In 2018 is het besluit genomen om 15 woningen aan de Patrijzenlaan (1 t/m 29) te Wieringerwaard te verkopen aan Woongroep Samen. De overdracht heeft in 2019 plaatsgevonden. Wooncompagnie heeft het eerste recht van terugkoop in 2026. Indien Woongroep Samen alsnog het besluit neemt om de woningen door te exploiteren, dan betalen zij in 2026 een nabetaaling van € 225.258.

### ***Verstreckte formele volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw***

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

### **9.13 Verbonden partijen**

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

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

## 10 Toelichting op de geconsolideerde winst-en verliesrekening

### 10.1 Huuropbrengsten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	86.279	89.738
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	5.169	1.311
Inschrijfgelden	27	26
Overige huuropbrengsten	62	158
	<u>91.537</u>	<u>91.233</u>
af: huurderiving wegens leegstand	-867	-1.318
bij: mutatie voorziening wegens oninbaarheid	-40	-5
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>90.630</u>	<u>89.910</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.149	1.197
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	333	310
	<u>1.482</u>	<u>1.507</u>
af: huurderiving wegens leegstand	-11	-12
bij: mutatie voorziening wegens oninbaarheid	38	42
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.509</u>	<u>1.537</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>92.139</u>	<u>91.447</u>

De huurverhoging 2020 was maximaal 2,0% en gemiddeld 1,9%.  
In 2019 bedroeg de huurverhoging maximaal 2,0% en gemiddeld 1,2%.

### 10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	1.513	1.462
Contributies	1	1
	<u>1.514</u>	<u>1.463</u>
Bij: Opbrengstenderiving wegens leegstand	-23	-39
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>1.491</u>	<u>1.424</u>

### 10.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	-1.315	-1.351
Totaal lasten servicecontracten	<u>-1.315</u>	<u>-1.351</u>

#### 10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende lasten verhuur- en beheer act.	-5.090	-4.866
Overige opbrengsten verhuur- en beheer act.	1	19
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.089	-4.847

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

#### 10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-6.874	-4.411
Onderhoudslasten (cyclisch)	-14.389	-14.431
Toegerekende lasten aan onderhoudsactiviteiten	-5.904	-5.662
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-27.167	-24.504

Onderhoud DAEB	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	-18.218	-18.584
Mutatieonderhoud	-2.992	-2.090
Klachtenonderhoud	-5.696	-3.592
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-26.906	-24.266

Onderhoud Niet-DAEB	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	-162	-185
Mutatieonderhoud	-64	-9
Klachtenonderhoud	-35	-45
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-261	-239

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

**10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Dotatie voorziening overige vorderingen	-	-
Gemeentelijke heffingen	-5.024	-4.863
Verzekeringskosten	-305	-256
Verhuurderheffing	-13.415	-12.277
Juridische kosten	-113	-79
Overige directe kosten	-161	-194
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-19.018</u>	<u>-17.669</u>

**10.7 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Opbrengst verkopen projecten	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-

**10.8 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde verkopen projecten	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-

**10.9 Toegerekende organisatiekosten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Overige organisatiekosten	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-

**10.10 Toegerekende financieringskosten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Financieringskosten	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-

### 10.11 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Voormalige huurwoningen	15.419	8.958
Voormalige koopwoningen	5.148	2.862
Voorraad Taskforce	9.304	1.904
Overig	376	85
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>30.247</u>	<u>13.809</u>

Per eind 2020 zijn 1.953 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat in 2021 totaal 40 woningen worden verkocht met een verkoopopbrengst van ca. € 6,8 miljoen en een marktwaarde van ca. € 6,8 miljoen.

### 10.12 Toegerekende organisatiekosten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-36	-33
Overige indirecte kosten	-88	-83
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>-124</u>	<u>-116</u>

### 10.13 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde huurwoningen	-10.778	-5.206
Boekwaarde koopwoningen	-4.222	-1.978
Boekwaarde voorraad Taskforce	-8.772	-1.467
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-23.772</u>	<u>-8.651</u>

### 10.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-39.381	-29.316
Nagekomen lasten nieuwbouw	-108	-26
Overige waardeveranderingen	-	-
Terugname waardeveranderingen	11.650	5.841
Toegerekende kosten projectleiders	-12	-367
Totaal ov. waardever. vastgoed in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	<u>-27.851</u>	<u>-23.869</u>

**10.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	143.426	142.450
Afname marktwaarde	<u>-16.120</u>	<u>-17.941</u>
Totaal ov. waardever. DAEB-vastgoed in expl.	127.306	124.510
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	1.056	2.638
Afname marktwaarde	<u>-453</u>	<u>-2.315</u>
Totaal ov. waardever. niet-DAEB-vastgoed in expl.	<u>603</u>	<u>323</u>
Totaal niet-gereal. waardever. vastgoedportefeuille	127.909	124.833

**10.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	<u>3.305</u>	<u>4.448</u>
Totaal niet-gereal. waardever. vastgoed verkocht onder voorw.	3.305	4.448

**10.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal niet-gereal. waardever. vastgoed bestemd voor verkoop	-	-

**10.18 Opbrengsten overige activiteiten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	162	107
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	22	51
Overige opbrengsten	<u>-</u>	<u>2</u>
Totaal opbrengsten overige activiteiten	184	160

**10.19 Kosten overige activiteiten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	-123	-93
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal kosten overige activiteiten	-123	-93

**10.20 Overige organisatiekosten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Heffing Autoriteit woningcorporaties	-77	-84
Toegerekende directiekosten	<u>-3.077</u>	<u>-3.179</u>
Totaal overige organisatiekosten	-3.154	-3.263

**10.21 Leefbaarheid**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-214	-214
Mens gerelateerde leefbaarheid	<u>-675</u>	<u>-674</u>
Totaal leefbaarheid	-889	-888

**10.22 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen van effecten/derivaten	-9.057	-9.642
Totaal waardever. fin. vaste activa en effecten	<u>-9.057</u>	<u>-9.642</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Renteopbrengsten leningen	<u>108</u>	<u>110</u>
Totaal opbrengsten fin. vaste activa en effecten	108	110

**10.24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op derivaten	-	12
Overige rentebaten	<u>104</u>	<u>97</u>
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opr.	104	109

**10.25 Rentelasten en soortgelijke kosten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Rentelasten leningen overheid en kredietinst.	-13.958	-12.884
Rentelasten rekening-courant	-4	-3
Resultaten derivaten	1.539	-514
Overige rentelasten	<u>-172</u>	<u>-230</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-12.595	-13.631

## 10.26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Acute VpB 2019	-	-5.782
Acute VpB 2020	-13.631	
Ontvangen voorlopige aanslag 2020	6.174	5.548
Betaald voorlopige aanslag 2020	-6.174	-5.548
Correctie aanslagen voorgaande jaren	-144	732
Terug te ontvangen aangifte 2019	740	
Terug te ontvangen VpB 2016 t/m 2018 i.v.m. onderhoudsvoorziening	-	10.784
Betaald voorlopige aanslag VpB 2018	10.595	-
Mutatie latenties	-2.440	-3.340

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2020
	x € 1.000
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	125.333
Correctie egalisatie post huuropbrengst brede school (lager)	-68
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (verschil boekwaarde bestaand bezit)	1.138
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-1.219
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	27.728
Fiscale afwaardering sloop	-1.095
Mutatie voorziening loopbaanbudget	2
Onderhoudslasten	-1.566
Onderhoudsvoorziening	43.152
Beperking renteaftrek (ATAD)	-3.506
Leefbaarheid (fiscaal investering)	45
Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde	4.131
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-131.214
Saneringssteun	0
Beperkt aftrekbare kosten	13
Herinvesteringsreserve (fiscale winst verkoop bestaand bezit)	-8.283
	-70.742
Totaal correcties commercieel/fiscaal	
Totaal fiscale winst	54.591

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2020 bedraagt 16,5% over de eerste € 200.000 (2019: 19%), over het restant 25%.

De effectieve belastingdruk 2020 bedraagt 1,9%.

Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2019 (2,6%), wordt o.a. veroorzaakt door de volgende punten:

- het feit dat de latente vorderingen per saldo zijn gedaald van 6,2 naar 6,0 miljoen euro, in verband met daling post derivaten.
- er geen latente verplichtingen meer zijn in verband met het vervallen van de onderhoudsvoorziening.
- latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde,
- HIR komt niet in uitdrukking in de latenties,
- geen latentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel.
- het commerciële resultaat 2020 is ongeveer gelijk aan het resultaat van 2019 (€ 125.331.953 respectievelijk € 127.816.265).
- de percentages voor de latentieberekeningen zijn aangepast naar percentages Belastingplan 2020.
- de disconteringsvoet is gedaald van 2,75% in 2019 naar 2,50% in 2020.

De aangiftes vennootschapsbelasting van Wooncompagnie tot en met 2017 zijn definitief opgelegd. De stukken voor de aangifte voor 2019 zijn verzonden naar de fiscaal adviseur, en worden binnenkort ingediend. Voor 2020 heeft Wooncompagnie de fiscale positie verantwoord in overeenstemming met binnen de sector geldende best practices. Wooncompagnie neemt in de aangifte specifieke pleitbare standpunten in op enkele aspecten. Hierover heeft Wooncompagnie in 2015 een schriftelijke afstemming bereikt met de fiscus.

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

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

#### 10.27 Afschrijvingen

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-921	-1.014
	-921	-1.014

#### 10.28 Lonen & salarissen

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	-7.410	-7.047
Sociale lasten	-1.170	-1.146
Pensioenlasten	-1.236	-1.077
	-9.816	-9.270

#### 10.29 Werknemers

Gedurende het jaar 2020 had Wooncompagnie gemiddeld 129,1 werknemers in dienst (2019: 126,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2020 (2019: 0).

#### 10.30 Bestuurders en commissarissen

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

- bestuurders en voormalige bestuurders € 179.993 (voorgaand jaar € 173.330)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 81.451 (voorgaand jaar € 85.281\*)

\*) Om geen onnodige verschillen tussen de bezoldiging in het kader van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en die in het kader van de WNT te creëren, is de bezoldiging van de RvC in 2020 en 2019 hierboven vermeld excl. BTW.

De bezoldiging van bestuurder omvat:

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

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

Functie	Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn	
		2020	2019	2020	2019
Lid bestuur	Dhr. S.J.T. van Schaik	€ 156.168	€ 151.152	€ 23.825	€ 22.178
<b>Totaal</b>		<b>€ 156.168</b>	<b>€ 151.152</b>	<b>€ 23.825</b>	<b>€ 22.178</b>

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

Functie	Commissie	Naam	Als lid van de Raad van Commissarissen	
			2020	2019
Voorzitter tot 19-1		Dhr. H. Stellingsma	€ nihil	€ 18.901
Voorzitter tot 01-9	Remuneratie commissie	Mevr. J. de Goede	€ 18.999	€ 13.276
Voorzitter v.a.01-9	Auditcommissie	Dhr. J.M. van der Meulen	€ 16.973	€ 13.276
Lid	Auditcommissie	Dhr. G. Kohsiek	€ 14.550	€ 13.276
Lid	Remuneratie commissie	Mevr. M. Sturm	€ 14.550	€ 13.276
Lid		Mevr. A. Koning	€ 14.550	€ 13.276
Lid v.a. 16-11		Mevr. P.E. van Dam	€ 1.829	Nvt
<b>Totaal</b>			<b>€ 81.451</b>	<b>€ 85.281</b>

### 10.31 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.

#### Huurbevrozing 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.

## **Enkelvoudige jaarrekening**

**11 Enkelvoudige balans per 31 december 2020**  
(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIEF</b>	Ref.	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Software		1.045	1.154
		<u>1.045</u>	<u>1.154</u>
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.981.984	1.852.968
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		30.357	29.983
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		94.461	87.816
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		12.673	8.389
		<u>2.119.475</u>	<u>1.979.156</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		4.729	4.797
		<u>4.729</u>	<u>4.797</u>
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.3.1	2.393	2.354
Latente belastingvorderingen		5.984	-
Agio		52.458	54.464
Overige effecten		2.684	2.936
Overige vorderingen		923	1.241
		<u>64.442</u>	<u>60.995</u>
Subtotaal vaste activa		<u>2.189.691</u>	<u>2.046.102</u>
<b>Vlottende activa</b>			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.512	2.570
Overige voorraden		298	292
		<u>1.810</u>	<u>2.862</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren		518	603
Overheid		141	14
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	10.762
Vordering op groepsmaatschappijen	13.3.2	14	-
Overige vorderingen		861	218
Overlopende activa		502	1.552
		<u>2.036</u>	<u>13.149</u>
Liquide middelen		10.582	10.999
Subtotaal vlottende activa		<u>14.428</u>	<u>27.010</u>
<b>Totaal</b>		<u>2.204.119</u>	<u>2.073.112</u>

<b>PASSIEF</b>		<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>Eigen vermogen</b>	13.3.3		
Herwaarderingsreserve		1.127.172	1.039.786
Overige reserves		330.047	292.957
Resultaat na belastingen van het boekjaar		<u>122.892</u>	<u>124.476</u>
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<u>1.580.111</u>	<u>1.457.219</u>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		7.912	9.881
Latente belastingverplichtingen		-	4.610
Overige voorzieningen		<u>801</u>	<u>812</u>
		<u>8.713</u>	<u>15.303</u>
<b>Schulden</b>			
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid		2.153	2.225
Schulden/leningen kredietinstellingen		480.295	482.347
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		77.336	73.996
Overige schulden		<u>38.093</u>	<u>31.279</u>
		<u>597.877</u>	<u>589.847</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers		16	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	13.3.4	-	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen		10.193	3.245
Overige schulden		681	615
Overlopende passiva		<u>6.528</u>	<u>6.881</u>
		<u>17.418</u>	<u>10.743</u>
Subtotaal schulden		<u>615.295</u>	<u>600.590</u>
<b>Totaal</b>		<u>2.204.119</u>	<u>2.073.112</u>

## 12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

	2020	2019
Huuropbrengsten	92.134	91.440
Opbrengsten servicecontracten	1.491	1.424
Lasten servicecontracten	-1.315	-1.350
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.089	-4.847
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.167	-24.504
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-19.016	-17.667
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>41.038</b>	<b>44.496</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	29.938	13.809
Toegerekende organisatiekosten	-117	-112
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-23.550	-8.651
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>6.271</b>	<b>5.046</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.824	-23.858
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	127.909	124.833
Niet-gereal. waardever. vastgoedport. verkocht onder voorwaarden	3.305	4.448
Niet-gereal. waardever. vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>103.390</b>	<b>105.423</b>
Opbrengsten overige activiteiten	184	160
Kosten overige activiteiten	-123	-93
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>61</b>	<b>67</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.154</b>	<b>-3.263</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-889</b>	<b>-888</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-9.057	-9.643
Opbr. van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	108	110
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	104	109
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.592	-13.631
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-21.437</b>	<b>-23.055</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>125.280</b>	<b>127.826</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.427	-3.342
Resultaat deelnemingen	39	-8
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>122.892</b>	<b>124.476</b>

### 13 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

#### 13.1 Algemene toelichting

#### 13.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

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

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

##### 13.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.7.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met hoofdstuk 6 in de geconsolideerde jaarrekening.

##### 13.2.2 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

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

#### 13.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening per 31 december 2020

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

##### 13.3.1 Financiële vaste activa

###### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

<i>Wooncompagnie Holding B.V. :</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Nettovermogenswaarde per 1 januari	2.354	2.362
Resultaat deelneming	<u>39</u>	<u>-8</u>
Netto vermogenswaarde per 31 december	2.393	2.354

### 13.3.2 Vorderingen

#### Vorderingen op groepsmaatschappijen

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
Wooncompagnie Holding B.V.	<u>14</u>	<u>-</u>
	14	-

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

Omtrent rente, aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

### 13.3.3 Eigen Vermogen

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>2020</u> x € 1.000	<u>2019</u> x € 1.000
Stand per 1 januari	1.039.786	935.314
Realisatie door verkoop	-8.454	-3.424
Realisatie door sloop	-5.799	-804
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	101.639	108.700
Stand per 31 december	<u>1.127.172</u>	<u>1.039.786</u>

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2020</u> x € 1.000	<u>2019</u> x € 1.000
Stand per 1 januari	292.957	399.064
Effect stelselwijziging latente belastingvorderingen	-	-1.635
Gecorrigeerde stand per 1 januari	<u>292.957</u>	<u>397.429</u>
Uit resultaatbestemming 2019	124.476	-
Toevoeging herwaarderingsreserve	-87.386	-104.472
Stand per 31 december	<u>330.047</u>	<u>292.957</u>

#### Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 122.892.166 volledig ten gunste van de overige reserves te brengen.

### 13.3.4 Kortlopende schulden

#### Schulden aan groepsmaatschappijen

	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
Wooncompagnie Holding B.V.	<u>-</u>	<u>2</u>
	-	2

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

Omtrent rente, aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

### 13.3.5 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

#### Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

### 13.3.6 Personeelskosten

Gedurende het jaar 2020 had Wooncompagnie gemiddeld 129,1 werknemers in dienst (2019: 126,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2020 (2019: 0).

### 13.3.7 Overige bedrijfslasten

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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Controle van de jaarrekening	-167	-149
Andere controlewerkzaamheden	-25	-23
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-1	-1
Totaal	-193	-173

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

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

### 13.3.8 Resultaat deelnemingen

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

## 14 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB

### 14.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
<b>ACTIEF</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa		
Software	1.045	1.154
	<u>1.045</u>	<u>1.154</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.981.984	1.852.968
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.981	59.262
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.673	8.389
	<u>2.056.638</u>	<u>1.920.619</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.729	4.797
	<u>4.729</u>	<u>4.797</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	56.754	53.613
Latente belastingvordering(en)	5.585	-
Leningen u/g	-	-
Overige effecten	2.684	2.936
Agio	52.458	54.464
Overige vorderingen	910	1.227
	<u>118.391</u>	<u>112.240</u>
Subtotaal vaste activa	<u>2.182.803</u>	<u>2.038.810</u>
<b>Vlottende activa</b>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	625	484
Overige voorraden	298	292
	<u>923</u>	<u>776</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	511	596
Overheid	20	14
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	71	40
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	10.745
Overige vorderingen	65	218
Overlopende activa	503	1.552
	<u>1.170</u>	<u>13.165</u>
Liquide middelen	<u>10.342</u>	<u>9.443</u>
Subtotaal vlottende activa	<u>12.435</u>	<u>23.384</u>
<b>Totaal</b>	<u>2.195.238</u>	<u>2.062.194</u>

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	1.127.172	1.039.786
Overige reserves	330.047	292.957
Resultaat na belastingen van het boekjaar	122.892	124.476
	<u>1.580.111</u>	<u>1.457.219</u>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.912	9.881
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	4.510
Overige voorzieningen	633	623
	<u>8.545</u>	<u>15.014</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	2.153	2.225
Schulden/leningen kredietinstellingen	478.884	480.934
Verplichtingen uit hoofde van onr. zaken verkocht onder voorw.	51.180	48.864
Overige schulden	38.093	31.279
	<u>570.310</u>	<u>563.302</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	16	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19.230	15.961
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.843	3.242
Overige schulden	681	615
Overlopende passiva	6.502	6.841
	<u>36.272</u>	<u>26.659</u>
<b>Subtotaal schulden</b>	<u>606.582</u>	<u>589.961</u>
<b>Totaal</b>	<u>2.195.238</u>	<u>2.062.194</u>

## 14.2 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	2020	2019
Huuropbrengsten	90.630	89.910
Opbrengsten servicecontracten	1.423	1.374
Lasten servicecontracten	-1.270	-1.312
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.996	-4.763
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.907	-24.266
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.937	-17.594
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>39.943</b>	<b>43.349</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	27.352	10.018
Toegerekende organisatiekosten	-109	-90
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-21.528	-5.844
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>5.716</b>	<b>4.084</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.744	-24.202
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	127.305	124.510
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.403	3.390
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>101.964</b>	<b>103.698</b>
Opbrengsten overige activiteiten	184	160
Kosten overige activiteiten	-123	-93
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>61</b>	<b>67</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.097</b>	<b>-3.206</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-874</b>	<b>-875</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-9.057	-9.643
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	42	49
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	104	105
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.434	-13.463
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-21.345</b>	<b>-22.952</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>122.368</b>	<b>124.165</b>
Belastingen	-2.615	-3.103
Resultaat deelnemingen	3.139	3.414
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>122.892</b>	<b>124.476</b>

### 14.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	2020	2019	
<b>Operationele activiteiten</b>			
Ontvangsten van huurders	90.914	90.053	
Vergoedingen	1.318	1.255	
Ontvangsten overige	2.331	1.207	
Renteontvangsten	41	49	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	94.604	92.564	
Betalingen inzake erfpacht	-2	-2	
Betalingen aan werknemers	-9.830	-9.354	
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-22.050	-17.923	
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-11.234	-11.201	
Renteuitgaven	-14.630	-15.437	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-110	-82	
Verhuurderheffing	-13.415	-12.277	
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-376	-462	
Vennootschapsbelasting	4.652	-3.926	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-66.995	-70.664	
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	27.609	21.900	
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	24.217	8.549	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.271	1.629	
Verkoopontvangsten grond	124	13	
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	621	
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	26.612	10.812	
Betalingen investering nieuwbouw	-32.289	-16.813	
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-20.055	-15.480	
Betalingen aankoop woongelegenheden	-1.232	-288	
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.049	-2.282	
Betalingen investeringen overig	-858	-767	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-56.483	-35.630	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-29.871	-24.818	
Ontvangsten verbindingen	4.420	3.701	
Ontvangsten overig	10	886	
Uitgaven verbindingen	-1.152	-12	
Uitgaven overig	-	-34	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	3.278	4.541	
<b><i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i></b>	-26.593	-20.277	

	2020	2019
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	27.500	20.000
Mutatie op variabele hoofdsomleningen	<u>-10.700</u>	<u>-5.500</u>
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	16.800	14.500
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.905	-19.026
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	<u>-1.012</u>	<u>-309</u>
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-16.917	-19.335
<b><i>Kasroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<u>-117</u>	<u>-4.835</u>
<b><i>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</i></b>	<u><b>899</b></u>	<u><b>-3.212</b></u>

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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	9.443	12.655
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>9.443</u>	<u>12.655</u>
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rekening courant banken	899	-3.212
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>899</u>	<u>-3.212</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Rekening courant banken	9.443	9.443
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	<u>10.342</u>	<u>9.443</u>

#### 14.4 Enkelvoudige gescheiden balans Niet-DAEB

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
<b>ACTIEF</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa		
Software	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	30.357	29.983
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.479	28.554
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	<u>60.836</u>	<u>58.537</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	2.393	2.354
Latente belastingvordering(en)	398	-
Leningen u/g	-	-
Overige effecten	-	-
Agio	-	-
Overige vorderingen	14	14
	<u>2.805</u>	<u>2.368</u>
Subtotaal vaste activa	<u>63.641</u>	<u>60.905</u>
<b>Vlottende activa</b>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	887	2.087
Overige voorraden	-	-
	<u>887</u>	<u>2.087</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	8	7
Overheid	120	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19.244	15.961
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	17
Overige vorderingen	795	-
Overlopende activa	-	-
	<u>20.167</u>	<u>15.985</u>
Liquide middelen	<u>241</u>	<u>1.557</u>
Subtotaal vlottende activa	<u>21.295</u>	<u>19.629</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>84.936</b></u>	<u><b>80.534</b></u>

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	8.612	8.191
Overige reserves	45.003	42.010
Resultaat na belastingen van het boekjaar	3.139	3.414
	<u>56.754</u>	<u>53.615</u>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	100
Overige voorzieningen	167	189
	<u>167</u>	<u>289</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.413	1.413
Verplichtingen uit hoofde van onr. zaken verkocht onder voorw.	26.155	25.132
Overige schulden	-	-
	<u>27.568</u>	<u>26.545</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	-	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	71	43
Belastingen en premies sociale verzekeringen	350	3
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	26	39
	<u>447</u>	<u>85</u>
<b>Subtotaal schulden</b>	<u>28.015</u>	<u>26.630</u>
<b>Totaal</b>	<u>84.936</u>	<u>80.534</u>

#### 14.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening Niet-DAEB

(x € 1.000)

	2020	2019
Huuropbrengsten	1.504	1.530
Opbrengsten servicecontracten	68	50
Lasten servicecontracten	-45	-39
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-92	-83
Lasten onderhoudsactiviteiten	-261	-239
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-79	-73
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.095</b>	<b>1.146</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.585	3.791
Toegerekende organisatiekosten	-7	-22
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.023	-2.806
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>555</b>	<b>962</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-80	344
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	603	323
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	903	1.058
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.426</b>	<b>1.725</b>
Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-57</b>	<b>-57</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-15</b>	<b>-13</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	66	62
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	-158	-168
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-92</b>	<b>-102</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>2.912</b>	<b>3.661</b>
Belastingen	188	-239
Resultaat deelnemingen	39	-8
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>3.139</b>	<b>3.414</b>

## 14.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten van huurders	1.508	1.521
Vergoedingen	49	44
Ontvangsten overige	-	1
Renteontvangsten	1	4
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.558	1.570
Betalingen inzake erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	-168	-156
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-147	-157
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-231	-208
Renteuitgaven	-82	-95
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1	-2
Verhuurderheffing	-	-
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-10	-11
Vennootschapsbelasting	-29	-49
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-668	-678
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	<b>890</b>	<b>892</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	181	251
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.824	1.941
Verkoopontvangsten grond	-	2.256
(Des)Investeringsontvangsten overige	99	495
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	3.104	4.943
Betalingen investering nieuwbouw	-	-6
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-69	-12
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.605	-1.918
Betalingen investeringen overig	-399	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-2.073	-1.936
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	1.031	3.007
Ontvangsten verbindingen	1.149	-
Ontvangsten overig	34	67
Uitgaven overig	-4.420	-3.700
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	-3.237	-3.633
<b><i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i></b>	<b>-2.206</b>	<b>-626</b>

	2020	2019
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	-	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-235
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-	-235
<b>Kasroom uit financieringsactiviteiten</b>	-	-235
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>-1.316</b>	<b>31</b>

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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	1.557	1.526
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	1.557	1.526
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rekening courant banken	-1.316	31
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	-1.317	31
<i>Stand per 31 december</i>		
Rekening courant banken	241	1.557
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-
Kas	-	-
	241	1.557

## 15 WNT-verantwoording 2020 Stichting Wooncompagnie

De WNT is van toepassing op Stichting Wooncompagnie. Het voor Stichting Wooncompagnie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 189.000 (Dit komt overeen met het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties klasse G).

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

#### *1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling*

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	S.J.T. van Schaik
<b>Functiegegevens</b>	Directeur Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.168
Beloningen betaalbaar op termijn	23.825
<i>Subtotaal</i>	<i>179.993</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	179.993
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
bedragen x € 1	S.J.T. van Schaik
<b>Functiegegevens</b>	Directeur Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	151.152
Beloningen betaalbaar op termijn	22.178
<i>Subtotaal</i>	<i>173.330</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000
<b>Bezoldiging</b>	173.330

*1c. Toezichthoudende topfunctionarissen*

<b>Gegevens 2020</b>								
	Mevr. J. de Goede	Mevr. J. de Goede	Dhr. J.M. van der Meulen	Dhr. J.M. van der Meulen	Mevr. A. Koning	Dhr. G. Kohsiek	Mevr. M. Sturm	Mevr. P.van Dam
bedragen x € 1								
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-18/01 01/09-31/12	19/01-31/08	01/01-31/08	01/09-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	16/11-31/12
<b>Bezoldiging</b>								
Bezoldiging	5.621	13.378	9.687	7.286	14.550	14.550	14.550	1.829
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.230	17.506	12.600	9.450	18.900	18.900	18.900	2.375
-/- 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.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>5.621</b>	<b>13.378</b>	<b>9.687</b>	<b>7.286</b>	<b>14.550</b>	<b>14.550</b>	<b>14.550</b>	<b>1.829</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.	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.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2019</b>								
	Mevr. J. de Goede		Dhr. J.M. van der Meulen		Mevr. A. Koning	Dhr. G. Kohsiek	Mevr. M. Sturm	
bedragen x € 1								
<b>Functiegegevens</b>	Lid		Lid		Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12		01/01-31/12		01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	
<b>Bezoldiging</b>								
Totale bezoldiging	13.276		13.276		13.276	13.276	13.276	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.300		18.300		18.300	18.300	18.300	

*Id. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder*

Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder

Gegevens 2020	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
H. Stellingsma	Voorzitter RVC tot 19-01 (overlijden)

**Overige rapportageverplichtingen**

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.

## **16 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen**

### **16.1 Verklaring bestuur**

De directeur-bestuurder van Stichting Wooncompagnie, op grond van statuten belast met de bestuurlijke bevoegdheden, verklaart dat alle uitgaven in 2020 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

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

De jaarrekening omvat de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

Hoorn, 19 april 2021

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

### **16.2 Verklaring Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 25 lid 6 van de statuten, de jaarrekening en het bestuursverslag onderzocht, heeft daarbij kennisgenomen van de controleverklaring en heeft de jaarrekening op 19 april 2021 vastgesteld.

Hoorn, 19 april 2021

Raad van Commissarissen

Mevrouw J.P.A. de Goede

De heer G.J. Kohsiek

De heer J.M. van der Meulen

Mevrouw M.W. Sturm

Mevrouw A.L. Koning

Mevrouw P.E. van Dam

## Overige gegevens

### **17 Statutaire resultaatbestemming**

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

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

Op de volgende pagina is de controleverklaring opgenomen.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

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

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Wooncompagnie te Hoorn gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de (geconsolideerde en enkelvoudige) balans per 31 december 2020; 2. de (geconsolideerde en enkelvoudige) 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 Wooncompagnie 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 Wooncompagnie 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 € 38,6 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 € 1,98 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 € 1,93 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 99.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

#### **Reikwijdte van de groepscontrole**

Stichting Wooncompagnie staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Wooncompagnie. De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante groepsonderdelen met significante risico's inzake waardering of complexe activiteiten]. Bij alle groepsonderdelen hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

#### **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.

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 Wooncompagnie en groepsmaatschappijen 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 uitdrukkelijk 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 GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 2.012 miljoen wat neerkomt op 91% van het balanstotaal van Stichting Wooncompagnie.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Wooncompagnie past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 34-35 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebevestiging zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te</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><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen</p>

<p>waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Wooncompagnie aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p><b>Controle output</b> De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p>
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op de pagina's 35-37 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wooncompagnie 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.</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.</p> <p>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> </ul>

<p>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>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li><li>• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li></ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst 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 dat 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 het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ 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 bestuursverslag 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 op benoemd als accountant van Stichting Wooncompagnie vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

#### **Geen verboden diensten**

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

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

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

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

---

Alkmaar, 19 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

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

---