

Jaarrekening 2019



INHOUDSOPGAVE

Blz.

1. Balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)	4
2. Winst- en verliesrekening over 2019	7
3. Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)	9
4. Algemene toelichting	11
5. Grondslagen van balanswaardering en resultaatbepaling	15
6. Financiële instrumenten en risicobeheersing	27
7. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	29
8. Kasstroomoverzicht	31
9. Toelichting op de balans	33
10. Toelichting op de winst- en verliesrekening	47
11. Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	54
12. Verantwoording wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT)	67
13. Ondertekening van de jaarrekening	71
14. Overige gegevens	73
15. Bijlagen	75
15.1 Verklaring besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting	75

ACTIVA	Ref.*	<u>31-12-2019</u> x €1.000	<u>31-12-2018</u> x €1.000
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	9.0	<u>3.102</u>	<u>1.573</u>
	9.0.1	<u>3.102</u>	<u>1.573</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.1	<u>5.893</u>	<u>6.166</u>
	9.1.1	<u>5.893</u>	<u>6.166</u>
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	1.392.029	1.299.318
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.2.1	95.780	92.574
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.2.2	<u>17.164</u>	<u>5.761</u>
	9.2.3	<u>1.504.973</u>	<u>1.397.654</u>
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.3	0	441
Latente belastingvorderingen	9.3.1	0	803
Overige vorderingen	9.3.2	<u>0</u>	<u>1</u>
	9.3.3	<u>0</u>	<u>1.245</u>
Som der vaste activa		<u>1.513.968</u>	<u>1.406.637</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9.4	1.529	1.163
Overheid	9.4.1	320	322
Overige vorderingen	9.4.2	2.543	653
Overlopende activa	9.4.3	<u>159</u>	<u>574</u>
		<u>4.552</u>	<u>2.712</u>
Liquide middelen	9.5	<u>613</u>	<u>2.873</u>
Som der vlottende activa		<u>5.164</u>	<u>5.585</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>1.519.133</u>	<u>1.412.222</u>

* Ref. is de afkorting voor referentie en verwijst naar het paragraafnummer waarin een nadere toelichting is opgenomen van de betreffende post.

31 DECEMBER 2019 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	Ref.	<u>31-12-2019</u> x €1.000	<u>31-12-2018</u> x €1.000
EIGEN VERMOGEN	9.6		
Algemene reserve	9.6.1	306.507	213.163
Herwaarderingsreserve	9.6.2	736.168	666.739
Resultaat boekjaar	9.6.1	<u>85.055</u>	<u>162.773</u>
		<u><u>1.127.731</u></u>	<u><u>1.042.675</u></u>
VOORZIENINGEN	9.7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	9.7.1	3.560	6.504
Latente belastingverplichting	9.7.2	0	1.005
Overige voorzieningen	9.7.3	<u>235</u>	<u>489</u>
		<u><u>3.795</u></u>	<u><u>7.999</u></u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9.8		
Leningen overheid	9.8.1	1.704	1.857
Leningen kredietinstellingen	9.8.2	351.648	304.564
Overige schulden	9.8.3	<u>222</u>	<u>314</u>
		<u><u>353.574</u></u>	<u><u>306.735</u></u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	9.9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.9.1	15.923	27.680
Schulden aan overheid	9.9.2	153	4.426
Schulden aan leveranciers		3.759	5.527
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.9.3	5.400	6.884
Schulden ter zake van pensioenen		106	97
Overlopende passiva	9.9.4	8.693	10.176
Overige schulden		<u>0</u>	<u>25</u>
		<u><u>34.034</u></u>	<u><u>54.814</u></u>
TOTAAL PASSIVA		<u><u>1.519.133</u></u>	<u><u>1.412.222</u></u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

	Ref.	Boekjaar 2019 x €1.000	Boekjaar 2018 x €1.000
Huuropbrengsten	10.1.1	88.912	87.417
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	5.997	5.466
Lasten servicecontracten	10.1.3	-5.981	-6.349
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	-4.786	-6.264
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	-42.599	-39.945
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.1.6	-11.096	-12.650
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.447	27.676
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.2.1	5.608	6.721
Toegerekende organisatiekosten	10.2.2	-219	-229
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.2.3	-4.502	-5.244
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		887	1.248
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.1	-6.145	-11.950
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.2	79.455	170.834
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		73.310	158.884
Opbrengsten overige activiteiten	10.4.1	400	174
Kosten overige activiteiten	10.4.2	-64	-130
Netto resultaat overige activiteiten		336	44
Overige organisatiekosten	10.5	-1.285	-1.263
Leefbaarheid	10.6	-2.730	-1.240
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	81	136
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	-10.737	-11.626
Saldo financiële baten en lasten		-10.657	-11.490
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		90.309	173.859
Belastingen	10.8	-5.273	-11.148
Resultaat deelnemingen	10.9	19	62
RESULTAAT NA BELASTINGEN		85.055	162.773

3. KASSTROOMOVERZICHT 2019 (directe methode)

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Operationele activiteiten		
Hurenontvangsten	88.963	87.361
Vergoedingen	6.719	6.855
Overige bedrijfsontvangsten	27	0
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	108	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	95.817	94.217
Erfpacht	-8	7
Betalingen aan werknemers	-7.968	-8.207
Onderhoudsuitgaven	-37.418	-35.236
Overige bedrijfsuitgaven	-20.940	-19.124
Betaalde interest	-11.284	-12.106
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-135	-79
Verhuurderheffing	-4.983	-5.136
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-484	-367
Vennootschapsbelasting	-7.538	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-90.758	-80.248
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.059	13.968
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.793	6.747
(Des)investeringsontvangsten overig	461	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	6.254	6.747
Nieuwbouw huur	-17.573	-16.568
Verbeteruitgaven	-23.312	-8.784
Sloopuitgaven	-1.187	-1.284
Aankoop grond	0	-1.865
Investerings overig	-2.318	-184
Externe kosten bij verkoop	-99	-103
<i>Verwerving van vastgoedbeleggingen</i>	-44.489	-28.789
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-38.235	-22.042
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	67.000	37.500
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	67.000	37.500
Aflossing geborgde leningen	-31.112	-26.290
Aflossing ongeborgde leningen	-4.972	-1.020
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-36.084	-27.310
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.916	10.190
<i>Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)</i>	-2.260	2.116
Liquide middelen per 1-1	2.873	757
Liquide middelen per 31-12	613	2.873
Mutatie	-2.260	2.116

4. ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's.

Algemeen

ZOwonen is een stichting met de status van "Toegelaten Instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Sittard, de feitelijke vestigingsplaats is Luxemburgstraat 30 te Sittard, kvk-nummer 14021205. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. ZOwonen heeft specifieke toelating in de woningmarkt regio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Continuïteit

De corporatie neemt in haar overwegingen mee de betekenis van de verhuurderheffing, saneringssteun en vennootschapsbelasting. De bepaling van de hoogte van het heffingsbedrag vindt jaarlijks plaats. Daarnaast dient hierbij beoordeeld te worden in welke mate de borging door het WSW is gewaarborgd, mede op basis van de ratio's die door het WSW zijn opgenomen in het toetsingskader.

Ondanks de heffingen wordt de continuïteit van de corporatie niet in gevaar gebracht. De operationele kasstromen blijven ondanks deze extra heffingen voldoende om aan de Interest Coverage Ratio toets te blijven voldoen.

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de instelling.

Impact COVID-19 virus

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We 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.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn 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 mogelijke 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 een mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze 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 is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

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 continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Groepsverhoudingen

ZOwonen en Woongoed 2-Duizend hadden beiden een aandeel van 50% in de VOF Agnetenberg. In 2018 is het Agnetenklooster verkocht. De ontbinding heeft echter in 2019 plaatsgevonden.

ZOwonen

Stelselwijzigingen

Als gevolg van nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- Beleidswaarde

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor ZOwonen ten opzichte van de systematiek voorgaand jaar zijn:

- * De overdrachtskosten van 3% zijn niet meer van toepassing voor de beleidswaarde in het doorexploiteerscenario.
- * De huurstijging is op basis van het eigen huurbeleid van ZOwonen.
- * In de beleidsnorm onderhoud is geen rekening meer gehouden met (onderhoud bij) renovaties, omdat deze als ingrijpende verbouwing kunnen worden gekwalificeert en dientengevolge geheel geactiveerd kunnen worden.
- * De beleidsnorm onderhoud geldt voor alle jaren, dus ook in de eindwaarde.

Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast. De impact van deze stelselwijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 bedraagt € 289 miljoen positief.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2019 is een presentatiewijziging doorgevoerd ten aanzien van de immateriële vaste activa. De vergelijkende cijfers 2018 zijn hierop aangepast. Software is nu apart gepresenteerd onder immateriële vaste activa, waar dit voorheen was verantwoord onder materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van ZOwonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. In 2019 heeft ZOwonen geen interne beleidsmatige aanpassingen doorgevoerd die van invloed zijn op de marktwaarde.

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 7 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Fusiegrondslagen

ZOwonen is op 21 juni 2019 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woningstichting Obbicht en Papenhoven (hierna WOP). Bij deze fusie was ZOwonen de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft ZOwonen onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 1 januari 2019 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door ZOwonen toegepaste grondslagen, die overigens niet afweken van de grondslagen die WOP hanteerde. De vergelijkende cijfers over 2018 zijn daarom gebaseerd op de financiële gegevens van de jaarrekeningen 2018 van beide instellingen.

De volgende bedragen aan activa en passiva zijn door elk van de fusiepartners ingebracht per 1-1-2019:

	ZOwonen x €1.000	Woningst. Obbicht en Papenhoven x €1.000	ZOwonen na fusie x €1.000
Materiële vaste activa	1.387.816	17.576	1.405.392
Financiële vaste activa	1.245	0	1.245
Vlottende activa	5.376	209	5.585
Totaal activa	1.394.437	17.785	1.412.222
Eigen vermogen	1.027.453	15.222	1.042.675
Voorzieningen	7.999	0	7.999
Langlopende schulden	304.723	2.011	306.734
Vlottende passiva	54.262	552	54.814
Totaal passiva	1.394.437	17.785	1.412.222

De omvang van de fusiekosten is beperkt tot enkele juridische en notariële kosten.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt 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 ZOWonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of het equivalent hiervan dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen onderneming vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen.

Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren. Dit wordt conform scheidingsvoorstel afgebouwd;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed;
- Verhuur van parkeervoorzieningen.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 13 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 en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: * Vastgoed in exploitatie * Huurdebiteuren Winst-en-verliesrekening: * Huuropbrengsten * Opbrengsten servicecontracten * Verkoopopbrengsten en -lasten * Leefbaarheid Kasstroomoverzicht: * Huren en vergoedingen * Overheidsheffingen * Erfpacht
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve kale huurprijs van eenheden in het betreffende cluster ((sub)complex, rayon).	Winst-en-verliesrekening: * Lasten servicecontracten * Lasten onderhoudsactiviteiten * Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille * Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Kasstroomoverzicht: * Onderhoudsuitgaven * Investeringskasstromen (deels o.b.v. VHE)

ZOwonen

Gescheiden op basis van achterliggende financiering.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none">* Schulden/leningen kredietinstellingen* Schulden/leningen overheid <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none">* Rentebaten en rentelasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none">* Renteontvangsten en -uitgaven* Financieringskasstromen
Directe scheiding op basis van soort kosten/opbrengsten/balanspost.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none">* Immateriële vaste activa* Materiële vaste activa* Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie* Deelnemingen in groepsmaatschappijen* Belastinglatentie* Vorderingen overheid* Overige vorderingen* Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen* Overige schulden <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none">* Overige directe operationele lasten exploitatie bezit* Opbrengsten en kosten overige activiteiten* Overige organisatiekosten* Resultaat deelnemingen <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none">* Overige bedrijfsontvangsten* Leefbaarheid
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van ZOwonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van kale huurprijs in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 94,1%/5,9%.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none">* Overlopende activa (deels direct)* Overige voorzieningen* Schulden aan leveranciers (deels direct)* Belastingen en premies sociale verzekeringen (deels direct)* Schulden ter zake van pensioenen* Overlopende passiva (deels direct) <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none">* Lasten verhuur en beheeractiviteiten* Toegerekende organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none">* Overige bedrijfsuitgaven (deels direct)* Personeelsuitgaven (deels direct)

5. GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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

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 stelselwijzigingen zoals opgenomen in hoofdstuk 4.

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 nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem en starten vanaf het moment van ingebruikname.

Verwerking van groot onderhoud

ZOwonen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien 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.

VASTGOEDBELEGGINGEN

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. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op d.d. 13 oktober 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van ZOwonen als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan ZOwonen voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed (zoals parkeerplaatsen, BOG e.d.)

Kwalificatie

Het beleid van ZOwonen is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. ZOwonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus de onrendabele top. Daarna tegen de actuele waarde zijnde 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 2017 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

ZOwonen past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid en locatie. Alle verhuureenheden van ZOwonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken 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 (zoals bijvoorbeeld in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende 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).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren of uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied 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 per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten 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.

ZOwonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full versie heeft ZOwonen voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen ZOwonen opereert.

	WON			PP		BOG/MOG/ZORG		BOG/MOG/ZORG harde huren	
	Handboek	Aanpassing	Best Practice	Handboek	Aanpassing	Handboek	Aanpassing	Handboek	Aanpassing
Schematische vrijheid opbrengsten		X		X		X			X
Markthuur		X			X		X		X
Exit yield		X			X		X		X
Leegwaarde		X			X	nvt	nvt	nvt	nvt
Leegwaardestijging		X	X		X	nvt	nvt	nvt	nvt
Disconteringsvoet		X	X		X		X		X
Mutatie- en verkoopkans		X	X		X	nvt	nvt	nvt	nvt
Onderhoud		X			X	nvt	nvt	nvt	nvt
Erfpacht		X		X		X		X	
Exploitatiescenario		X		X		X		X	

Schematische vrijheid opbrengsten

Volgens opgave van ZOwonen heeft de taxateur de opbrengsten van de antenneopstelpunten als extra kasstroom toegevoegd aan de bijbehorende wooncomplexen. Daarnaast zijn de lineair dalende huurprijzen bij BOG/MOG/ZOG-complexen ingerekend als vrijheidsgraad opbrengsten.

	Min	Gem	Max
Woningen	€ 0,00	€ 3,18	€ 546,09
ZOG	€ 6.211	€ 32.393	€ 729.063

Markthuur

De taxateur heeft voor de volledige portefeuille de markthuuren bepaald op basis van marktreferenties. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

	Min	Gem	Max
Woningen	€ 125	€ 718	€ 1.816
Parkeren	€ 15	€ 71	€ 90
BOG	€ 175	€ 6.580	€ 21.831
ZOG	€ 659	€ 2.638	€ 45.500

Exit yield

De taxateur heeft de voorgeschreven parameters uit het handboek gebruikt en daar waar eindwaarde niet marktconform is, de exit yield overruled.

De volgende bandbreedtes zijn gebruikt:

	Min	Gem	Max
Woningen doorexpluiten	1,00%	1,89%	10,50%
uitponden	1,00%	1,92%	12,53%
Parkeren doorexpluiten	1,00%	4,10%	7,75%
uitponden	1,00%	4,02%	7,50%
BOG doorexpluiten	1,00%	3,91%	14,75%
ZOG doorexpluiten	1,00%	6,84%	9,00%

ZOwonen

Leegwaarde

De taxateur heeft voor de volledige portefeuille de leegwaarde bepaald op basis van referenties en heeft hierbij gebruik gemaakt van de Leegwaarde indicator van ValueMetrics/ Amwoco (LWI). De Leegwaarde Indicator automatiseert het koppelen van eenheden aan referenties en berekent op basis van woningkenmerken de leegwaarde. De taxateur beoordeelt deze en stelt bij waar nodig.

		Min	Gem	Max
Woningen		€ 0	€ 117.380	€ 387.742
Parkeren		€ 2.000	€ 9.028	€ 12.000

Leegwaardestijging

De taxateur heeft zich voor de leegwaardeontwikkeling geconformeerd aan de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (Value Metrics).

De volgende bandbreedte zijn gebruikt.

		Min	Gem	Max
Woningen	Jaar 1	3,00%	3,13%	4,00%
	Jaar 2 t/m 6	2,00%	2,00%	2,00%
Parkeren	Jaar 1 t/m 6	0,00%	0,00%	0,00%

Disconteringsvoet

De taxateur heeft zich voor de disconteringsvoet geconformeerd aan de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (Value Metrics). Incidenteel is waar nodig de disconteringsvoet overruled door de taxateur.

		Min	Gem	Max
Woningen	Objectsp. opslag disconto doorexpl.	5,40%	6,27%	8,00%
	Objectsp. opslag disconto uitponden	5,54%	6,76%	8,00%
Parkeren	Objectsp. opslag disconto doorexpl.	6,10%	6,89%	7,37%
	Objectsp. opslag disconto uitponden	6,10%	6,89%	7,37%
BOG	Objectsp. opslag disconto doorexpl.	1,74%	3,46%	7,74%
ZOG	Objectsp. opslag disconto doorexpl.	1,74%	2,31%	3,49%

Mutatie- en verkoopkans

De taxateur heeft zich voor zowel de disconteringsvoet doorexpluiten als uitponden geconformeerd aan de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (Value Metrics).

		Min	Gem	Max
Woningen	doorexpluiten	4,0%	7,6%	12,0%
	uitponden	4,0%	8,4%	14,0%
Parkeren	doorexpluiten	5,3%	9,9%	15,0%
	uitponden	5,3%	10,7%	25,0%

Onderhoud

De taxateur heeft op basis van de verzamelde VTW-informatie door ZOwonen het VTW-type en bijbehorende onderhoudskosten bepaald conform de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter.

		Min	Gem	Max
Woningen	doorexpluiten	€ 175	€ 1.477	€ 2.189
	uitponden	€ 175	€ 891	€ 1.590
Parkeren	doorexpluiten	€ 20	€ 93	€ 180
	uitponden	€ 20	€ 93	€ 180

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Bij 2 complexen is sprake van erfpacht, waarbij een canon betaling is ingevoerd in TMS als exploitatielast (via importsheet objectgegevens en om die reden niet zichtbaar in de exports vrijheidsgraden).

		Min	Gem	Max
Woningen		€ -	€ 0,56	€ 164,13

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, daar waar één van beide exploitatiescenario's niet realistisch is gezien de marktomstandigheden. Dit is het geval bij alle woonwagens, chalets en standplaatsen (158 eenheden) en 3 sloopcomplexen in heronwikkeling Geleen Zuid (671 eenheden).

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3e deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van de beschikbare referentietransacties.

Voor het boekjaar 2019 is tevens 2/3e deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie (standing investments) door een externe onafhankelijke taxateur bepaald middels een markttechnische update op basis van beschikbare referentie-transacties.

De gehele waardering 2019 is dan ook door een externe onafhankelijke taxateur gedaan.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde 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) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Bepaling beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van ZOwonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van ZOwonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeenten. ZOwonen hanteert in haar beleid een complexgewijs bepaalde streefhuur conform haar strategisch voorraadbeheer.
- Inrekening van een lagere huurstijging van de contracturen. In de marktwaarde wordt uitgegaan van een huurstijging van gereguleerde zelfstandige verhuureenheden boven de inflatie van het voorgaand jaar. ZOwonen hanteert op basis van eigen beleid echter een huurstijging die (0,5%) onder de inflatie van het voorgaand jaar ligt.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. ZOwonen hanteert hierbij een onderhoudsnorm (op complexniveau bepaald) van gemiddeld €1.679 per woning.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheer activiteiten" en "Overige directe operationele lasten exploitatiebezit" minus de verhuurderheffing in de resultatenrekening. ZOwonen hanteert hierbij een norm voor deze lasten van €842 per jaar voor DAEB en €1.249 voor niet-DAEB bezit.

ZOwonen

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. ZOwonen heeft samenvattend de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde (gemiddeld per woning teruggerekend):

	2019	2018
Gemiddelde streefhuur t.o.v. maximaal redelijke huur	79%	79%
Huurstijging	inflatie min 0,5%	= marktwaarde infl. +gem. 0,5%
Onderhoudsnorm gedurende 1e 15 exploitatie jaren 16e t/m laatste jaar	gem. €1.679 gem. €1.679	€2.325 = marktwaarde
Beheerlasten:		
- DAEB	gem. €842	€796
- Niet-DAEB	gem. €1.249	€1.140
Gemiddelde discontovoet	6,63%	6,88%

Voor zover afwijkend 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 (streefhuur, onderhoudslasten, en lasten verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie. Dit betreft tevens complexen die gerenoveerd worden en gebiedsontwikkeling.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

Kapitaalbelangen waarin ZOwonen een beleidsbepalende invloed heeft, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode en wel de netto vermogenswaarde. Voor deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelnemingen en voor het overige onder de voorzieningen. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Belastinglatentie

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden voor zover deze al bij de wet zijn vastgesteld. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde en na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

De te vorderen koploperspilots zijn op het moment waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen en worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt ZOWonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt ZOWonen 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.

VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking 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.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en zijn opgenomen tegen nominale waarde. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen bestaat uit een algemene reserve en een herwaarderingsreserve.

HERWAARDERINGSRESERVE

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht - en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd - is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat 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 verplichting af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze voorziening strekt tot dekking van de onrendabele investeringen in projecten waarvan de realisatie intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is. Het betreft hier investeringen voor nieuwbouw, grondexploitaties en renovaties.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde (op historische kostprijs) van het complex waartoe de investeringen gaan behoren.

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 woningen bestemd voor de verkoop in overeenstemming met de intern opgestelde portefeuille strategie.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

OVERIGE VOORZIENINGEN

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven.

Voorziening uitgestelde beloningen

Werknemers krijgen op grond van de CAO bij een jubileum (bepaald aantal jaren in dienst) een eenmalige uitkering. Bij de berekening is rekening gehouden met de kans dat werknemers in dienst blijven op basis van historische gemiddelden. De verplichtingen zijn contant gemaakt, waarbij een disconteringsvoet is gehanteerd van 3%.

Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkel budget

De werknemer die op 1 januari 2010 vijf jaar of langer in dienst is bij ZOwonen heeft voor de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014 recht op een persoonlijk loopbaan ontwikkelingsbudget (PLOB) van max. €4.500. Deze voorziening is verlengd tot 31 december 2020. De omvang van de voorziening van deze opgebouwde rechten is gebaseerd op het geschatte gebruik daarvan. Werknemers die korter dan 5 jaar in dienst zijn hebben recht op een PLOB naar rato van het aantal dienstjaren. De voorziening wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

Voorziening personeel

Deze voorziening heeft voornamelijk betrekking op kosten in verband met de afvloeiing van personeel in verband met kwaliteitsontwikkeling en krimp van de organisatie en wordt gevormd indien per balansdatum een feitelijke of juridische verplichting is ontstaan. De omvang van de voorziening is gebaseerd op de salariskosten voor niet geleverde arbeid en een eventuele ontslagvergoeding. De voorziening wordt tegen nominale waarde van de verwachte uitgaven gewaardeerd.

Voorziening pensioenen

ZOwonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). ZOwonen 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 het gemiddelde over 2019 is de zogenaamde beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7% hetgeen hoger is dan het minimale vereiste van 105%. ZOwonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, ander dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde, waaronder de basisrenteleningen. 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. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De waarborgsommen en de kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs.

Onderhoudsverplichtingen

Deze verplichting betreft uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden waarvoor opdracht is verstrekt, maar waarvoor nog geen factuur is ontvangen.

RESULTAATBEPALING

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 vast activa.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat ZOWonen 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 ZOWonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

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.

Huuropbrengsten

Betreft de (te) ontvangen nettohuren. Dit zijn de huren exclusief (te) ontvangen opbrengsten voor servicecontracten onder aftrek van huurderiving en dotatie voorziening dubieuze debiteuren.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit maximumpercentage 4,1% voor huishoudinkomens tot €42.436 en voor inkomens hierboven maximaal 5,6%. ZOWonen heeft een huurverhoging gerealiseerd van 1,75%, waarbij de inkomensafhankelijke huurverhoging uit kwam op 5,26%, en de reguliere huurverhoging van de gereguleerde woningen 1,36% bedroeg.

ZOwonen

Opbrengsten servicecontracten

Betreft van huurders, naast de netto-huurprijs, (te) ontvangen opbrengsten voor servicecontracten. De opbrengsten zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks achteraf plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek is de gerealiseerde verkoop van vastgoed in exploitatie opgenomen. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering van het onroerend goed (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden alle opbrengsten verantwoord die niet direct voortvloeien uit de reguliere verhuur- en verkoop-activiteiten.

BEDRIJFSLASTEN

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. ZOwonen hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- De niet direct toewijsbare personeelskosten zijn naar rato van de personeelskosten toegewezen aan de activiteiten lasten verhuur en beheer, lasten onderhoud, verkoop vastgoedportefeuille en projectontwikkeling (verantwoord onder de overige waardeveranderingen).
- De niet toerekenbare overige bedrijfslasten zijn in 2019 naar rato van de tijdsbesteding van het aantal fte's toegewezen aan de activiteiten. In 2018 gebeurde dit o.b.v. aantal medewerkers. De impact van deze wijziging is verwaarloosbaar.

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn wegens voortschrijdende inzichten, en veelal conform de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening 2019', de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Er worden geen indirecte kosten meer toegerekend aan de lasten servicecontracten;
- De kosten van het management team zijn zoveel mogelijk toegerekend aan de activiteiten;
- De indirecte kosten die betrekking hebben op onderhoud bij renovatie zijn toegerekend aan de lasten onderhouds-activiteiten en niet meer aan projectontwikkeling;
- Mede vanwege de nieuwe koers van ZOwonen is de tijdsbesteding per medewerker herzien, wat leidt tot verschuivingen. De impact van deze wijzigingen is bij de desbetreffende activiteiten toegelicht.

Bovenstaande leidt tot de volgende verdeling:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32,17%	46,68%
Projectontwikkeling (verantwoord onder de overige waardeveranderingen)	11,00%	17,20%
Lasten onderhoudsactiviteiten	39,23%	20,99%
Leefbaarheid	16,09%	6,07%
Lasten servicecontracten	0,00%	7,04%
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	1,51%	1,67%
Overige activiteiten (werk derden)	<u>0,00%</u>	<u>0,35%</u>
Totaal	100,00%	100,00%

Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Immateriële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

De afschrijvingen betreffen de afschrijvingslasten van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur, tot de restwaarde bereikt is.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder worden alle direct aan het verslagjaar toerekenbare onderhoudsuitgaven (anders dan te activeren groot onderhoud c.q. verbeteringen) verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balans- datum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Erfpacht

Jaarlijks wordt voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden bij 2 complexen erfpacht in rekening gebracht op basis van canons.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen en de daaruit voortvloeiende sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Pensioenlasten

ZOwonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen en sociale activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben. Het betreft hier de door ZOwonen en derden verrichte levering en diensten.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden alle overige beïnvloedbare en niet beïnvloedbare exploitatiekosten verantwoord. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten bestaan uit: Belastingen en verzekeringen en verhuurderheffing.

De beïnvloedbare kosten bestaan uit: overige personeelskosten, huisvestingskosten, automatiseringskosten, overige bedrijfslasten en directe bedrijfskosten.

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij ZOwonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren

Hieronder wordt de bijgeschreven rente op koploperspilot verantwoord.

Rentebaten en rentelasten

De rentebaten betreffen voornamelijk de opbrengsten uit hoofde van rentevergoeding op creditsaldi van de rekening courant.

Onder de rentelasten zijn de aan het vreemd vermogen verbonden kosten verantwoord.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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, oftewel de dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

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 ZOwonen wordt toegerekend.

BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

ZOwonen is met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De verschuldigde vennootschapsbelasting wordt berekend, rekening houdend met de bepalingen van de vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst (VSO II). De in de winst- en verliesrekening verantwoorde vennootschapsbelasting betreft het saldo van de verschuldigde vennootschapsbelasting en de mutaties in de actieve (en passieve) belastinglatenties.

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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Derivaten

ZOwonen heeft geen derivaten in bezit en het is conform het in 2019 geactualiseerde treasury statuut niet toegestaan om derivaten aan te trekken.

Beleggingen

ZOwonen heeft geen beleggingen in bezit en in het treasury statuut wordt ook bepaald dat er als hoofdregel geen beleggingsactiviteiten zullen worden ontplooid.

Prijs/marktrisico

ZOwonen beheerst het prijs/marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

ZOwonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

ZOwonen loopt renterisico zowel over de bestaande leningenportefeuille als over nieuw aan te trekken leningen. Het renterisico kan als volgt worden onderverdeeld:

- Contractueel overeengekomen renteconversies in de bestaande leningenportefeuille;
- Contractueel overeengekomen volledige aflossingen in de bestaande leningenportefeuille die voor herfinanciering in aanmerking komen;
- Volledig nieuwe financiering uit hoofde van ons investeringsprogramma.

Contractueel overeengekomen renteconversies

- Voor vijf leningen van de NWB vindt in het jaar 2020 een contractuele renteconversie plaats, hier is nog geen nieuwe rente voor overeengekomen.
- Daarnaast kennen de twee roll-over leningen (totaal €20 miljoen) een maandelijks terugkerend renterisico, aangezien deze leningen tegen 1-maands euribor tarieven worden gefinancierd, welke heel 2019 negatief waren. Deze leningen worden aangehouden uit oogpunt van flexibiliteit om schommelingen in liquiditeiten tijdens het jaar op te vangen. Vastzetten van de rente betekent het kwijtraken van deze flexibiliteit.
- ZOwonen heeft een drietal basisrenteleningen met een hoofdsom van €10 miljoen elk, waarvan de eerste opslagherziening in 2021 plaatsvindt. De drie basisrenteleningen kennen een vaste basisrente over de gehele looptijd en een kredietopslag die conform het leningcontract op enig moment wordt herzien. Komt men op het moment van opslagherziening niet tot overeenstemming over de nieuwe kredietopslag, dan dient het schuldrestant van de lening tegen marktwaarde te worden afgerekend.

Contractueel overeengekomen volledige aflossingen

Contractueel volledig af te lossen leningen brengen renterisico met zich mee. In 2020 wordt voor €11,3 miljoen aan leningen volledig contractueel afgelost. Deze herfinancieringen worden gesaldeerd met de vermogensbehoefte uit hoofde van ons investeringsprogramma.

Renterisico's worden in principe beheerst door a) volledige inzet van eigen middelen in de eigen bedrijfsvoering/ bedrijfsactiviteiten en b) tijdig renteafspraken te maken. Daarnaast kan een gelimiteerd deel van de financieringsbehoefte door middel van kort geld faciliteiten (bijv. roll-over leningen) worden gefinancierd.

Krediet/liquiditeitsrisico

ZOwonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde het krediet/liquiditeitsrisico te spreiden en te beheersen. Ter beheersing van het liquiditeitsrisico heeft ZOwonen een RC krediet limiet van €5 miljoen afgesloten bij haar huisbankier. Ultimo 2019 bestaat er een positief RC saldo van €0,6 miljoen.

Financierings/beschikbaarheidsrisico

Uit de liquiditeits-/kasstroomprognose blijkt de totale financieringsbehoefte van ZOwonen. Het betreft hier zowel herfinancieringen als uitbreidingsfinancieringen. De leningportefeuille van ZOwonen kent geen significante concentraties van kredietrisico's. Limieten in deze zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en worden permanent gemonitord. De liquiditeitsprognose wordt periodiek geactualiseerd en in de Treasury Commissie besproken.

Het oordeel van de sectorinstituten: Aw/ILT en WSW

De Aw/ILT ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. De Aw is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De Aw, onze belangrijkste toezichthouder, geeft één keer per jaar een oordeel over onze financiële positie: op basis van de jaarrekening (dVi) én op basis van de meerjarenbegroting (dPi).

Uit de beoordeling van het WSW is gebleken dat ZOwonen voldoet aan de gedefinieerde eisen die WSW stelt aan een corporatie als deelnemer, conform artikel 8 van het reglement van Deelneming.

Het Aw heeft op 16 juli 2019 in haar beoordelingsbrief 2019 aangegeven dat de beoordeling van de financiële continuïteit geen aanleiding geeft om een verdiepende beoordeling uit te voeren. Het AW constateert bij ZOwonen op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico.

7. 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.

Waardering vaste activaMateriële vaste activa, marktwaarde verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in hoofdstuk 5. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen renovatie, 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 ZOwonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouw- en renovatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van ZOwonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Onrendabele investeringen worden genomen nadat het programmabesluit genomen is (formalisering van de definitieve ontwerp fase en in de overtuiging dat de bouwvergunning afgegeven zal worden).

Verwerking fiscaliteit

ZOwonen heeft ultimo 2019 geen fiscale compensabele verliezen meer. Hierdoor is de latente belastingvordering compensabele verliezen in 2019 komen te vervallen.

8. KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

9. TOELICHTING OP DE BALANS**9.0 IMMATERIELE VASTE ACTIVA****9.0.1 Overige
immateriële vaste
activa**

x €1.000

Stand per 1 januari 2019

Verkrijgingsprijs	4.190
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.617
Boekwaarden per 1 januari 2019	1.573

Mutaties 2019

Investeringen	2.386
Afschrijvingen	-857
Totaal mutaties	1.529

Stand per 31 december 2019

Verkrijgingsprijs	6.576
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.474
Boekwaarden per 31 december 2019	3.102

Afschrijvingspercentage software	20%
----------------------------------	-----

9.1 MATERIELE VASTE ACTIVA

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema opgenomen:

9.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen x €1.000	Vervoers- middelen x €1.000	Andere vaste bedrijfsmiddelen x €1.000	Totaal x €1.000
Stand per 1 januari 2019				
Verkrijgingsprijzen	7.510	74	8.664	16.248
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.824	-61	-8.197	-10.082
Boekwaarden per 1 januari 2019	5.686	13	468	6.166
Mutaties 2019				
Investeringen	0	0	70	70
Afschrijvingen	-198	-4	-141	-343
Totaal mutaties	-198	-4	-72	-273
Stand per 31 december 2019				
Verkrijgingsprijzen	7.510	74	8.734	16.318
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.022	-65	-8.338	-10.425
Boekwaarden per 31 december 2019	5.488	9	396	5.893

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

- Grond	geen afschrijvingen
- Kantoorgebouw	lineair 30 jaar
- Inventarissen	lineair 5 jaar
- ICT apparatuur	lineair 5 jaar
- Vervoermiddelen	lineair 5 jaar

9.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema opgenomen:

	9.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	9.2.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari 2019		
Verkrijgingsprijzen	671.307	78.144
Herwaarderingen	649.604	19.536
Cumulatieve waardeverminderingen	-21.593	-5.106
Boekwaarden per 1 januari 2019	<u>1.299.318</u>	<u>92.574</u>
Mutaties 2019		
Investeringsen	11.200	72
Desinvesteringsen	-5.950	-1.653
Waardevermindering	-2.212	-642
Terugname van waardeverminderingen	3.804	0
Herwaardering	91.695	6.838
Terugname van herwaardering	-18.241	-883
Terugname van herwaardering n.a.v. complexwijziging	-791	-113
Overboekingen vastgoed in exploitatie	12.786	7
Overboekingen tussen DAEB en niet-DAEB	421	-421
Totaal mutaties	<u>92.712</u>	<u>3.206</u>
Stand per 31 december 2019		
Verkrijgingsprijzen	698.819	76.059
Herwaarderingen	712.731	24.288
Cumulatieve waardeverminderingen	-19.521	-4.567
Boekwaarden per 31 december 2019	<u>1.392.029</u>	<u>95.780</u>

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.732 woningen, 158 woonwagens/standplaatsen en 23 maatschappelijke ruimten opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt €1.612,0 miljoen (peildatum 1 januari 2019), in 2018 €1.469,8 miljoen (peildatum 1 januari 2018).

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 419 woningen, 2.402 parkeervoorzieningen, 43 bedrijfsruimtes, 27 berg ruimtes en 1 zwembad opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt €102,4 miljoen (peildatum 1 januari 2019), in 2018 €97,3 miljoen (peildatum 1 januari 2018).

Onder de post overboekingen tussen DAEB en niet-DAEB zijn 3 woningen opgenomen. Het betreft woningen met een herclassificatie o.b.v. het scheidingsvoorstel. De woningen zijn in 2019 gemuteerd en hebben een streefhuur die lager is dan de liberalisatiegrens. In totaal betreft dit een waarde van €0,4 miljoen.

Verklaring waardemutatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarden per 1 januari 2019	1.299.318	92.574
Voorraadmutaties		
Verkoop	-2.849	-1.653
Sloop	-3.101	0
Nieuwbouw	9.393	0
Classificatiewijziging	421	-421
Overig	24	-594
Objectgegevens		
Contractuur en leegstand	14.223	559
WOZ-waarde	-7.446	-155
Verkooprestrictie	-3.481	-79
Overige	5.345	131
Parameterwijzigingen		
Disconteringsvoet	23.026	-426
Leegwaarde en leegwaardestijging	25.397	3.174
Markthuur en markthuurstijging	44.195	3.838
Macro-economische parameters	-9.858	-454
Verhuurderheffing	-568	-25
Overige	-2.009	-689
Boekwaarden per 31 december 2019	1.392.029	95.780

Gevoeligheidsanalyse (x €1.000)

<i>Parameter</i>	<i>Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2019</i>	<i>Effect wijziging parameter</i>	<i>Effect op marktwaarde (€)</i>	<i>Effect op marktwaarde (%)</i>
		1%	-162.026	-10,9%
Disconteringsvoet	6,9%	-1%	309.725	20,8%
Gemiddelde markthuur	717,83	1% -1%	6.650 -6.337	0,4% -0,4%
Mutatiegraad	7,8%	1% -1%	23.274 -25.256	1,6% -1,7%
Leegwaarde	1.747.910	1% -1%	4.270 -4.069	0,3% -0,3%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019, €1.011,7 miljoen.

ZOwonen

De opbouw van de beleidswaarde van ZOwonen per 31 december 2019 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	x €1.000	x €1.000
Marktwaaarde per 31 december 2019	1.392.029	95.780
Aanpassing naar beschikbaarheid (doorexploiteren)	1.379	-2.844
Aanpassing naar betaalbaarheid (huur)	-356.277	-9.054
Aanpassing naar kwaliteit (onderhoud)	-56.550	-4.596
Aanpassing naar beheer (beheer- en leefbaarheid)	-44.479	-3.696
Totaal aanpassingen	-455.927	-20.190
Beleidswaarde per 31 december 2019	<u>936.102</u>	<u>75.590</u>

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	6,63%
Streefhuur per maand	€573,16
Lasten onderhoud per jaar	€1.679 per woning
Lasten beheer per jaar DAEB bezit	€842 per woning
Lasten beheer per jaar niet-DAEB bezit	€1.249 per woning

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€51,3 miljoen lager
Streefhuur per maand	€25 hoger	€67,0 miljoen hoger
Lasten onderhoud per jaar	€100 hoger	€35,5 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€50 hoger	€17,6 miljoen lager

Verzekering en zekerheden

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen de herbouwwaarde. In de verzekeringspolis die ZOwonen heeft afgesloten is geen verzekerde som bepaald, maar wordt er per woning een vaste premie betaald. Hierbij is bepaald dat er nooit sprake zal zijn van onderverzekering.

ZOwonen heeft het WSW gevlomachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze vlomacht geen gebruik gemaakt.

9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019 x €1.000	2018 x €1.000
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	30.156	20.238
Onrendabele investeringen nieuwbouw	-24.394	-17.161
Boekwaarden per 1 januari	5.761	3.076
Mutaties		
Investeringen	41.384	30.695
Desinvesteringen	0	-75
Onrendabele investeringen nieuwbouw	5.672	1.216
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-4.720	-8.449
Overboekingen vastgoed in exploitatie	-18.465	-10.508
Overboekingen onderhoud bij renovatie	-12.468	-10.194
Totaal mutaties	11.403	2.686
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	40.606	30.156
Onrendabele investeringen nieuwbouw	-23.441	-24.394
Boekwaarden per 31 december	17.164	5.761

9.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

9.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2019 x €1.000	2018 x €1.000
<u>Deelneming in VOF Agnetenberg</u>		
Waarde per 1 januari	441	340
Mutaties in het boekjaar:		
- bijdrage in VOF	0	11
- resultaat	19	62
- rente	0	28
- verkoop	-461	0
Waarde per 31 december	0	441

Op 5 september 2008 is door een rechtsvoorganger van ZOWonen en Stichting WoonGoed 2-Duizend de VOF Agnetenberg opgericht, vestigingsplaats Reuver. Beide vennoten zijn gelijk bevoegd. In 2018 is het Agnetenklooster verkocht. De VOF is per 30 juni 2019 ontbonden en toen heeft de financiële afrekening en afwikkeling plaatsgevonden.

9.3.2 Latente belastingvorderingen

	31-12-2019 x €1.000	31-12-2018 x €1.000
Verrekenbare tijdelijke verschillen		
- Disagio	Langlopende leningen	
	0	803

De latentie inzake de disagio leningen is in 2019 vrijgevallen ten laste van het resultaat omdat deze als niet materieel wordt beschouwd.

ZOwonen

9.3.3 Overige vorderingen

9.3.3.1 Koploperspilot

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	0	0
Vordering koploperspilot	2.095	2.095
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-2.095</u>	<u>-2.095</u>
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

De koploperssubsidie is toegekend voor additioneel aangebrachte zorginfrastructuur bij 8 complexen. De subsidie wordt uitbetaald gedurende een periode van 20 jaar (7 complexen) respectievelijk 33 jaar (1 complex) waarbij een rente wordt berekend van 5,5%.

Het rijk heeft per 1 januari 2018 aanzienlijke wijzigingen doorgevoerd in de subsidie-regelingen voor zorginfrastructuur bij onze zorgpartijen. Door deze wijzigingen en na analyse van de gezamenlijke contractuele afspraken die ZOwonen heeft met haar zorgpartijen is het onzeker of ZOwonen de koploper gelden nog kan vorderen van onze zorgpartijen en zijn derhalve voor 100% voorzien. ZOwonen is momenteel wel nog in gesprek met de zorgpartijen.

9.3.3.2 Overige vorderingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	1	9
Mutaties in boekjaar:		
Af: Ontvangen bijdragen	<u>-1</u>	<u>-8</u>
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>1</u></u>

Onder overige vorderingen worden tegoeden verantwoord die ZOwonen ontvangt naar aanleiding van investeringen die op termijn (> 1 jaar) worden terugbetaald door de huurder c.q. instelling. Deze vergoedingen zijn als component 'Rente + aflossing eigen investering' opgenomen in de huur. De openstaande vordering betreft 1 huurcontract met Pergamijn (Op de Kasselemeier 2-4-6), waarbij de gedane investering in een periode van 5 jaar in maandelijks gelijk-blijvende termijnen wordt terugbetaald.

9.4 VORDERINGEN

		<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	Ref.	x €1.000	x €1.000
Huurdebiteuren	(9.4.1)	1.529	1.163
Overheid		320	322
Overige vorderingen	(9.4.2)	2.543	653
Overlopende activa	(9.4.3)	<u>159</u>	<u>574</u>
		<u><u>4.552</u></u>	<u><u>2.712</u></u>

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde 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.

9.4.1 Huurdebiteuren	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.		
Zittende huurders	1.543	1.225
Vertrokken huurders	<u>1.656</u>	<u>1.578</u>
	3.199	2.803
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-1.669</u>	<u>-1.640</u>
	<u><u>1.529</u></u>	<u><u>1.163</u></u>

De van 'zittende' huurders te vorderen huren en opbrengsten servicecontracten ultimo boekjaar 2019 bedragen 1,6% van de bruto jaarhuur, zijnde 12x huur over december 2019 (ultimo 2018: 1,27%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:	<u>2019</u>
	x €1.000
Voorziening per 1 januari	1.640
Af: vrijval wegens afgeboekte posten	-453
Bij: - ontvangen posten	84
- dotatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	<u>397</u>
Voorziening per 31 december	<u><u>1.669</u></u>

De voorziening dubieuze debiteuren is als volgt bepaald:

Van de zittende huurders is het saldo van de categorie in de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (€32k) genomen en van de vertrokken huurders (excl. bedrijven ad. €20k) het volledig openstaande saldo (€1.637k).

9.4.2 Overige vorderingen	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x €1.000	x €1.000
STEP-subsidies inzake projecten	2.142	0
Voormalig bestuurder senior Vitaalwonen	229	0
Jongen Projectontwikkeling rentenota koopkavels	98	131
Bijdrage COA inzake samenvoegen app. Apolloniastraat	50	0
Vertrokken huurders (bedrijven)	0	109
Vivantes inz. Franciscus	0	157
Zuyderland inz. bijdrage onderhoud de Baenje	0	103
Zuidervaart & Verstegen Notarissen inz. verkochte woning	0	81
Overige posten	<u>25</u>	<u>72</u>
	<u><u>2.543</u></u>	<u><u>653</u></u>

De STEP-subsidies betreffen 2 renovatieprojecten t.w. R954 Chrysantenstraat en R420 Carmelflat. Het besluit tot verlening van deze STEP- subsidies is reeds beschikt door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van €1.658k met een resterende looptijd langer dan een jaar.

9.4.3 Overlopende activa	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Vooruitbetaalde verzekeringen	130	125
Voorschotten personeel	16	17
Geactiveerde pre-projecturen	14	3
Vooruitbetaalde beheer- en onderhoudsbijdrage PIM Zuid	0	400
Overige	<u>0</u>	<u>29</u>
	<u><u>159</u></u>	<u><u>574</u></u>

Geen van bovenstaande posten is als langlopend te beschouwen.

ZOwonen

9.5 LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Direct opvraagbaar		
Rekening-courant banken	609	2.873
Gelden onderweg	4	0
Totaal	<u>613</u>	<u>2.873</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van ZOwonen.

9.6 EIGEN VERMOGEN

9.6.1 Algemene reserve

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	375.936	366.467
Af: mutatie herwaarderingsreserve	<u>-69.429</u>	<u>-153.304</u>
Subtotaal	306.507	213.163
Resultaat boekjaar	<u>85.055</u>	<u>162.773</u>
Saldo per 31 december	<u>391.563</u>	<u>375.936</u>

9.6.2 Herwaarderingsreserve

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	666.739	513.434
Realisatie door verkoop	-2.173	-2.721
Realisatie door sloop	-1.608	-44
Realisatie door onrendabele investeringen	1.550	-2.400
Ongerealiseerde herwaardering	<u>71.660</u>	<u>158.469</u>
Stand per 31 december	<u>736.168</u>	<u>666.739</u>

Per 31 december 2019 is in totaal €736,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: €666,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed en de kostprijs ervan. 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €476,1 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van ZOwonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke lasten vaak hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit en beheersituatie van de corporatie.

9.7 VOORZIENINGEN

9.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	6.504	7.682
Dotatie	1.776	7.626
Onttrekking: onrendabele investering nieuwbouw	-4.720	-8.449
Vrijval	<u>0</u>	<u>-355</u>
Stand per 31 december	<u>3.560</u>	<u>6.504</u>

Van deze voorziening is circa €2,8 miljoen als langlopend (langer dan 1 jaar) aan te merken.

9.7.2 Latente belastingverplichting

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	1.005	0
Dotatie	0	1.005
Vrijval	-1.005	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>1.005</u>

In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' houdt ZOWonen vanaf verslagjaar 2019 bij de waardering van de belastinglatentie tegen contante waarde rekening met de fiscale faciliteit van de fiscale herinvesteringsreserve. Aangezien het zeer waarschijnlijk is dat voor het grootste deel van het tijdelijk verschil in het vastgoed in exploitatie gedurende de levensduur geen fiscale afwikkeling zal plaatsvinden, is bij de waardering van de latentie rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur van het actief. Daarom hebben we deze latentie ten gunste van het resultaat 2019 vrij laten vallen.

Aangezien ZOWonen haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt ultimo boekjaar -/- €197 miljoen, (2018: -/- €135 miljoen).

9.7.3 Overige voorzieningen**9.7.3.1 Voorziening uitgestelde beloningen**

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	151	136
Dotatie	24	34
Onttrekking	-12	-19
Stand per 31 december	<u>162</u>	<u>151</u>

In deze voorziening zijn de in de toekomst te verwachten uit te keren jubileumuitkeringen opgenomen. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op bepalingen van de CAO. De voorziening is contant gemaakt tegen 3%.

9.7.3.2 Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkel budget

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	61	65
Dotatie	30	36
Onttrekking	-23	-40
Stand per 31 december	<u>69</u>	<u>61</u>

Bovenstaande voorzieningen hebben een langlopend karakter.

9.7.3.3 Voorziening personeel

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	277	86
Dotatie	4	277
Onttrekking	-187	-86
Vrijval	-90	0
Stand per 31 december	<u>4</u>	<u>277</u>

De omvang van de voorziening is gebaseerd op de salariskosten en/of aanvullende afspraken inzake de beëindiging van het dienstverband. De voorziening heeft een kortlopend karakter.

De onttrekking ad €187k in 2019 heeft betrekking op een ontslagvergoeding, kosten voor outplacement, opleidingskosten en salariskosten uitgekeerd aan medewerkers, die ZOWonen hebben verlaten of binnenkort gaan verlaten.

9.8 LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	Ref.	<u>31-12-2019</u> x €1.000	<u>31-12-2018</u> x €1.000
Leningen overheid	(9.8.1)	1.704	1.857
Leningen kredietinstellingen	(9.8.2)	351.648	304.564
Overige schulden	(9.8.3)	<u>222</u>	<u>314</u>
		<u>353.574</u>	<u>306.735</u>
Waarvan langer dan 5 jaar		<u>327.184</u>	<u>280.707</u>

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt over 2019 3,00% (2018: 3,45%). De leningen worden afgelost op basis van het annuïteiten-, het lineaire, danwel fixe systeem. Het kortlopend deel van de leningen - de aflossing 2020 - bedraagt €16,1 miljoen en is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Zekerheden

Het WSW en de gemeenten hebben in het verslagjaar zekerheden afgegeven voor een bedrag van €65 miljoen voor het afsluiten van leningen.

Het totale geborgde volume van het WSW bedraagt per 31 december 2019 €374,1 miljoen, inclusief het kortlopende deel van de langlopende schulden en het maximaal op te nemen bedrag van de twee roll-over leningen van totaal €20 miljoen.

Twee leningen die niet geborgd zijn door WSW, zijn door de gemeente Sittard-Geleen geborgd met een totaal schuldrestant van €0,4 miljoen.

ZOwonen heeft haar gehele vastgoedportefeuille (sociaal en commercieel vastgoed) per ultimo 2019 als zekerheid ter beschikking gesteld voor de door WSW geborgde leningen.

ZOwonen heeft in het verleden drie basisrente-leningen afgesloten. Dit betreffen langlopende financieringen waarbij op een bepaald moment de kredietopslag herzien gaat worden. Op het moment van herziening zal de kredietopslag worden aangepast en bij geen overeenstemming zal de leningsovereenkomst worden beëindigd. In dat geval vindt er op de herzieningsdatum een verrekening plaats tussen de basisrente en de rente op de kapitaalmarkt over de rest van de looptijd. Dit bedrag en de hoofdsom moeten worden afgerekend. Dit betekent een herfinancieringsrisico voor ZOwonen.

Voor ZOwonen betreft dit de volgende drie basisrente-leningen (x €1.000)

<i>Verstrekker</i>	<i>Hoofdsom</i>	<i>Einde looptijd</i>	<i>herzienings- datum</i>	<i>huidig rentepercentage (incl opslag)</i>
NWB Bank	10.000	1-6-2033	1-jun-2022	3,53%
NWB Bank	10.000	1-2-2041	1-feb-2021	3,29%
NWB Bank	10.000	2-2-2037	1-feb-2021	3,47%

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2019 heeft ZOwonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van €14,2 miljoen (31 december 2018: €12,8 miljoen) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt €473,3 miljoen (nominale waarde portefeuille €369 miljoen, dit is inclusief de niet-opgenomen ruimte op de twee roll-over leningen ultimo 2019 van €5 miljoen).

- De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.
- De marktwaarde is exclusief opgelopen rente.

De marktwaarde van de leningenportefeuille zonder kredietopslag bedraagt €486,2 miljoen.

9.8.1 LENINGEN OVERHEID

		<u>2019</u>
		x €1.000
Het verloop van de leningen is als volgt:		
Stand per 1 januari		1.857
Af: aflossingen komend jaar	<u>-153</u>	
		<u>-153</u>
Stand per 31 december		<u><u>1.704</u></u>

9.8.2 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN

		<u>2019</u>
		x €1.000
Het verloop van de leningen kredietinstellingen is als volgt:		
Stand per 1 januari		304.564
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: nieuwe leningen	<u>67.000</u>	
		67.000
Af: aflossingen	-3.993	
Af: aflossingen komend jaar	<u>-15.923</u>	
		<u>-19.916</u>
Stand per 31 december		<u><u>351.648</u></u>

9.8.3 OVERIGE SCHULDEN**9.8.3.1 Waarborgsommen**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:		
Saldo per 1 januari	104	109
Af: uitgekeerd aan huurders	<u>-25</u>	<u>-5</u>
Saldo per 31 december	<u><u>79</u></u>	<u><u>104</u></u>

9.8.3.2 Belastingenschuld

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Het verloop van de belastingenschuld is als volgt:		
Saldo per 1 januari	210	275
Af: betaald aan de fiscus	<u>-67</u>	<u>-65</u>
Saldo per 31 december	<u><u>143</u></u>	<u><u>210</u></u>

Dit betreft herziening BTW van het kantoorpand van ZOwonen. De herziening loopt nog t/m 2021.

9.9 KORTLOPENDE SCHULDEN

		<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
		x €1.000	x €1.000
	Ref.		
Schulden aan kredietinstellingen	(9.9.1)	15.923	27.680
Schulden aan overheid	(9.9.2)	153	4.426
Schulden aan leveranciers		3.759	5.527
Belastingen en premies sociale verzekeringen	(9.9.3)	5.400	6.884
Schulden ter zake van pensioenen		106	97
Overige schulden		0	25
Overlopende passiva	(9.9.4)	<u>8.693</u>	<u>10.176</u>
		<u><u>34.034</u></u>	<u><u>54.814</u></u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan 1 jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

ZOwonen

9.9.1 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Leningen aflossingen komend jaar	<u>15.923</u>	<u>27.680</u>

ZOwonen heeft een overeenkomst voor kredietfaciliteit met BNG tot een limiet van maximaal €5 miljoen. Over het niet opgenomen deel van de kredietfaciliteit is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 0,25% op jaarbasis.

Het rentetarief is het 1-maands Euribor met een spread van +1,5% over het krediet en een spread van -0,25% over het tegoed. De spread kan jaarlijks worden aangepast. Ultimo 2019 wordt er geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit met de BNG.

Er zijn geen nadere zekerheden gesteld aan deze kredietfaciliteit.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Het krediet dient te worden aangewend voor de normale bedrijfsvoering;
- Er mogen geen zekerheden aan derden worden verstrekt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bank, m.u.v. zekerheden aan het WSW;
- Er worden geen aanvullende opslagen, kosten en provisies in rekening gebracht;
- De overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.

9.9.2 SCHULDEN AAN OVERHEID

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x €1.000	x €1.000
De specificatie is als volgt:		
Leningen aflossingen komend jaar	153	4.411
Overige	<u>0</u>	<u>15</u>
	<u>153</u>	<u>4.426</u>

9.9.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Omzetbelasting	3.737	3.193
Vennootschapsbelasting	1.275	3.339
Loonheffing	<u>387</u>	<u>352</u>
	<u>5.400</u>	<u>6.884</u>

9.9.4 OVERLOPENDE PASSIVA

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Niet vervallen interest	5.785	6.328
Nog te verrekenen service- en stookkosten met huurders	790	1.425
Nog te verwachten kosten inzake gereedgemelde projecten	515	425
Vooruitontvangen huur	432	460
Aangegane verplichtingen onderhoud	339	692
Verlofrechten personeel ultimo boekjaar	248	248
Nog te betalen beheerbijdrage woonwagens PIM Zuid	151	0
Nog te betalen accountantskosten	85	35
Nog te betalen IT	56	48
Nog te ontvangen facturen servicekosten	41	302
Nog te betalen taxaties woningbezit	40	0
Nog te betalen facturen interne communicatie	35	0
Nog te betalen facturen WSW	18	0
RC woonwagensbeheer	18	0
Vooruitontvangen bijdragen VvE's	13	19
Verhuurderbijdrage 2018	0	31
Nog te betalen energie kantoor	0	80
Overige	<u>126</u>	<u>84</u>
	<u>8.693</u>	<u>10.176</u>

9.10 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN**a. Voorwaardelijke verplichtingen**

- De Obligo verplichting aan het WSW bedraagt per 31 december 2019 €14,2 miljoen. Dit is 3,85% van de door het WSW geborgde leningportefeuille á €374,1 miljoen ultimo 2019.
- Als zekerheid voor de borging van financiering heeft het WSW op basis van het reglement van deelneming recht van eerste hypotheek. In 2014 is het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijk volmacht verleend om met uitsluiting van de Deelnemer rechten van hypotheek en pandrechten te vestigen tot een maximumbedrag dat gelijk staat aan het saldo waarvoor WSW borg staat tot een maximum van €886,8 miljoen.
- Verplichtingen voortvloeiend uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de afdracht van sociale premie en belasting door onderaannemers.

b. Erfpacht overeenkomst

- Ten aanzien van de grond van complex 622 (Kollenbergerhof) is een erfpachtverplichting aangegaan voor een totaal bedrag van €246.175 tot het jaar 2043 (jaarlijks erfpachtcanon €4.924).
- Ten aanzien van de grond van complex 574 (Gelderhof) is een erfpachtverplichting aangegaan met een jaarlijkse erfpachtcanon van €2.680, zijnde een geïndexeerd jaarcanon van 6% van de grondprijs (€36.277).

c. Herstructurering

Burgemeester Lemmensstraat Geleen:

In 2013 is met Bouwbedrijf Jongen - met een concerngarantie van moederbedrijf Volker Wessels - overeengekomen dat de koopkavels uiterlijk in 2022 worden afgerekend. De koopsom bedraagt €2,2 miljoen excl. BTW. De gegarandeerde meeropbrengst bedraagt €0,3 miljoen excl. BTW. De concerngarantie betreft een totaalbedrag van €3,5 miljoen inclusief een rentevergoeding voor uitgestelde betaling. De maximale jaarlijkse rentevergoeding bedraagt €107.856 excl. BTW. Onze risico's zijn hiermee beperkt tot het risico van faillissement van Volker Wessels vóór het jaar 2022.

De huidige stand van zaken is dat van de 75 koopkavels inmiddels 29 kavels zijn afgenomen. Nog af te nemen 46 kavels met een koopsom van 1,4 miljoen.

d. Aangegane verplichtingen

De verplichtingen worden vastgelegd in het primair systeem. Hierdoor is er inzicht in de hoogte van de aangegane verplichtingen.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Vastgoed in ontwikkeling	<u>24.625</u>	<u>38.789</u>

e. Aangetrokken leningen

Er zijn ultimo 2019 geen leningen aangetrokken die op 31 december nog gestort moeten worden.

f. Operationale lease

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Tussen 1 en 5 jaar	<u>126</u>	<u>203</u>

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele lease-overeenkomsten zijn in 2019 lager als gevolg van een lagere gemiddelde resterende looptijd.

De gemiddelde resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 18 maanden.

g. Saneringsheffing

Risico saneringsheffing: bij opvraag van de prognose-informatie 2019-2024 heeft het WSW aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een saneringsheffing van 2020 t/m 2024 van 1% van de jaarlijkse huursom.

Financiële gevolgen:

	Saneringsheffing x €1.000
2020	936
2021	973
2022	1.000
2023	1.051
2024	<u>1.105</u>
	5.065

h. Voortgang lopend onderzoek voormalig bestuurder VitaalWonen

In januari 2013 is de voormalig bestuurder van VitaalWonen ontslagen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft verzocht een onderzoek uit te voeren naar het handelen van de voormalig directeur-bestuurders. In maart 2017 zijn beide oud-bestuurders en hun privébedrijven in een civiele procedure veroordeeld tot het terugbetalen van €1,1 miljoen. De hoger beroep procedure tegen een van de bestuurders is inmiddels afgerond en tegen dit arrest staan geen rechtsmiddelen meer open. Uit hoofde van dit arrest heeft ZOwonen dan ook een vordering op deze bestuurder. Deze vordering is opeisbaar en er zijn reeds executiemaatregelen genomen. Naar verwachting zal in 2020 een bedrag van €229k worden ontvangen door ZOwonen. Dit bedrag is als zodanig in de balans en resultatenrekening verwerkt.

Ten aanzien van de vordering op de andere voormalige bestuurder geldt:

- Deze vordering is naar verwachting (nog) niet incasseerbaar.
- De financiële risico's uit hoofde van onderhavig onderzoek behelzen enerzijds juridische kosten en anderzijds mogelijke vorderingen op de voormalige directeur-bestuurder.
- Momenteel zijn de toekomstige kosten en mogelijke vorderingen c.q. voorzieningen niet betrouwbaar in te schatten en derhalve niet opgenomen in de jaarrekening.

10. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING**10.1 NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE****10.1.1 HUROPBRENGSTEN**

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Woningen en woongebouwen	89.902	89.543
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.923	972
	<u>91.825</u>	<u>90.515</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-2.515	-2.658
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-397	-439
Totaal huuropbrengsten	<u><u>88.912</u></u>	<u><u>87.417</u></u>

De stijging van de huuropbrengsten in 2019 (1,45%) is grotendeels het gevolg van de algemene verhoging per 1 juli. Deze was gemiddeld 1,75%. Huurharmonisatie, het opleveren van 60 nieuwbouwwoningen in 2019 en 46 nieuwbouwwoningen in 2018 hebben eveneens een gunstige invloed gehad op de huuropbrengst 2019. In cijfers is de stijging van de huuropbrengsten als volgt te duiden:

	x €1.000
- Huurverhoging 2018	671
- Huurverhoging 2019	787
- Huurharmonisatie 2018	141
- Huurharmonisatie 2019	207
- Nieuwbouw 2018	258
- Nieuwbouw 2019	184
- Renovatie 2018/2019	27
- Sloop/verkoop 2018 (uit exploitatie)	-593
- Sloop/verkoop 2019 (uit exploitatie)	-253
- Woningen 2018/2019 in leegstandsbeheer	-231
- BTW naheffing parkeerplaatsen 2018	45
- Overig	67
	<u>1.310</u>

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	2019	2018
Woningen	87.275	85.910
Bedrijfsonroerend goed	756	772
Maatschappelijk vastgoed	622	582
Intramuraal zorgvastgoed	2.627	2.734
Parkeergelegenheid	535	517
Overig	10	0
	<u>91.825</u>	<u>90.515</u>

10.1.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Leveringen en diensten	6.987	7.106
Af: derving wegens leegstand	-200	-215
	<u>6.787</u>	<u>6.891</u>
Te verrekenen stook- en servicekosten met huurders	-790	-1.425
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>5.997</u></u>	<u><u>5.466</u></u>

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

ZOwonen**10.1.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Gas, water en elektra	-3.887	-3.512
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-941	-920
Onderhoud groenvoorziening	-493	-480
Huismeesters	50	-8
Overige lasten servicecontracten	<u>-710</u>	<u>-701</u>
	-5.981	-5.621
Toegerekende organisatiekosten	0	-239
Toegerekende personeelslasten	<u>0</u>	<u>-488</u>
	<u><u>-5.981</u></u>	<u><u>-6.349</u></u>

Conform de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening 2019' zijn er geen indirecte kosten meer toegerekend aan de lasten servicecontracten.

Indien dezelfde uitgangspunten als in 2018 zouden zijn gehanteerd zouden de toerekeningen in 2019 als volgt zijn:

Toegerekende organisatiekosten	-249
Toegerekende personeelslasten	-467

10.1.4 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Toegerekende organisatiekosten	-2.857	-3.695
Toegerekende personeelslasten	<u>-1.929</u>	<u>-2.569</u>
	<u><u>-4.786</u></u>	<u><u>-6.264</u></u>

Mede als gevolg van de nieuwe koers van ZOwonen is de tijdsbesteding per medewerker herzien. Dit heeft invloed op de toerekeningen aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten.

Indien dezelfde uitgangspunten als in 2018 zouden zijn gehanteerd zouden de toerekeningen in 2019 als volgt zijn:

Toegerekende organisatiekosten	-3.962
Toegerekende personeelslasten	-2.408

10.1.5 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Kosten planmatig onderhoud (cyclisch)	-10.703	-11.601
Onderhoudskosten bij renovatie	-12.468	-10.194
Kosten dagelijks onderhoud (niet cyclisch)	-13.369	-14.531
Toegerekende organisatiekosten	-2.519	-1.329
Toegerekende personeelslasten	<u>-3.540</u>	<u>-2.291</u>
	<u><u>-42.599</u></u>	<u><u>-39.945</u></u>

Mede als gevolg van de nieuwe koers van ZOwonen is de tijdsbesteding per medewerker herzien. Daarnaast worden de indirecte kosten die betrekking hebben op onderhoud bij renovatie nu toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten (in 2018 aan overige waardeveranderingen).

Indien dezelfde uitgangspunten als in 2018 zouden zijn gehanteerd zouden de toerekeningen in 2019 als volgt zijn:

Toegerekende organisatiekosten	-1.372
Toegerekende personeelslasten	-2.386

10.1.6 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Belastingen	-5.834	-5.409
Verzekeringskosten	-239	-225
Heffing autoriteit woningcorporaties	0	-80
Verhuurderheffing	-4.983	-6.039
Heffing saneringsfonds	0	-859
Heffing verhuurderbijdrage	-32	-31
Erfpacht	-8	-8
	<u>-11.096</u>	<u>-12.650</u>

De heffing autoriteit woningcorporaties dient per 2019 te worden verantwoord bij de Overige organisatiekosten (Hoofdstuk 10.5)

10.2 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

10.2.1 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	<u>5.608</u>	<u>6.721</u>

In 2019 zijn in totaal 42 woningen, 2 garages, 1 parkeerplaats en 1 bedrijfsruimte verkocht (31 DAEB woningen, 11 niet-DAEB woningen en 4 niet-DAEB vhe's). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardeverandering begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt €2,2 miljoen.

10.2.2 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Toegerekende organisatiekosten	-95	-99
Toegerekende personeelslasten	-124	-130
	<u>-219</u>	<u>-229</u>

10.2.3 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde huurwoningen	-4.502	-5.244
	<u>-4.502</u>	<u>-5.244</u>

10.3 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

10.3.1 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Waardeverandering inzake materiële vaste activa in ontwikkeling - netto dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.776	-7.271
Waardeverandering inzake materiële vaste activa in exploitatie - waardeverandering overname woonwagens Obbicht	0	-90
Waardeveranderingen als gevolg van sloop	-3.101	-2.146
Toegerekende organisatiekosten	-133	-606
Toegerekende personeelslasten	-1.135	-1.837
Totale overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-6.145</u>	<u>-11.950</u>

ZOwonen

Mede als gevolg van de nieuwe koers van ZOwonen is de tijdsbesteding per medewerker herzien. Daarnaast worden de indirecte kosten die betrekking hebben op onderhoud bij renovatie nu toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten (in 2018 aan overige waardeveranderingen).

Indien dezelfde uitgangspunten als in 2018 zouden zijn gehanteerd zouden de toerekeningen in 2019 als volgt zijn:

Toegerekende organisatiekosten	-523
Toegerekende personeelslasten	-1.734

10.3.2 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	74.255	162.894
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	<u>5.200</u>	<u>7.940</u>
	<u><u>79.455</u></u>	<u><u>170.834</u></u>

10.4 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

10.4.1 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Opbrengst dienstverlening aan derden	40	56
Overige opbrengsten	<u>360</u>	<u>118</u>
	<u><u>400</u></u>	<u><u>174</u></u>

De overige opbrengsten zijn hoger vanwege de vordering op de voormalig bestuurder van Vitaal Wonen.

10.4.2 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Kosten VVE administratie en beheer	-64	-67
Toegerekende organisatiekosten	0	-21
Toegerekende personeelslasten	<u>0</u>	<u>-42</u>
	<u><u>-64</u></u>	<u><u>-130</u></u>

Vanwege de fusie met WS Obbicht en Papenhoven worden er geen indirecte kosten meer toegerekend aan de overige activiteiten.

10.5 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Organisatieontwikkeling	-86	-15
Heffing autoriteit woningcorporaties	-71	0
Jaarverslaggeving	-320	-327
Treasury	-32	-32
Personeelsvereniging en ondernemingsraad	-10	-7
Toegerekende personeelslasten	<u>-765</u>	<u>-883</u>
	<u><u>-1.285</u></u>	<u><u>-1.263</u></u>

De toegerekende personeelslasten betreft de personeelslasten van de Raad van Commissarissen en het bestuur, portefeuille- en assetmanagement, en het toerekenbare deel aan treasury en jaarverslaggeving.

De kosten van het management team, die in 2018 volledig werden toegerekend aan de overige organisatiekosten, zijn in 2019 zoveel als mogelijk toegerekend aan de betreffende activiteiten.

Indien dezelfde uitgangspunten als in 2018 zouden zijn gehanteerd zouden de toerekeningen in 2019 als volgt zijn:

Toegerekende personeelslasten	-883
-------------------------------	------

10.6 LEEFBAARHEID	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Algemene kosten leefbaarheid	-217	-134
Kosten wijktoezichthouders	-17	-13
Mobiele alarmsystemen, veilige buurten-teams, sociaal programma en groen	-204	-82
Kosten huurdersparticipatie	-128	-161
Toegerekende organisatiekosten	-1.012	-361
Toegerekende personeelslasten	<u>-1.152</u>	<u>-490</u>
	<u><u>-2.730</u></u>	<u><u>-1.240</u></u>

De stijging in algemene kosten leefbaarheid wordt veroorzaakt door €41k aan aanpassingen van parkeerplaatsen a.g.v. het parkeerbeleid en een toename van afvaldumpingen. Leefbaarheid groen neemt toe door diverse groen-omvormingen en de aanvraag van kapvergunningen.

Mede als gevolg van de nieuwe koers van ZOwonen is de tijdsbesteding per medewerker herzien. Dit heeft invloed op de toerekeningen aan leefbaarheid.

Indien dezelfde uitgangspunten als in 2018 zouden zijn gehanteerd zouden de toerekeningen in 2019 als volgt zijn:

Toegerekende organisatiekosten	-382
Toegerekende personeelslasten	-594

10.7 SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

10.7.1 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Rente op vorderingen		
- Rente overige vorderingen	81	108
- Rente VOF Agnetenberg	<u>0</u>	<u>28</u>
	<u><u>81</u></u>	<u><u>136</u></u>

10.7.2 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Langlopende schulden		
- Rente leningen overheid	-242	-361
- Rente leningen kredietinstellingen	-10.381	-11.194
- Disagio/Borgstellingsvergoeding	-67	-55
- Provisie nieuwe leningen	-26	0
Kortlopende schulden		
- Rente rekening courant	<u>-21</u>	<u>-16</u>
	<u><u>-10.737</u></u>	<u><u>-11.626</u></u>

10.8 BELASTINGEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Acute belastingen	-5.474	-3.339
Mutatie belastinglatentie	<u>202</u>	<u>-7.809</u>
	<u><u>-5.273</u></u>	<u><u>-11.148</u></u>

De hogere effectieve belastingdruk ad 16% (vorig jaar 7,5%) wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere fiscale verliescompensatie.

ZOwonen

10.9 RESULTAAT DEELNEMINGEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Aandeel in resultaat VOF Agnetenberg	<u>19</u>	<u>62</u>

10.10 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Afschrijving overige immateriële vaste activa	857	551
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>343</u>	<u>333</u>
	<u>1.200</u>	<u>884</u>

10.11 LONEN EN SALARISSEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Lonen en salarissen	6.625	6.812
Sociale lasten	1.098	1.036
Pensioenlasten	<u>922</u>	<u>881</u>
	<u>8.645</u>	<u>8.730</u>

De daling van de lonen en salarissen kan worden verklaard door het activeren van de uren van medewerkers die aan het ERP project HUB meewerken (668k) enerzijds en een stijging van de lonen door de groei in formatie van 11 medewerkers (481k) anderzijds.

OVERIGE INFORMATIE

Accountantshonoraria

De honoraria van de accountants zijn verdeeld in de volgende categorieën (deze bedragen zijn incl. BTW):

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	x €1.000	x €1.000
Controle van de jaarrekening	255	310
Andere controlewerkzaamheden	52	25
Andere niet-controlediensten	<u>2</u>	<u>6</u>
	<u>309</u>	<u>341</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die door accountantskantoor PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. zijn uitgevoerd. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2018 en 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De totale kosten van de controlewerkzaamheden betreffen €307k, waarvan €116k betrekking hebben op de controle 2018 en €191k op de controle 2019. Het resterende bedrag ad €2k betreft niet-controlediensten.

Werknemers

Ultimo boekjaar had ZOwonen 135 werknemers in dienst (2018: 124). Het aantal fte's bedraagt ultimo boekjaar 123,91 (2018: 112,89). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

	<u>FTE's 2019</u>	<u>FTE's 2018</u>	<u>aantal 2019</u>	<u>aantal 2018</u>
- Bestuur	1	1,78	1	2
- HR	3,11	1,78	4	3
- Maatschappelijk presteren	57,44	48,00	64	54
- Vastgoed en inkoop	35,69	33,69	37	35
- Bedrijfsvoering	26,67	27,56	29	30
	<u>123,91</u>	<u>112,81</u>	<u>135</u>	<u>124</u>

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2019 hebben zich de volgende gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan:

- Als gevolg van een renteconversie op een lening ad €4,5 miljoen is deze op 3 februari 2020 vervroegd afgelost. Op datzelfde moment is voor een gelijk bedrag een lening aangetrokken.
- De uitbraak van het COVID-19 virus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De impact op onze bedrijfsvoering hebben wij toegelicht in Hoofdstuk 4 van de toelichting bij de jaarrekening.

11. GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB EN NIET-DAEB

**11.1 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2019
(voor resultaatbestemming)**

	DAEB 31-12-2019 x €1.000	DAEB 31-12-2018 x €1.000
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.488	5.691
	<u>5.488</u>	<u>5.691</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.392.029	1.299.318
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.164	5.761
	<u>1.409.193</u>	<u>1.305.079</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	0	803
Overige vorderingen	0	1
Interne lening	26.780	31.556
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	71.586	62.399
	<u>98.366</u>	<u>94.759</u>
	<u>1.513.047</u>	<u>1.405.530</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.440	1.146
Overheid	320	322
Overige vorderingen	2.528	533
Overlopende activa	152	565
	<u>4.440</u>	<u>2.566</u>
Liquide middelen	<u>613</u>	<u>2.873</u>
Som der vlottende activa	<u>5.052</u>	<u>5.439</u>
TOTAAL	<u>1.518.099</u>	<u>1.410.969</u>

DE JAARREKENING

<u>PASSIVA</u>	DAEB <u>31-12-2019</u> x €1.000	DAEB <u>31-12-2018</u> x €1.000
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	306.507	213.164
Herwaarderingsreserve	736.168	666.739
Resultaat boekjaar	<u>85.055</u>	<u>162.773</u>
	<u><u>1.127.731</u></u>	<u><u>1.042.676</u></u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.560	6.504
Latente belastingverplichting	0	359
Overige voorzieningen	<u>221</u>	<u>459</u>
	<u><u>3.781</u></u>	<u><u>7.322</u></u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	1.704	1.857
Leningen kredietinstellingen	351.648	304.564
Overige schulden	<u>203</u>	<u>292</u>
	<u><u>353.555</u></u>	<u><u>306.713</u></u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	15.923	27.680
Schulden aan gemeenten	153	4.426
Schulden aan leveranciers	3.590	5.348
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.722	6.653
Schulden ter zake van pensioenen	100	91
Overlopende passiva	8.544	10.037
Overige schulden	<u>0</u>	<u>25</u>
	<u><u>33.032</u></u>	<u><u>54.259</u></u>
TOTAAL	<u><u>1.518.099</u></u>	<u><u>1.410.969</u></u>

11.2 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING DAEB OVER 2019

	DAEB 31-12-2019 x €1.000	DAEB 31-12-2018 x €1.000
Huuropbrengsten	83.729	82.165
Opbrengsten servicecontracten	5.744	5.242
Lasten servicecontracten	-5.854	-6.131
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.521	-5.801
Lasten onderhoudsactiviteiten	-41.310	-38.734
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.763	-12.287
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.025	24.453
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.339	5.125
Toegerekende organisatiekosten	-204	-213
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.092	-3.865
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	43	1.047
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.146	-11.950
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.255	162.894
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	68.109	150.943
Opbrengsten overige activiteiten	293	56
Kosten overige activiteiten	-60	-126
Netto resultaat overige activiteiten	233	-69
Overige organisatiekosten	-1.216	-1.190
Leefbaarheid	-2.730	-1.240
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	81	136
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.737	-11.626
Rentebaten interne lening	536	539
Saldo financiële baten en lasten	-10.121	-10.951
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	81.343	162.993
Belastingen	-5.494	-10.024
Resultaat deelnemingen	19	0
Resultaat niet-DAEB tak	9.187	9.804
RESULTAAT NA BELASTINGEN	85.055	162.773

11.3 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB OVER 2019

	DAEB 2019	DAEB 2018
	x € 1.000	x € 1.000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	83.669	82.205
Vergoedingen	6.472	6.606
Overige bedrijfsontvangsten	27	0
Ontvangen interest	642	539
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	90.810	89.351
Erfpacht	-8	7
Betalingen aan werknemers	-7.600	-7.838
Onderhoudsuitgaven	-36.348	-34.331
Overige bedrijfsuitgaven	-20.369	-18.581
Betaalde interest	-11.282	-12.107
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-127	-74
Verhuurderheffing	-4.983	-5.084
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-484	-367
Vennootschapsbelasting	-7.100	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-88.301	-78.375
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.509	10.976
(Des) investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.497	5.135
(Des) investeringsontvangsten overig	461	0
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	3.958	5.135
Nieuwbouw huur	-17.573	-16.568
Verbeteruitgaven	-23.312	-8.784
Sloopuitgaven	-1.187	-1.284
Aankoop grond	0	-1.865
Investeringen overig	-2.318	-184
Externe kosten bij verkoop	-72	-88
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	-44.462	-28.773
Ontvangen aflossing interne lening	4.819	4.588
<i>Tussentelling ingaande kasstroom FVA</i>	4.819	4.588
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-35.685	-19.050
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	67.000	37.500
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	67.000	37.500
Aflossing door WSW geborgde leningen	-31.112	-26.290
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-4.972	-1.020
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-36.084	-27.310
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.916	10.190
<i>Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)</i>	-2.260	2.116
Liquide middelen per 1-1	2.873	757
Liquide middelen per 31-12	613	2.873
Mutatie	-2.260	2.116

ZOwonen**11.4 ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS niet-DAEB PER 31 DECEMBER 2019
(voor resultaatbestemming)**

ACTIVA	Niet-DAEB 31-12-2019 x €1.000	Niet-DAEB 31-12-2018 x €1.000
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	3.102	1.573
	<u>3.102</u>	<u>1.573</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	405	475
	<u>405</u>	<u>475</u>
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	95.780	92.574
	<u>95.780</u>	<u>92.574</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	441
	<u>0</u>	<u>441</u>
	<u>99.287</u>	<u>95.063</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	91	17
Overige vorderingen	15	120
Overlopende activa	9	9
	<u>114</u>	<u>146</u>
Som der vlottende activa	<u>114</u>	<u>146</u>
TOTAAL	<u>99.402</u>	<u>95.209</u>

<u>PASSIVA</u>	Niet-DAEB <u>31-12-2019</u> x €1.000	Niet-DAEB <u>31-12-2018</u> x €1.000
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	38.112	33.060
Herwaarderingsreserve	24.288	19.536
Resultaat boekjaar	<u>9.187</u>	<u>9.804</u>
	<u><u>71.586</u></u>	<u><u>62.399</u></u>
VOORZIENINGEN		
Latente belastingverplichting	0	646
Overige voorzieningen	<u>14</u>	<u>30</u>
	<u><u>14</u></u>	<u><u>677</u></u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Overige schulden	19	22
Interne lening	<u>26.780</u>	<u>31.556</u>
	<u><u>26.799</u></u>	<u><u>31.578</u></u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	169	179
Belastingen en premies sociale verzekeringen	678	231
Schulden ter zake van pensioenen	6	6
Overlopende passiva	<u>151</u>	<u>139</u>
	<u><u>1.004</u></u>	<u><u>555</u></u>
 TOTAAL	 <u><u>99.402</u></u>	 <u><u>95.209</u></u>

11.5 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING niet-DAEB OVER 2019

	Niet-DAEB 31-12-2019 x €1.000	Niet-DAEB 31-12-2018 x €1.000
Huuropbrengsten	5.183	5.252
Opbrengsten servicecontracten	253	224
Lasten servicecontracten	-127	-217
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-263	-462
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.290	-1.211
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-333	-363
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.423	3.223
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.269	1.596
Toegerekende organisatiekosten	-15	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.410	-1.379
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	844	201
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.200	7.940
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.200	7.940
Opbrengsten overige activiteiten	107	117
Kosten overige activiteiten	-4	-4
Netto resultaat overige activiteiten	103	113
Overige organisatiekosten	-68	-73
Rentelasten interne lening	-536	-539
Saldo financiële baten en lasten	-536	-539
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.966	10.865
Belastingen	221	-1.124
Resultaat deelnemingen	0	62
RESULTAAT NA BELASTINGEN	9.187	9.804

11.6 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB OVER 2019

Kasstroomoverzicht (directe methode)

(x € 1.000)

	<u>Niet-DAEB 2019</u>	<u>Niet-DAEB 2018</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	5.294	5.156
Vergoedingen	247	250
Overige bedrijfsontvangsten	0	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>5.541</u>	<u>5.407</u>
Betalingen aan werknemers	-368	-369
Onderhoudsuitgaven	-1.070	-905
Overige bedrijfsuitgaven	-571	-546
Betaalde interest	-536	-539
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-8	-5
Verhuurderheffing	0	-52
Vennootschapsbelasting	-438	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-2.991</u>	<u>-2.416</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	2.550	2.991
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.296	1.612
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>2.296</u>	<u>1.612</u>
Externe kosten bij verkoop	-27	-15
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>-27</u>	<u>-15</u>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	2.269	1.597
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing interne lening	-4.819	-4.588
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-4.819</u>	<u>-4.588</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-4.819	-4.588
<i>Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Liquide middelen per 1-1	0	0
Liquide middelen per 31-12	0	0
Mutatie	<u>0</u>	<u>0</u>

12. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMI-PUBLIEKE SECTOR (WNT)

Als gevolg van de fusie tussen ZOWonen en WOP per 21 juni 2019 worden in de navolgende tabellen en inkomensgegevens van de topfunctionarissen van beide woningcorporaties gepresenteerd.

Bestuurders en commissarissen

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

- bestuurders	€	188.825
- commissarissen	€	71.245

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte en presentiegelden)
- beloningen betaalbaar op termijn (pensioenlasten)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

Naam		Periodiek betaalde beloningen x €1		Beloningen betaalbaar op termijn x €1		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
JMJ Godderij	ZOW	145.260	96.873	22.317	14.433	0	0	0	0
BMM Leurs	WOP	12.090	25.074	0	0	0	0	0	0
TL Venderbosch	WOP	9.158	20.289	0	0	0	0	0	0
Totaal ZOWonen		166.508	142.236	22.317	14.433	0	0	0	0

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd (excl. btw):

Naam		Als RvC lid x €1		Als lid van commissies		Overige vergoedingen	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018
LHM Vroomen	ZOW	17.163	13.493	0	0	0	0
JEMG Braun	ZOW	11.382	9.944	0	0	0	0
JMH Nijsten	ZOW	11.382	6.277	0	0	0	0
HAM van der Hertten	ZOW	11.382	6.277	0	0	0	0
MJG Jacobs	ZOW	11.382	3.696	0	0	0	0
PJ Tilburgs	WOP	6.387	13.050	0	0	0	0
PJBC Thomas	WOP	2.167	4.193	0	0	0	0
Totaal ZOWonen		71.245	56.930	0	0	0	0

WNT-verantwoordingBestuurders en commissarissen

De WNT is van toepassing op zowel ZOWonen als WOP.

Mevrouw MJM Godderij is op 1 mei 2018 in dienst getreden als directeur-bestuurder bij ZOWonen. De RvC heeft de beloning van de directeur-bestuurder vastgesteld. De beloning van de directeur-bestuurder is gebaseerd op het advies van de Commissie Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Op basis hiervan is de functie van de directeur-bestuurder geplaatst in functieklassering G.

De 2 bestuurders van WOP waren reeds geruime tijd in dienst van de woningstichting. De beloning is gebaseerd op het advies van de Commissie Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en is door de RvC van de woningstichting vastgesteld op functieklassering A.

Bij ZOWonen zijn vanaf 1 januari 2018 een achttal commissarissen inclusief de voorzitter teruggetreden. Er werden in 2018 4 nieuwe commissarissen benoemd inclusief de voorzitter. Per 1 januari 2019 was de raad voltallig en bestaat sindsdien uit 5 leden.

De raad van WOP bestond per 1 januari 2019 uit 2 leden.

ZOwonen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op ZOwonen van toepassing zijnde regelgeving: "Woningcorporaties".

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor de directeur-bestuurder van ZOwonen bedraagt €183.000 (G).

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor de bestuurders van WOP bedraagt €91.000 (A).

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder van ZOwonen.

De bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders die over 2019 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen

bedragen x € 1	JMJ Godderij	BMM Leurs	TL Venderbosch
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder WOP	Bestuurder WOP
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 20/06	01/01 – 20/06
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	0,33	0,25
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	134.213	12.090	9.158
Beloningen betaalbaar op termijn	22.317	0	0
Subtotaal	156.530	12.090	9.158
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	14.211	10.658
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	156.530	12.090	9.158
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018			
bedragen x € 1	JMJ Goddertj	BMM Leurs	TL Venderbosch
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder WOP	Bestuurder WOP
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/05 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	0,33	0,25
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	87.393	25.074	20.289
Beloningen betaalbaar op termijn	14.433	0	0
Subtotaal	101.826	25.074	20.289
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	118.137	29.000	21.750
Bezoldiging	101.826	25.074	20.289

De duur van het dienstverband in het jaar 2019 is voor de bestuurders als volgt:

- JMJ Godderij: het gehele jaar 2019 bij ZOWonen en heeft betrekking op een fulltime dienstverband van 1 fte
- BMM Leurs: 171 dagen bij WOP en heeft betrekking op een fulltime dienstverband van 0,33 fte
- TL Venderbosch: 171 dagen bij WOP en heeft betrekking op een fulltime dienstverband van 0,25 fte

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (excl. btw)

bedragen x € 1	LHM Vroomen	JMG Braun	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	17.163	11.382	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	17.163	11.382	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2018			
bedragen x € 1	LHM Vroomen	LHM Vroomen	JMG Braun
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/03- 31/12	01/02 - 28/02	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	12.760	733	9.444
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.133	1.350	17.600
bedragen x € 1			
Functiegegevens	JMH Nijsten	HAM van der Herten	MJG Jacobs
	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	11.382	11.382	11.382
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.300	18.300	18.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.382	11.382	11.382
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018			
bedragen x € 1	JMH Nijsten	HAM van der Herten	MJG Jacobs
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/06 - 31/12	01/06 - 31/12	01/09 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	6.277	6.277	3.696
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.281	7.281	5.883

ZOwonen

bedragen x € 1	PJ Tilburgs	PJBC Thomas
Functiegegevens	Voorzitter WOP	Lid WOP
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 20/06	01/01 – 20/06
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	6.387	2.167
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.395	4.263
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	6.387	2.167
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018		
bedragen x € 1	PJ Tilburgs	PJBC Thomas
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01-31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	13.050	4.193
Individueel toepasselijke	13.050	8.700

De categorieën opgenomen in de overige overige tabellen (1d,1e,1f respectievelijk 2 en 3) waren niet van toepassing voor ZOwonen in 2019.

Naast de vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Wet Normering Topinkomens

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. ZOwonen herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

Het hoogste uitvoerend orgaan bij ZOwonen is het bestuur. Het bestuur van ZOwonen bestaat, zoals ook blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel, uit één persoon. De directeur-bestuurder is belast met de dagelijkse leiding van de gehele organisatie hetgeen blijkt uit het bestuursreglement en stuurt in die hoedanigheid de afdelingsmanagers direct en individueel aan. De managers zijn belast met de dagelijkse leiding van hun afdeling. In artikel 5 van het bestuursreglement is geregeld dat het bestuur bij kortdurende afwezigheid voorzieningen treft die gericht zijn op een ongestoorde voortgang van werkzaamheden in de organisatie, onder verantwoordelijkheid van het bestuur. Het managementteam van ZOwonen vormt een adviserend orgaan voor de bestuurder. Hieruit kan worden afgeleid dat bij ZOwonen enkel de directeur-bestuurder kan worden gekwalificeerd als topfunctionaris volgens de WNT.

In 2019 zijn er in dit kader geen ontslagvergoedingen uitbetaald.

13. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Sittard-Geleen, d.d. 16 april 2020

Bestuurder,

J.M.J Godderij

De Raad van Commissarissen,

L.H.M. Vroomen
Voorzitter

M.J.G. Jacobs

H.A.M. van der Hertem

J.M.H. Nijsten

J.E.M.G. Braun

14. OVERIGE GEGEVENS

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op d.d. 16 april 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De resultaatbestemming is als aparte regel opgenomen in het eigen vermogen 2019 ten bedrage van €85,1 miljoen geheel ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

15. BIJLAGEN

15.1 Verklaring besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting

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

Sittard-Geleen, d.d. 16 april 2020

Bestuurder,

J.M.J. Godderij