

WONEN MIDDEN-DELFLAND
TE MAASLAND

Rapport inzake jaarstukken 2020

FINANCIËEL VERSLAG

1 KENGETALLEN

1.1 Woningbezit

	2020	2019
Woningen	2.028	1.645
Bedrijfsruimten/winkels	40	29
Maatschappelijk vastgoed	11	11
	<u>2.079</u>	<u>1.685</u>

1.2 Huurklasse (aantal VHE's)

	2020	2019
nettohuur lager dan € 432,51	143	127
Nettohuur tussen € 432,51 en € 619,01	893	800
Nettohuur tussen € 619,01 en € 737,14	714	516
Nettohuur boven huurtoeslaggrens € 737,14	278	202

1.3 Kwaliteit

	2020	2019
Percentage huurders lid van servicefonds	86,00	84,39
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	1.868	2.929

1.4 Prijs-kwaliteit

	2020	2019
Gemiddeld aantal punten per sociaal contract	159,00	159,00
Gemiddelde kale huur per 31 december sociaal contract	600,26	583,00
Gemiddeld aantal punten per woning geliberaliseerd contract	182,00	188,00
Gemiddelde kale huur per 31 december geliberaliseerd contract	873,79	857,00

Deze gegevens zijn exclusief de overgenomen woningen van Vestia

1.5 Het verhuren van woningen

	2020	2019
Mutatiegraad in % woningbezit Daeb	6,96	6,22
Mutatiegraad in % woningbezit niet-Daeb	3,25	-
Huurachterstand in % jaarhuur	0,72	0,81
Huurderving in % jaarhuur	0,58	0,53

1.6 Financiële continuïteit

	2020	2019
Solvabiliteit	60,78	72,95
Liquiditeit	0,28	0,56
Rentabiliteit eigen vermogen	7,50	9,19
Onderpandsratio	44,68	-
Loan to Value op basis van beleidswaarde	61,20	-

1.7 Balans en winst-en-verliesrekening

	2020	2019
Eigen vermogen (*1000)	222.501	206.416
Huren (*1000)	12.548	11.884
Jaarresultaat (*1000)	16.084	18.138
Algemene bedrijfsreserve einde boekjaar per vhe (*1000)	107	123

JAARREKENING

Balans per 31 december 2020
Winst-en-verliesrekening over 2020
Kasstroomoverzicht 2020
Toelichting op de balans per 31 december 2020
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020
Overige informatie
Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb
WNT-verantwoording 2020 Wonen Midden-Delfland

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020
(na resultaatbestemming)

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		307.820.545	241.543.707
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		46.452.229	30.002.536
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.450.050	5.601.625
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.802.334	2.534.866
		<u>362.525.158</u>	<u>279.682.734</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.519.602	1.445.383
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		639.405	224.913
		<u>364.684.165</u>	<u>281.353.030</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop onder voorwaarden		398.860	-
Vorraden		1.000	1.000
		<u>399.860</u>	<u>1.000</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		35.930	39.290
Overlopende activa		43.490	127.298
		<u>79.420</u>	<u>166.588</u>
Liquide middelen	(6)	920.480	1.432.862
		<u><u>366.083.925</u></u>	<u><u>282.953.480</u></u>

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		156.104.068	139.864.623
Overige reserves		66.396.444	66.551.445
		<u>222.500.512</u>	<u>206.416.068</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		550.120	1.260.252
Latente belastingverplichtingen		683.465	654.427
		<u>1.233.585</u>	<u>1.914.679</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		102.832.685	66.204.018
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.373.709	5.548.217
Agio		30.581.672	-
		<u>138.788.066</u>	<u>71.752.235</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan leveranciers		140.625	110.041
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.578.202	1.210.025
Schulden terzake van pensioenen		17.694	13.321
Overlopende passiva		1.825.241	1.537.111
		<u>3.561.762</u>	<u>2.870.498</u>
		<u><u>366.083.925</u></u>	<u><u>282.953.480</u></u>

2 WINST-EN-VERLIJESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	12.548.460	11.884.390
Opbrengsten servicecontracten	(12)	387.256	370.722
Lasten servicecontracten	(13)	-420.698	-338.713
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-971.056	-1.060.674
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-3.222.775	-3.040.441
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.304.244	-2.005.455
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>6.016.943</u>	<u>5.809.829</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	1.797.321	-4.228.441
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	12.957.119	20.097.235
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(19)	37.280	22.137
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>14.791.720</u>	<u>15.890.931</u>
Opbrengsten overige activiteiten	(20)	72.021	99.463
Kosten overige activiteiten	(21)	-59.601	-59.616
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>12.420</u>	<u>39.847</u>
Overige organisatiekosten	(22)	-348.978	-123.196
Leefbaarheid	(23)	-75.194	-88.239
Bedrijfsresultaat		<u>20.396.911</u>	<u>21.529.172</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	246	642
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-2.499.330	-1.962.857
Financiële baten en lasten		<u>-2.499.084</u>	<u>-1.962.215</u>
Resultaat voor belastingen		17.897.827	19.566.957
Belastingen	(26)	-1.813.382	-1.428.846
Resultaat na belastingen		<u><u>16.084.445</u></u>	<u><u>18.138.111</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	€	€	€	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	10.858.613		10.239.896	
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	1.086.794		1.055.934	
Maatschappelijk onroerend goed	250.646		251.008	
Bedrijfsmatig onroerend goed	448.802		415.936	
Vergoedingen	499.201		483.712	
Overige bedrijfsontvangsten	58.950		107.032	
Ontvangen interest	246		633	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		13.203.252		12.554.151
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.196.412		-1.056.572	
Onderhoudsuitgaven	-2.869.002		-2.738.205	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.986.737		-1.916.910	
Betaalde interest	-1.897.837		-2.094.297	
Verhuurdersheffing	-1.711.918		-1.479.008	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-18.699		-9.500	
Vennootschapsbelasting	-2.022.046		-2.321.368	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-11.702.651		-11.615.860
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.500.601		938.291
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		377.300		734.965
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-8.263.545		-4.913.385	
Verbeteruitgaven	-915.963		-1.500.022	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-178.762		-6.251.965	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-741.307		-728.906	
Investeringen overig	-150.656		-69.934	
Externe kosten bij verkoop	-36.390		-23.997	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-10.286.623		-13.488.209
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-9.909.323		-12.753.244
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-9.909.323		-12.753.244
transporteren		-8.408.722		-11.814.953

	2020		2019	
	€	€	€	
Transport		-8.408.722		-11.814.953
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		12.000.000		15.500.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.047.953		-5.657.085	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-55.707		-53.181	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-4.103.660		-5.710.266
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		7.896.340		9.789.734
		-512.382		-2.025.219
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.432.862		3.458.081	
Liquide middelen per 31 december	920.480		1.432.862	
		-512.382		-2.025.219

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Activiteiten

Stichting Wonen Midden-Delfland (geregistreerd onder KvK nummer 27212813) is een stichting met de status "toegelaten instelling volkshuisvesting". Wonen Midden-Delfland is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De vestigingsplaats is Maasland. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Groepsverhouding

Wonen Midden-Delfland heeft geen belangen in andere entiteiten.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt in april 2021.

Stelselwijziging

Wijziging Rtiv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt de woningcorporatie "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft de Woningcorporatie deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Wonen Midden-Delfland zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Continuïteitsveronderstellingen

In maart 2020 zijn we als samenleving terecht gekomen in een crisissituatie als gevolg van het coronavirus. Dit heeft de nodige impact op onze huurders en organisatie. Wonen Midden-Delfland heeft de bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we en volgen we op. Op dit moment hebben we voor aandacht voor crisismanagement en is er nog geen uitgebreide impactanalyse opgesteld. De financiële impact is onzeker. Uit een eerste scan blijkt dat de financiële continuïteit niet in het geding is. Er zijn voldoende mogelijkheden om bij te sturen, zoals het uitstellen van onderhoud en projecten. De coronacrisis geeft geen nadere informatie over de situatie per balansdatum.

Vestia transactie

Op 31 december 2020 heeft Wonen Midden-Delfland een deel van het Vestia-bezit overgenomen op basis van een activa-passiva transactie waarbij de marktwaarde van het over te nemen bezit (€59,3 miljoen) gelijk is aan de marktwaarde van de over te nemen leningen. Deze leningen hebben bij overname moment een nominale schuldrestant van € 28,7 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde van de leningen en de nominale schuldrestant van € 30,6 miljoen is als agio verwerkt in de balans onder de langlopende schulden. Gedurende de looptijd van de overgenomen Vestia- leningen valt de agio vrij ten gunste van het resultaat van het desbetreffende boekjaar in de post financiële baten en lasten. De vrijval van de agio is gebaseerd op de looptijd en het aflossingsschema van de overgenomen Vestia-leningen.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Verwerking verplichting

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase, afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden en de opdracht aan de aannemer is gegeven.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Wonen Midden-Delfland zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen alsmede op basis van het scheidingsplan zoals geaccordeerd door de Autoriteit Woningcorporaties. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Daarnaast is in het definitieve scheidingsvoorstel DAEB, niet DAEB een aantal woningen die momenteel nog sociaal worden verhuurd, overgeheveld naar de niet- DAEB tak. Deze woningen zijn geclassificeerd als niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

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

- woonegelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Wonen Midden-Delfland hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor BOG en MOG hanteert Wonen Midden-Delfland verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of waardevermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of waardevermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Deze waardevermindering of waardevermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of waardevermeerdering en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

Desinvestering

Bij duurzaamheidsinvesteringen worden niet alleen nieuwe zaken aangebracht als vloer-, dak- en gevelisolatie soms ook zaken vervangen die nog niet volledig afgeschreven zijn zoals enkel of oud dubbelglas door HR++ of tripleglas. Aangezien niet exact te achterhalen is welk bedrag dit betreft wordt hiervoor een schatting gedaan door de manager vastgoed. Deze desinvesteringen worden tegelijkertijd verwerkt bij de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat.

Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling 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 Wonen Midden-Delfland. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. 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.
- 2 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 gemeenten. Wonen Midden-Delfland hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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 (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Wonen Midden-Delfland heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met lineaire afschrijvingen.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

Kantoorpanden 25 jaar;

Inventaris 5 jaar;

Vervoermiddelen 5 jaar;

Automatisering 5 jaar.

Afschrijving vindt voor het eerst plaats in het eerste jaar na de ingebruikname.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop onder voorwaarden

Dit de teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, daarna tegen geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht.

Liquide middelen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, bepaald op basis van de netto-rente.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien er een in rechte afdwingbaar recht is om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

De praktijk bij Wonen Midden-Delfland is zo dat 100% van de nominale hoofdsom daadwerkelijk wordt ontvangen. De kosten voor achtervang die het Waarborgfonds biedt, worden periodiek gefactureerd en komen als zodanig ten laste van het jaar waarin deze worden gefactureerd.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Wonen Midden-Delfland een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd tegen de op balansdatum actuele marktwaarde.

Agio

De agio is ontstaan door overname van bezit van Vestia. Deze transactie heeft plaatsgevonden d.m.v. een activa/passiva transactie. Het bezit is verantwoordt bij de materiële activa in exploitatie. Daarnaast zijn leningen overgenomen. Het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde van de leningen is verantwoordt onder de post agio.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Stichting Wonen Midden-Delfland ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi) publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

Voor de pensioenregelingen betaalt de corporatie premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Wonen Midden-Delfland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. In geval er een tekort is bij het fonds bestaat er geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangeane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn een deel van de kosten van de raad van commissarissen en accountantskosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

De rentebaten en rentelasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Belastingen over de winst of het verlies

Belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten toegerekend op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden toegerekend conform de verdeelsleutel van de personeelslasten.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode houdt in dat de ontvangsten en uitgaven als zodanig worden gerapporteerd. Vervolgens worden de kasstromen onderscheiden in:

- operationele activiteiten;
- investeringsactiviteiten;
- financieringsactiviteiten.

Betaalde rente en ontvangsten uit hoofde van rente en winstbelastingen worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Aankoop woon- en niet woongelegenheden

Op 31 december 2020 heeft Wonen Midden-Delfland een deel van het Vestia-bezit overgenomen op basis van een activa-passivatransactie waarbij de marktwaarde van het over te nemen bezit van € 59,3 miljoen gelijk is aan de marktwaarde van de over te nemen leningen. De netto kasstromen van deze transactie is nihil. Deze leningen hebben op overname moment een nominale schuldrestant van € 28,7 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde van de leningen en de nominale schuldrestant van € 30,6 miljoen is als agio verwerkt in de balans onder de langlopende schulden.

Samengestelde transacties (package deals) en transacties waarbij geen overdracht van geldmiddelen plaatsvindt, worden op basis van RJ 360.206 niet naar hun samenstellende bestanddelen in het kasstroomoverzicht opgenomen. Van dergelijke transacties worden de aard en de samenstellende bestanddelen in de toelichting vermeld.

8 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

- 1 Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren.
- 1 Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Uitgangspunten

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

- 1 Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- 1 Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden of op basis van de verhouding marktwaarde DAEB en niet- DAEB.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Boekwaarde per 1 januari	<u>241.543.707</u>	<u>215.593.857</u>	<u>30.002.536</u>	<u>27.939.658</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - initiële verkrijgingen				
aankoop Vestia	45.170.539	6.259.143	14.231.582	-
Herclassificatie VOV	-	-	188.684	-
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	117.539	-	2.610	7.082
Desinvesteringen	-74.996	-	-	-
Overboeking naar mva in exploitatie	9.210.625	1.432.618	-	216.651
Investeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling (renovatieprojecten)	922.829	-	-	-
Winsten en verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	<u>10.930.302</u>	<u>18.258.089</u>	<u>2.026.817</u>	<u>1.839.145</u>
Totaal mutaties 2020	<u>66.276.838</u>	<u>25.949.850</u>	<u>16.449.693</u>	<u>2.062.878</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Boekwaarde per 31 december	<u>307.820.545</u>	<u>241.543.707</u>	<u>46.452.229</u>	<u>30.002.536</u>

De marktwaarde als geheel is in 2020 met circa 30,5% gestegen. Dit is inclusief de aankoop van de woningen in Maasdijk (60 mln). Exclusief de aankoop is de marktwaarde gestegen met 8,5%. De hoofdredenen van de mutatie zijn voorraadmutaties, methodische wijzigingen uit het handboek 2020, mutaties in de objectgegevens, mutatie in de parameters als gevolg van validatie handboek en mutatie in de waarderingsparameters als gevolg van marktwaarde ontwikkeling.

De herwaarderingsreserve DAEB is toegenomen met € 13.824.558 en niet-DAEB met € 2.414.888. De totale toename in 2020 bedraagt € 16.239.446.

In 2020 is een VOV woning teruggekocht, deze woning is tijdelijk in de verhuur gegaan. Deze teruggekochte woning is op basis van marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd.

Twee woningen zijn verantwoord onder de voorraden (vastgoed bestemd voor verkoop onder voorwaarden). Per 31 december 2020 zijn deze in ons bezit. Begin 2021 worden deze woningen verkocht.

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

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

Het doorexploteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarig DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarig DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteeren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarig DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Parameters					
woonegelegenheden					
Prijnsinflatie	1,40 %	1,40 %	1,60 %	1,80 %	2,00 %
Looninflatie	2,50 %	1,40 %	1,95 %	2,50 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,50 %	3,00 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Leegwaardestijging	7,20 %	8,20 %	5,10 %	2,00 %	2,00 %
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	458	458	458	458	458
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	450	450	450	450	450
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08 %	0,08 %	0,08 %	0,08 %	0,08 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56 %	0,53 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
Huurstijging boven prijnsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,20 %	1,20 %	1,00 %	0,50 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij doorexploteeren	5,51 %	5,51 %	5,51 %	5,51 %	5,51 %

Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %
Disconteringsvoet:	5,44 %	5,44 %	5,44 %	5,44 %	5,44 %

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	7	7	7	7	7
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	12	12	12	12	12
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het BOG/MOG deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxateur heeft bij de waardering afgeweken van het handboek. Voor wat betreft het onderhoud is in plaats van de normbedragen gebruik gemaakt van de kengetallen zoals opgenomen in de Vastgoed Taxatiewijzer, Exploitatiekosten beleggingsvastgoed van Koëter. Het toegepaste onderhoudstarief varieert tussen de € 4,91 m2 en € 16,71 m2. Door toepassing van deze kengetallen kan per object een nauwkeuriger inschatting gemaakt worden van de onderhoudskosten in tegenstelling tot een vastbedrag per m2 per type vastgoed. De toegepaste disconteringsvoet zit tussen de 7,05% en 8,87%. De exit yield is conform het bepaalde in het handboek ten aanzien van doorexpluiten gelijk gesteld aan de gehanteerde disconteringsvoet.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:
De beleidswaarde 2020 is met € 29.408.620 (21%) gestegen ten opzichte van 2019.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slecht in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde (Daeb € 176.025.129 en niet-Daeb € 10.219.958) heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2020	307.820.545	46.452.229
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	790.237	-72.838
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-132.648.278	-8.269.101
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Midden-Delfland	-37.211.217	-1.711.966
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-6.955.871	-166.053
Totale aanpassingen	-176.025.129	-10.219.958
Beleidswaarde per 31 december 2020	131.795.416	36.232.271
<hr/>		
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2019	241.543.702	30.002.536
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-3.162.664	596.833
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-98.444.297	-6.684.012
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Midden-Delfland	-20.274.077	-1.383.183
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-3.367.743	-208.028
Totale aanpassingen	-125.248.781	-7.678.390
Beleidswaarde per 31 december 2019	116.294.921	22.324.146

Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

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

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Disconteringsvoet	5,47%	5,97%
Streefhuur gemiddeld per maand per woning	€ 626	€ 612
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 2.956	€ 2.768

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 16.186.225 lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 19.653.432 hoger
Streefhuur per maand per woning	€ 25 hoger	€ 9.682.525 hoger
Streefhuur per maand per woning	€ 25 lager	€ 12.496.046 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 100 hoger	€ 14.142.164 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 100 lager	€ 14.142.164 hoger

WOZ-informatie

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen met peildatum 01-01-2020 van ons bezit in gemeente Midden-Delfland bedraagt € 401.040.000 en in de gemeente Westland bedraagt € 73.489.000. De WOZ beschikking in de gemeente Midden-Delfland is t.o.v. 2020 met ruim 9% gestegen. De WOZ beschikking in de gemeente Westland is t.o.v. 2020 met 4,5% gestegen.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Boekwaarde per 1 januari	5.056.402	4.980.230	5.371.614	588.299
Herwaardering	545.223	279.291	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen en/of afschrijvingen	-	-	-2.836.748	-374.200
Stand per 1 januari	<u>5.601.625</u>	<u>5.259.521</u>	<u>2.534.866</u>	<u>214.099</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	9.238.740	6.938.225
Investerings - initiële verkrijgingen	-363.964	-658.793	-	-
Verkoop	377.300	734.965	-	-
Herwaarderingen	391.194	265.932	-	-
Afwaardering	-	-	-	-131.441
Overboeking naar MVA in exploitatie	-371.305	-	-10.133.454	-1.649.269
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-184.800	-	-	-
Voorziening onrendabele investering	-	-	1.162.182	-2.836.748
Totaal mutaties 2020	<u>-151.575</u>	<u>342.104</u>	<u>267.468</u>	<u>2.320.767</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Boekwaarde per 31 december	4.513.633	5.056.402	4.476.900	5.371.614
Herwaarderingen	936.417	545.223	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen en/ of afschrijvingen	-	-	-1.674.566	-2.836.748
	<u>5.450.050</u>	<u>5.601.625</u>	<u>2.802.334</u>	<u>2.534.866</u>

De samenstelling tussen de aanschafwaarde en de cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen bij vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is per 1 januari 2020 aangepast t.o.v. 31 december 2019. De beginstand per 1 januari 2020 is ongewijzigd.

In totaal zijn 27 woningen verkocht onder voorwaarden. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 22,89% en 25,68% en een terugkoopverplichting door Stichting Wonen Midden-Delfland.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2020	2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Boekwaarde per 1 januari	1.866.484	1.858.692
Cumulatieve waardeverminderingen en/of afschrijvingen	-421.100	-424.001
Herrekende stand per 1 januari	<u>1.445.384</u>	<u>1.434.691</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	150.656	72.544
Desinvesteringen	-54.500	-64.752
Afschrijving desinvesteringen	54.500	64.752
Afschrijvingen	-76.438	-61.852
Totaal mutaties 2020	<u>74.218</u>	<u>10.692</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Boekwaarde per 31 december	1.962.640	1.866.484
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeverminderingen	-443.038	-421.101
	<u>1.519.602</u>	<u>1.445.383</u>

Dit betreft het pand aan de Langetaam 4, de inrichting, inventaris en vervoersmiddelen.

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Boekwaarde per 1 januari	1.595.350	54.500	216.634	1.866.484
Cumulatieve waardeverminderingen en/of afschrijvingen	-306.632	-54.500	-59.968	-421.100
Stand per 1 januari	<u>1.288.718</u>	<u>-</u>	<u>156.666</u>	<u>1.445.384</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	7.384	103.626	39.646	150.656
Desinvesteringen	-	-54.500	-	-54.500
Afschrijving desinvesteringen	-	54.500	-	54.500
Afschrijvingen	-33.111	-	-43.327	-76.438
Totaal mutaties 2020	<u>-25.727</u>	<u>103.626</u>	<u>-3.681</u>	<u>74.218</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Boekwaarde per 31 december	1.602.734	103.626	256.280	1.962.640
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeverminderingen	-339.743	-	-103.295	-443.038
	<u>1.262.991</u>	<u>103.626</u>	<u>152.985</u>	<u>1.519.602</u>

3. Financiële vaste activa

	Latente belasting- vordering(en)
	€
Stand per 1 januari 2020	224.913
Mutatie afschrijvingspotentieel	103.978
Mutatie af te wentelen rente	318.475
Mutatie disagio leningen	-7.961
Stand per 31 december 2020	<u>639.405</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden hierna toegelicht:

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Indien de marktwaarde hoger is dan de fiscale waardering, is het tijdelijke verschil hoger geworden bij een fiscale afwaardering. Indien sprake is van een fiscaal afschrijvingspotentieel wordt bij de waardering van dit deel van het tijdelijk verschil rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gedurende de afschrijvingstermijn.

De actieve latentie ten aanzien van het fiscaal afschrijvingspotentieel bedraagt ultimo 2020 € 167.430.

Langlopende Leningen

Deze latentie heeft betrekking op de disagio van de leningen. De vrijval voor 2020 o.b.v. contante waarde berekening bedraagt € 7.961.

Het saldo actieve latentie terzake bedraagt € 153.500.

Voorziening onderhoud (fiscaal)

In de fiscale balans is een voorziening voor groot onderhoud opgenomen. Deze fiscale onderhoudsvoorziening bedraagt (naar verwachting) € 3.057.061. Hiervoor is een passieve latentie gevormd, gebaseerd op waardering tegen netto contante waarde. Deze latentie is opgenomen onder de voorzieningen en bedraagt € 683.465. Met de belastingdienst is op 11 maart 2021 afgesproken dat in de jaren 2019 en 2020 geen dotatie en/of onttrekking hoeft te worden verantwoord, totdat er meer duidelijkheid bestaat over de hoogte van de onderhoudsbegroting van de komende tien jaar.

Af te wentelen rente

Ultimo 2020 bedraagt het saldo aan voort te wentelen rente € 1.385.096. Er is inzichtelijk gemaakt in hoeverre in latere jaren ruimte ontstaat om het saldo aan voortgewentelde rente in aanmerking te kunnen nemen. Op basis van de fiscale meerjarenbegroting is er voor de periode tot en met 2026 inzichtelijk gemaakt dat er ruimte is om deze rente in aanmerking te nemen. Derhalve is er een latentie gevormd voor het saldo aan voort te wentelen rente. Voor de contante waarde is rekening gehouden met het tijdstip waarop dit bedrag aan rente in aanmerking kan worden genomen.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Leningen	153.500	161.461
Afschrijvingspotentieel	167.430	63.452
Af te wentelen rente	318.475	-
	<u>639.405</u>	<u>224.913</u>

Alle financiële activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop onder voorwaarden		
Dit betreft Veldesteijn 52 en Boumare 91	398.860	-
	<u>398.860</u>	<u>-</u>

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	75.995	96.290
Huurdebiteuren overname Vestia	14.811	-
Voorziening wegens oninbaarheid	-54.876	-57.000
	<u>35.930</u>	<u>39.290</u>

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Per 31 december 2020 overtroffen de huurvoorstanden de huurachterstanden (evenals in de voorgaande jaren). De huurvoorstand ter hoogte van € 146.437 (2019 € 105.930) is opgenomen onder de post "overlopende passiva".

Overlopende activa

Nog te ontvangen beheersvergoeding VVE	10.256	55.490
Nog te ontvangen rente BNG	-	50.100
Verzekeringen	16.138	15.614
Vooruitbetaalde facturen	17.096	6.094
	<u>43.490</u>	<u>127.298</u>

6. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	5.497	5.637
Rabobank	701.023	744.071
ING Bank N.V.	31.008	212
Spaarrekening	182.952	682.942
	<u>920.480</u>	<u>1.432.862</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

In de statuten van Wonen Midden-Delfland zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Vastgoed in exploitatie	<u>156.104.068</u>	<u>139.864.623</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Stand per 1 januari	139.864.623	120.567.933
Mutatie herwaardering	<u>16.239.445</u>	<u>19.296.690</u>
Stand per 31 december	<u>156.104.068</u>	<u>139.864.623</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	66.551.445	67.710.024
Resultaatbestemming boekjaar	<u>16.084.445</u>	<u>18.138.111</u>
	82.635.890	85.848.135
Mutatie naar herwaarderingsreserve	<u>-16.239.446</u>	<u>-19.296.690</u>
Stand per 31 december	<u>66.396.444</u>	<u>66.551.445</u>

8. Voorzieningen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructurerings		
Onrendabele investering betreft in 2020 de De Houve, in 2019 betrof dit Kreekzone fase 2	<u>550.120</u>	<u>1.260.252</u>

De onrendabele investering is het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat.

Latente belastingverplichtingen

	<u>Stand per 1 januari 2020</u>	<u>Af</u>	<u>Stand per 31 december 2020</u>
	€	€	€
Onderhoud	<u>654.427</u>	<u>29.038</u>	<u>683.465</u>

Voor de toelichting op de latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar toelichting op de financiële vaste activa waar tevens de actieve belastingvorderingen staan toegelicht.

9. Langlopende schulden

Langlopende schulden

Wonen Midden-Delfland in euro's	Looptijd <= 1 jaar €	Looptijd jaar >1 < 5 jaar €	Looptijd >=5jaar €	Totaal €
Leningen met borging WSW	1.618.503	6.212.372	93.526.386	101.357.261
Leningen met gemeente garantie	58.354	262.482	1.154.588	1.475.424
Totaal	1.676.857	6.474.854	94.680.974	102.832.685

Schulden aan kredietinstellingen

	2020 €	2019 €
<i>Wonen Midden Delfland</i>		
Stand per 1 januari	66.204.018	56.414.285
Nieuwe leningen en uitgestelde stortingen	40.732.328	14.000.000
	106.936.346	70.414.285
Aflossing boekjaar	-4.103.661	-4.210.267
Stand per 31 december	-4.103.661	-4.210.267
Langlopend deel per 31 december	<u>102.832.685</u>	<u>66.204.018</u>

Onder de nieuwe leningen zit een bedrag van € 28.732.328. Dit betreft de nominale waarde van de overgenomen leningen van Vestia. De overige € 12.000.000 zijn nieuw aangetrokken leningen.

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire dan wel het annuïteitensysteem.

De aflossingsverplichting voor 2021 bedraagt € 1.676.857.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt voor 2020 (exclusief aankoop bezit Vestia) 2,78% (2019 3,33%). De marktwaarde van de leningen bedraagt € 160.460.390.

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd (€ 101.357.260). Op grond van artikel 30 van het Reglement van Deelneming is op eerste verzoek van WSW een volmacht verstrekt aan het WSW. Deze volmacht maakt het mogelijk om in geval van een slechte financiële situatie de zekerheden van WSW te vestigen op het onderpand (ingezet bezit), zonder op dat moment afhankelijk te zijn van de betreffende corporatie en zonder dat er twijfel zou kunnen ontstaan of dit een rechtmatige daad is van WSW. Wonen Midden-Delfland heeft al haar bezit ingezet als onderpand.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	5.056.402	4.980.230
Herwaardering	491.815	248.020
Stand per 1 januari	<u>5.548.217</u>	<u>5.228.250</u>
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	377.300	734.965
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-905.722	-658.793
Herwaardering	353.914	243.795
Stand per 31 december	<u>5.373.709</u>	<u>5.548.217</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.527.980	5.056.402
Herwaardering	845.729	491.815
Langlopend deel per 31 december	<u>5.373.709</u>	<u>5.548.217</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Agio		
Agio	<u>30.581.672</u>	<u>-</u>

De agio is ontstaan door overname van bezit het Vestia bezit. Deze transactie heeft plaatsgevonden d.m.v. een activa/passiva transactie. Het bezit is verantwoordt bij de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Daarnaast zijn leningen overgenomen. Het verschil tussen de marktwaarde € 59.314.000 en de nominale waarde van de leningen € 28.732.328 is verantwoordt onder de post agio. Gedurende de looptijd van deze leningen valt de agio vrij ten gunste van het resultaat van het desbetreffende boekjaar in de post financiële baten en lasten.

10. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>140.625</u>	<u>110.041</u>
-------------	----------------	----------------

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

Vennootschapsbelasting	809.001	634.327
Omzetbelasting	715.021	526.383
Loonbelasting	54.180	49.315
	<u>1.578.202</u>	<u>1.210.025</u>

De acute VPB-last is voor 2020 € 1.391.152. Hiervan is € 1.153.605 reeds voldaan en resteert nog een bedrag van € 237.547. Voor het jaar 2019 moet nog een bedrag van € 571.454 betaald worden. Totaal € 809.001.

Schulden terzake van pensioenen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Pensioenen	17.694	13.321
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.528.214	1.011.107
Vooruit ontvangen huren	146.437	105.930
Uit te betalen verlofuren	41.776	35.100
Overig	28.358	33.061
Servicekosten	55.563	156.399
Nog te betalen facturen onderhoud	-	8.197
Nog te betalen facturen projecten	9.774	187.317
Waarborgsommen overname bezit Vestia	15.119	-
	<u>1.825.241</u>	<u>1.537.111</u>

Vestia maakt nog gebruik van waarborgsommen. Deze waarborgsommen zijn bij de deal overgenomen en zullen aan de betreffende huurders te zijner tijd terugbetaald worden.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Kredietrisico

Wonen Midden-Delfland maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Wonen Midden-Delfland enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Wonen Midden-Delfland heeft langlopende leningen afgesloten voor de financiering van de investeringen in onroerende zaken. Het vermogens- en liquiditeitsbeheer zijn in grote mate gericht op het minimaliseren van de financieringslasten naast gelijktijdige beheersing van de bijbehorende renterisico's. De leningportefeuille bestaat uit vast rentende leningen.

Wonen Midden-Delfland is voor de beschikbaarheid van financiering sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Liquiditeitsrisico

Wonen Midden-Delfland maakt geen gebruik van kredietfaciliteiten.

Valutarisico

Wonen Midden-Delfland loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Prijrisico

Wonen Midden-Delfland loopt nauwelijks prijsrisico's ten aanzien van de waardering van activa.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wonen Midden-Delfland loopt renterisico over de rentedragende schulden. Er is geen sprake van vorderingen en schulden met variabel renteaftspraken. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonen Midden-Delfland risico's over de reële waarde als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Met betrekking tot de vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten met betrekking tot afdekking van het renterisico gecontracteerd.

Wonen Midden-Delfland heeft in 2020 als onderdeel van de activa-passiva transactie met Vestia een basisrentelening overgenomen van € 8,227 miljoen. Dit betreft een lening met een vaste marktrente die wordt verhoogd met een periodiek te herziene opslag die voldoet aan de eisen voor het verstrekken van borging zoals opgenomen in de standaard leningovereenkomst van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Operationele leaseverplichtingen

Aan leaseverplichtingen hebben wij ten behoeve van diverse kantoormachines bij Veenman per 31 december 2020 nog een verplichting voor circa € 16.000 per jaar.

Investeringsverplichtingen

Voor de nieuwbouw zijn in 2020 ook verplichtingen aangegaan. De totale aangegane verplichting hiervan bedraagt per 31 december 2020 circa € 400.000.

De onderhandelingen met ABB over het project De Houve zijn in een vergevorderd stadium voor het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst waarbij 6 woningen turnkey aan ons worden opgeleverd.

Bijdrage Autoriteit wonen

De bijdrage van de Autoriteit wonen (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2020 heeft Wonen Midden-Delfland € 10.264 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2021 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 2,73 per woongelegenheden en circa 0,0161 per € 1.000 WOZ waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2020 bedraagt het totale budget € 33.023.

Pensioenen

Wonen Midden-Delfland heeft een pensioenregeling bij de pensioenuitvoerder SPW-bedrijfstakpensioenfonds. De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgende Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. Per 31 december 2020 bedroeg de (maands) dekkingsgraad van het SPW 109,3% (31-12-2019 - 113,1%). De beleidsdekkingsgraad over 2020 bedraagt 103,1 (ultimo 2019 110,7). De beleidsdekkingsgraad is de gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 104,2%. Er is sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen 10 jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Ultimo 2020 (en 2019) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen -verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Obligoverplichting WSW

Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Wonen Midden-Delfland een aangegane obligoverplichting van € 3,9 miljoen (2019: € 2,5 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	10.837.893	10.203.248
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	226.319	226.982
Overige opbrengsten DAEB	4.512	13.996
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	3.099	16.458
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.081.592	1.051.525
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	468.090	435.285
	<u>12.621.505</u>	<u>11.947.494</u>
Huurderving wegens leegstand DAEB	-57.583	-46.153
Huurderving wegens oninbaarheid DAEB	-11.011	-8.136
Huurderving wegens leegstand niet- DAEB	-4.450	-8.814
Huurderving wegens oninbaarheid niet-DAEB	-1	-1
	<u>12.548.460</u>	<u>11.884.390</u>

De stijging van de huren is opgebouwd uit:

- de jaarlijkse huurverhoging (tussen 2,00% -4,50%)
 - huurverhoging bij woningverbetering
 - oplevering van nieuwe huurwoningen
 - huurharmonisatie bij mutatie
 - de huur is gerealiseerd binnen het statutaire werkgebied in de gemeente Midden-Delfland.
- De huurderving bedraagt in het verslagjaar 0,58% van de nettohuur (2019 - 0,53%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten DAEB	271.864	261.451
Overige goederen, leveringen en diensten niet DAEB	117.837	112.253
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-1.839	-2.022
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid niet DAEB	-606	-960
	<u>387.256</u>	<u>370.722</u>

De post overige goederen, leveringen en diensten betreft de vergoedingen die de huurders boven de kale huurprijs betalen voor glasverzekering, boilers, elektriciteit voor de liften en gemeenschappelijke ruimten, warmtelevering, zonwering, schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten, tuinonderhoud en zonnepanelen. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden periodiek aangepast.

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>420.698</u>	<u>338.713</u>
--------------------------	----------------	----------------

	2020	2019
	€	€
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Algemene kosten	4.175	4.507
Algemene kosten via een verdeelsleutel	413.409	476.358
Personeel en organisatie	552.368	571.611
Kosten onderhanden projecten (afgeboekt)	1.104	8.198
	<u>971.056</u>	<u>1.060.674</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	898.867	793.762
Sociale lasten	144.323	134.745
Pensioenlasten	143.916	118.869
	<u>1.187.106</u>	<u>1.047.376</u>

Personeelsleden

Per 31 december 2020 telde Wonen Midden-Delfland 18 vaste medewerkers met in totaal 15,85 fte. De gemiddelde fte's in 2020 bedroeg 15,41 (2019: 13,64). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Toerekening personeelskosten

Personeelskosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	552.368	571.611
- Lasten onderhoudsactiviteiten	434.818	375.942
- Overige activiteiten	20.945	23.440
- Overige organisatiekosten	127.071	37.433
- Leefbaarheid	51.903	38.951
Totaal toegerekende personeelskosten	<u>1.187.106</u>	<u>1.047.376</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2019: idem)

De toename van de toerekening naar de overige organisatiekosten is grotendeels toe te schrijven door activiteiten die verband hielden met de overname van een deel van het bezit van Vestia in Maasdijk. Deze incidentele activiteiten zijn niet toe te rekenen naar de normale bedrijfsactiviteiten en om deze reden hier gepresenteerd.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud (niet cyclisch)	438.497	384.463
Mutatieonderhoud (niet cyclisch)	224.174	272.426
Planmatig onderhoud (cyclisch)	1.844.286	1.667.300
Servicefondsen (niet cyclisch)	-21.071	354
Personeel en organisatie	434.818	375.942
Verdeling indirecte kosten	302.071	339.956
	<u>3.222.775</u>	<u>3.040.441</u>

	2020	2019
	€	€
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	543.859	478.740
Verzekeringen	35.400	35.390
Verhuurderheffing	1.711.918	1.479.008
Contributie landelijke federatie	13.067	12.317
	<u>2.304.244</u>	<u>2.005.455</u>
17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen duurzaamheid	-	-131.441
Overige waardeveranderingen Kreekzone fase 1	1.105.000	-1.105.000
Overige waardeveranderingen Kreekzone fase 2	1.322.321	-2.992.000
Overige waardeveranderingen De Houve	-555.000	-
Desinvesteringen	-75.000	-
	<u>1.797.321</u>	<u>-4.228.441</u>
18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	12.957.119	20.097.235
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	391.194	265.932
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-353.914	-243.795
	<u>37.280</u>	<u>22.137</u>
20. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst beheersvergoeding VvE	-	45.859
Administratiekosten nieuwe contracten	17.330	4.600
Opbrengst zonnepanelen	54.691	49.004
	<u>72.021</u>	<u>99.463</u>
21. Kosten overige activiteiten		
Aan- en verkoopkosten VOV, toerekening salariskosten en algemene kosten	59.601	59.616
22. Overige organisatiekosten		
RvC	58.766	64.452
Verhuurdersbijdrage	3.512	3.296
Personeel en organisatie	127.071	37.433
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	10.264	10.731
Verdeling indirecte kosten	86.935	-
Jaarverslaggeving en control	62.430	7.284
	<u>348.978</u>	<u>123.196</u>

De toename van deze kosten is ontstaan door de hogere toerekening van personeel en organisatie kosten (zie toelichting personeelskosten) en een andere interpretatie van de Handleiding toepassen functionele indeling conform SBR Wonen.

	2020	2019
	€	€
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	55.315	58.927
Fiscale dienstverlening	30.091	37.956
Andere controle diensten	7.115	7.284
	<u>92.521</u>	<u>104.167</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren. Vermeld zijn de lasten over de werkzaamheden die in dit boekjaar zijn verricht.

23. Leefbaarheid

Leefbaarheid	23.291	49.288
Personeel en organisatie	51.903	38.951
	<u>75.194</u>	<u>88.239</u>

Financiële baten en lasten

24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op liquide middelen	-	483
Rente op overige vorderingen	246	159
	<u>246</u>	<u>642</u>

25. Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen incl. transitorische rente	<u>-2.499.330</u>	<u>-1.962.857</u>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

26. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

	2020	2019
	€	€
Mutatie voorziening belastingen	-29.038	1.223.774
Mutatie actieve belastinglatentie	414.493	-91.261
Acute vennootschapsbelasting 2020/2019	-1.391.152	-1.366.452
Correctie vennootschapsbelasting 2018	-235.933	-1.194.907
Correctie vennootschapsbelasting 2019	-571.752	-
	<u>-1.813.382</u>	<u>-1.428.846</u>

De acute VPB-last is voor 2020 € 1.391.152. Hiervan is € 1.153.605 reeds voldaan en resteert nog een bedrag van € 237.547. Over het jaar 2018 en 2019 hebben correcties plaatsgevonden.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 10,3% (2019: 8,18%).

Toepasselijk belastingtarief	25	25
Niet gewaardeerde verschillen	-15	-17
Effectief belastingtarief	<u>10</u>	<u>8</u>

11 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	307.820.545	-	241.543.707	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	46.452.229	-	30.002.536
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	5.450.050	-	5.601.625
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.802.334	-	2.534.866	-
	<u>310.622.879</u>	<u>51.902.279</u>	<u>244.078.573</u>	<u>35.604.161</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.519.602	-	1.445.383	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	26.766.388	-	23.920.489	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.284.810	-	4.727.620	-
Latente belastingvordering(en)	568.654	70.751	197.924	26.989
	<u>38.619.852</u>	<u>70.751</u>	<u>28.846.033</u>	<u>26.989</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop onder voorwaarden	-	398.860	-	-
Voorraden	1.000	-	1.000	-
	<u>1.000</u>	<u>398.860</u>	<u>1.000</u>	<u>-</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	33.593	2.337	34.575	4.715
Overlopende activa	35.450	8.040	111.601	15.697
	<u>69.043</u>	<u>10.377</u>	<u>146.176</u>	<u>20.412</u>
Liquide middelen				
	866.390	54.090	999.200	433.662
	<u>936.433</u>	<u>463.327</u>	<u>1.146.376</u>	<u>454.074</u>
	<u><u>351.698.766</u></u>	<u><u>52.436.357</u></u>	<u><u>275.516.365</u></u>	<u><u>36.085.224</u></u>

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	156.104.068	16.465.768	139.864.623	14.050.880
Overige reserves	66.396.444	10.300.620	66.551.445	9.869.609
	<u>222.500.512</u>	<u>26.766.388</u>	<u>206.416.068</u>	<u>23.920.489</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	550.120	-	1.260.252	-
Latente belastingverplichtingen	607.839	75.626	575.896	78.531
	<u>1.157.959</u>	<u>75.626</u>	<u>1.836.148</u>	<u>78.531</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	101.357.261	1.475.424	64.672.886	1.531.132
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	5.373.709	-	5.548.217
Agio	23.365.388	7.216.284	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	11.284.810	-	4.727.620
	<u>124.722.649</u>	<u>25.350.227</u>	<u>64.672.886</u>	<u>11.806.969</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	124.598	16.027	35.601	74.444
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.404.036	174.166	1.126.057	83.964
Schulden terzake van pensioenen	15.736	1.958	11.722	1.599
Overlopende passiva	1.773.276	51.965	1.417.883	119.228
	<u>3.317.646</u>	<u>244.116</u>	<u>2.591.263</u>	<u>279.235</u>
	<u><u>351.698.766</u></u>	<u><u>52.436.357</u></u>	<u><u>275.516.365</u></u>	<u><u>36.085.224</u></u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	11.002.947	1.545.513	10.406.395	1.477.995
Opbrengsten servicecontracten	270.025	117.231	259.428	111.294
Lasten servicecontracten	-382.674	-38.024	-307.153	-31.560
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-879.592	-91.464	-959.753	-100.921
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.064.862	-157.913	-2.783.083	-257.358
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.138.605	-165.639	-1.846.226	-159.229
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.807.239	1.209.704	4.769.608	1.040.221
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.797.321	-	-4.228.441	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.930.305	2.026.814	18.258.089	1.839.146
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-	37.280	-	22.137
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.727.626	2.064.094	14.029.648	1.861.283
Opbrengsten overige activiteiten	64.216	7.805	47.030	52.433
Kosten overige activiteiten	-13.034	-46.567	-	-59.616
Nettoresultaat overige activiteiten	51.182	-38.762	47.030	-7.183
Overige organisatiekosten	-317.754	-31.224	-112.025	-11.171
Leefbaarheid	-75.194	-	-88.239	-
Bedrijfsresultaat	17.193.099	3.203.812	18.646.022	2.883.150
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	86.761	-	128.725	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.428.586	-157.259	-1.907.047	-183.893
Financiële baten en lasten	-2.341.825	-157.259	-1.778.322	-183.893
Resultaat voor belastingen	14.851.274	3.046.553	16.867.700	2.699.257
Belastingen	-1.612.728	-200.654	-1.295.713	-133.133
Resultaat niet Daeb	2.845.899	-	2.566.124	-
Resultaat na belastingen	16.084.445	2.845.899	18.138.111	2.566.124

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	10.858.613	-	10.239.896	-
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	1.086.794	-	1.055.934
Maatschappelijk onroerend goed	228.196	22.450	229.016	21.992
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	448.802	-	415.936
Vergoedingen	375.659	123.542	367.465	116.247
Overige bedrijfsontvangsten	46.575	12.375	98.032	9.000
Ontvangen interest	86.761	-	128.716	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	11.595.804	1.693.963	11.063.125	1.619.109
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.073.804	-122.608	-940.345	-116.227
Onderhoudsuitgaven	-2.707.374	-161.628	-2.516.101	-222.104
Overige bedrijfsuitgaven	-1.853.311	-133.426	-1.690.950	-225.960
Betaalde interest	-1.826.431	-157.921	-2.020.305	-202.075
Verhuurdersheffing	-1.616.666	-95.252	-1.385.989	-93.019
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-18.699	-	-9.500	-
Vennootschapsbelasting	-1.839.289	-182.757	-2.105.074	-216.294
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-10.935.574	-853.592	-10.668.264	-1.075.679
Kasstroom uit operationele activiteiten	660.230	840.371	394.861	543.430
transporteren	660.230	840.371	394.861	543.430

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	660.230	840.371	394.861	543.430
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	377.300	-	734.965
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-8.263.545	-	-4.913.385	-
Verbeteruitgaven	-915.963	-	-1.324.300	-175.722
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-	-178.762	-6.251.965	-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-741.307	-	-728.906
Investerings overig	-137.039	-13.617	-62.241	-7.693
Externe kosten bij verkoop	-	-36.390	-	-23.997
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-9.316.547	-970.076	-12.551.891	-936.318
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-9.316.547	-592.776	-12.551.891	-201.353
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.316.547	-592.776	-12.551.891	-201.353
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	12.571.460	-	17.771.460	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.047.953	-	-5.657.085	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	-627.167	-	-2.324.641
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-4.047.953	-627.167	-5.657.085	-2.324.641
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.523.507	-627.167	12.114.375	-2.324.641
	-132.810	-379.572	-42.655	-1.982.564
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	999.200	433.662	1.041.855	2.416.226
Liquide middelen per 31 december	866.390	54.090	999.200	433.662
	-132.810	-379.572	-42.655	-1.982.564

WNT-VERANTWOORDING 2020 WONEN MIDDEN-DELFLAND

De WNT is van toepassing op Wonen Midden-Delfland. Het voor Wonen Midden-Delfland toepasselijke bezoldingsklasse is C, het bijbehorende bezoldingsmaximum is voor 2020 € 118.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Dhr. P.H.M.
van Ling

Directeur-bestuurder

01/01 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.540
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	18.873
<i>Subtotaal</i>	<u>115.413</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	118.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Bezoldiging	<u><u>115.413</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

Gegevens 2019

Directeur-
Bestuurder
01/02 - 31/12

Aanvang en einde functievervulling in 2019	
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	81.378
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	14.935
<i>Subtotaal</i>	<u>96.313</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	104.318
Bezoldiging	<u><u>96.313</u></u>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

	De heer R. Peeters	Mevrouw S. van Ginkel	De heer R. Boxman	Mevrouw K.E. de Graaf
	Voorzitter 1/1 - 31/12	Lid 1/1-31/12	Lid 1/1 - 31/12	Lid 1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.650	9.150	9.150	9.150
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-

Gegevens 2019

	De heer R. Peeters	Mevrouw S. van Ginkel	De heer R. Boxman	Mevrouw K.E. de Graaf
	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.150	8.800	8.800	8.800
	17.100	11.400	11.400	11.400

Voor Wonen Midden-Delfland was de maximale bezoldiging 2020 volgens de VTW-beroepsregel van een RvC lid op € 9.150,- vastgesteld en voor de voorzitter was de maximale bezoldiging volgens de beroepsregel op € 13.650 vastgesteld.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Raad van Commissarissen.

Maasland, 21 april 2021

P.H.M. van Ling

Ondertekening van de jaarrekening

Maasland, 21 april 2021

Directie voor akkoord

Raad van commissarissen voor akkoord

P.H.M. van Ling

R. Peeters, voorzitter

R. Boxman

K.E. de Graaf

S. van Ginkel

OVERIGE GEGEVENS

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Vestia-deal

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

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

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

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

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

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

Bestemming van de winst 2020

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat is aan de reserves toegevoegd.

	2020
	€
Resultaat	16.084.445
Mutatie naar herwaarderingsreserve	-16.239.446
Toevoeging overige reserves	-155.001

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.