

Jaarverslag en jaarrekening 2020

Woningbouwvereniging Heerjansdam

Kromme Nering 12 - Heerjansdam
Postbus 55 - 2995 ZJ - Heerjansdam
T (078) 677 21 18
info@wbvheerjansdam.nl
www.wbvheerjansdam.nl

Heerjansdam, 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

Jaarverslag 2020

Verslag van het bestuur

1

Verslag van de raad van toezicht

22

Jaarrekening 2020

Balans per 31 december 2020

23

Winst- en verliesrekening over 2020

Kasstroomoverzicht over 2020

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2020

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB over 2020

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatbestemming

Gebeurtenissen na balansdatum

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

JAARREKENING

Balans per 31 december

Activa

	2020	2019
<i>Vaste activa</i>		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	66.589.260	63.110.139
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.145.576	6.731.342
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	73.734.836	69.841.482
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	480.628	310.590
	480.628	310.590
Financiële vaste activa (2)		
5. Latente belastingvordering	0	0
6. Andere deelnemingen	0	0
7. Overige vorderingen	0	0
	0	0
<i>Som der vaste activa</i>	74.215.465	70.152.072
<i>Vlottende activa</i>		
Vorraden (3)		
8. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	402.000
	0	402.000
Vorderingen (4)		
9. Huurdebiteuren	8.952	13.534
10. Overheidsinstellingen	0	0
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
12. Overige vorderingen	0	0
13. Overlopende activa	108.303	152.172
	117.255	165.706
Liquide middelen (5)	1.955	28.025
<i>Som der vlottende activa</i>	119.210	595.731
Totaal activa	74.334.675	70.747.803

Passiva

	2020	2019
Eigen vermogen (6)		
14. Herwaarderingsreserve	41.477.923	37.663.637
15. Overige reserves	17.779.491	17.055.116
	<u>59.257.414</u>	<u>54.718.753</u>
Voorzieningen (7)		
16. Voorziening onrend. invest. en herstructureringen	0	0
17. Voorziening latente belastingverplichtingen	89.174	242.187
18. Overige voorzieningen	0	0
	<u>89.174</u>	<u>242.187</u>
Langlopende schulden (8)		
19. Schulden/leningen overheid	2.616.321	2.807.115
20. Schulden/leningen kredietinstellingen	10.584.805	11.171.387
21. Overige langlopende schulden	63.987	59.854
	<u>13.265.113</u>	<u>14.038.356</u>
Kortlopende schulden (9)		
22. Schulden aan kredietinstellingen	780.613	750.980
23. Schulden aan leveranciers	311.392	122.377
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	355.069	533.295
25. Overige schulden	0	0
26. Overlopende passiva	275.901	341.855
	<u>1.722.974</u>	<u>1.748.507</u>
Totaal passiva	<u>74.334.675</u>	<u>70.747.803</u>

Winst-en-verliesrekening

	2020	2019
27. Huuropbrengsten	3.505.238	3.432.675
28. Opbrengsten servicecontracten	134.911	67.191
29. Lasten servicecontracten	-132.841	-62.650
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-341.339	-328.162
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-859.442	-967.621
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-720.391	-664.101
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (9)	1.586.136	1.477.332
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	329.851	0
33. Toegerekende organisatiekosten	0	0
33. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-495.564	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (10)	-165.713	0
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	3.814.286	8.193.300
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (11)	3.814.286	8.193.300
36. Opbrengst overige activiteiten	25.302	24.417
37. Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten (12)	25.302	24.417
37. Overige organisatiekosten	-89.861	-117.127
38. Leefbaarheid	-18.425	-23.419
Bedrijfsresultaat	5.151.725	9.554.503
39. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
40. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
41. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.976	17.857
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-371.415	-415.248
Saldo financiële baten en lasten (13)	-359.439	-397.392
Resultaat voor belastingen	4.792.286	9.157.111
43. Belastingen	-253.625	-577.891
Resultaat na belastingen	4.538.661	8.579.221

Kasstroomoverzicht

(in duizenden euro's)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	3.641	3.418
Vergoedingen	0	63
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	10	14
Renteontvangsten	12	0
Saldo ingaande kasstromen	3.662	3.495
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	187	161
Onderhoudsuitgaven	778	922
Overige bedrijfsuitgaven	692	645
Renteuitgaven	382	416
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	424	399
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	15	23
Vennootschapsbelasting	657	767
Saldo uitgaande kasstromen	3.136	3.334
Kasstroom uit operationele activiteiten	526	161
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	400	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	400	0
MVA uitgaande kasstroom	2020	2019
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	197	272
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investeringen in overige financiële activa	0	0
Desinvesteringen in overige financiële activa	0	0
Investeringen overig	7	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	204	272
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	196	-272

FVA

Ontvangsten overig	0	17
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	17

Kasstroom uit (des)investeringen **196** **-255**

Financieringsactiviteiten

Ingaand	2020	2019
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	758	639
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	99
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0

Kasstroom uit financieringsactiviteiten **-758** **-737**

Mutatie liquide middelen	-36	-831
Liquide middelen per 1 januari	28	859
Liquide middelen per 31 december	-8	28
Mutatie liquide middelen	-36	-831

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woningbouwvereniging Heerjansdam, statutair gevestigd en kantoor houdende in Kromme Nering 12, Heerjansdam, zijn erop gericht de primaire doelgroep te huisvesten.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Heerjansdam is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die 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 op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Woningbouwvereniging Heerjansdam heeft drie leningen met een tussentijdse toekomstige renteherziening. Deze leningen worden op basis van bovenstaande niet afgescheiden van het basiscontract.

Hedge accounting

Woningbouwvereniging Heerjansdam past geen hedge accounting toe.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woningbouwvereniging Heerjansdam.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties (voor het vastgoed dat op basis van full-versie wordt gewaardeerd). De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Grondslagen van waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd. De overheveling van DAEB-vastgoed in exploitatie naar het niet-DAEB vastgoed in exploitatie in 2019 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als mutatie in het boekjaar.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de *basisversie gehanteerd voor de woongelegenheden en de parkeergelegenheden en de full-versie* wordt gehanteerd voor het bedrijfsmatig onroerend goed en het maatschappelijk onroerend goed. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Woningbouwvereniging Heerjansdam hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

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

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

2. Financiële vaste activa

2.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningbouwvereniging Heerjansdam geldende rente voor langlopende leningen (2,60%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

2.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

2.3 Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

3. Overige voorraden

Onder de post voorraden zijn grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

4. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor Woningbouwvereniging Heerjansdam geldende rente voor langlopende leningen (2,60%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

De opgenomen latentie heeft betrekking op de onderhoudsvoorziening die is opgenomen in de fiscale jaarrekening en op het waarderingsverschil dat resteert op de langlopende leningen.

8. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan is aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

10. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 6,6%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

11. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "22. Toerekening baten en lasten".

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "22. Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten 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.

14. 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:

- onroerend zaakbelasting;
- verzekeringskosten.
- verhuurderheffing

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "22. Toerekening baten en lasten".

15. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane 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.

16. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

17. 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 middels de systematiek toegelicht in "22. Toerekening baten en lasten".

18. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "22. Toerekening baten en lasten".

19. Leefbaarheid

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

20. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

21. Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningbouwvereniging Heerjansdam heeft VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningbouwvereniging Heerjansdam heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

22. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen worden de overige bedrijfskosten toegerekend aan de betreffende categorie volgens de functionele indeling. Hierbij worden de uitgangspunten gehanteerd zoals opgenomen in de 'Handleiding functionele indeling 2018'.

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Vastgoedbeleggingen (1))

	2020	2019
1. DAEB vastgoed in exploitatie	66.589.260	63.110.139
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.145.576	6.731.342
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Totaal	73.734.836	69.841.482

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<i>1 januari</i>						
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.547.829	27.427.008	5.076.075	5.046.830	37.561	37.561
Cumulatieve herwaarderingen	36.819.643	28.884.485	2.142.700	1.884.559	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.257.333	-1.257.333	-487.433	-487.433	-37.561	-37.561
Boekwaarde 1 januari	63.110.139	55.054.160	6.731.342	6.443.956	0	0
<i>Mutaties:</i>						
Opleveringen	0	0	0	0	0	0
Investerings	361.183	242.316	0	29.245	0	0
Verwervingen via fusie/ overname	0	0	0	0	0	0
Ontvangen projectbijdragen	0	-114.300	0	0	0	0
Desinvesteringen	-93.565	-7.195	0	0	0	0
Herclassificatie	-188.549	0	0	0	0	0
Aanpassingen marktwaarde	3.400.052	7.935.158	414.234	258.141	0	0
Afwaarderingen	0	0	0	0	0	0
Totaal van de mutaties	3.479.121	8.055.979	414.234	287.386	0	0
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.626.898	27.547.829	5.076.075	5.076.075	37.561	37.561
Cumulatieve herwaarderingen	40.219.695	36.819.643	2.556.934	2.142.700	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.257.333	-1.257.333	-487.433	-487.433	-37.561	-37.561
Boekwaarde 31 december	66.589.260	63.110.139	7.145.576	6.731.342	0	0
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	40.219.695	36.819.643	2.556.934	2.142.700	0	0

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde van de woonegelegenheden en de parkeergelegenheden is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Voor het bepalen van de marktwaarde zijn de eenheden ingedeeld per complex.

Complexindeling

Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingcomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (straat / postcode)	Daeb / niet-Daeb	Type
		Eengezinswoning
		Meergezinswoning
		Bedrijfsonroerendgoed
		Maatschappelijk onroerend goed
		Parkeerplaats / garagebox
		Garagebox

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW DE	1391 - 1790	1391 - 1790	1391 - 1790	1391 - 1790
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW UP	544 - 740	544 - 740	544 - 740	544 - 740
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW DE	1133 - 1671	1133 - 1671	1133 - 1671	1133 - 1671
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW UP	417 - 673	417 - 673	417 - 673	417 - 673
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 457	€ 457	€ 457	€ 457
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 449	€ 449	€ 449	€ 449
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1127%	0,1127%	0,1127%	0,1127%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploteren	2,0% tot 20%	2,0% tot 20%	2,0% tot 20%	2,0% tot 20%
Mutatiekans bij uitponen	2,0% tot 20%	2,0% tot 20%	2,0% tot 20%	2,0% tot 20%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Disconteringsvoet:	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (BOG)	€ 5,77	€ 5,77	€ 5,77	€ 5,77
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (MOG)	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo (BOG)	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo (MOG)	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,318%	0,3180%	0,3180%	0,3180%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	8,24%	8,240%	8,240%	8,240%

Parameters parkeerplaatsen

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28
Beheerkosten – garagebox	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,318%	0,3180%	0,3180%	0,3180%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet:	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%

Inschakeling taxateur

Conform het handboek is bij het bepalen van de marktwaarde van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Dit betekent dat het bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed getaxeerd is door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningbouwvereniging Heerjansdam en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

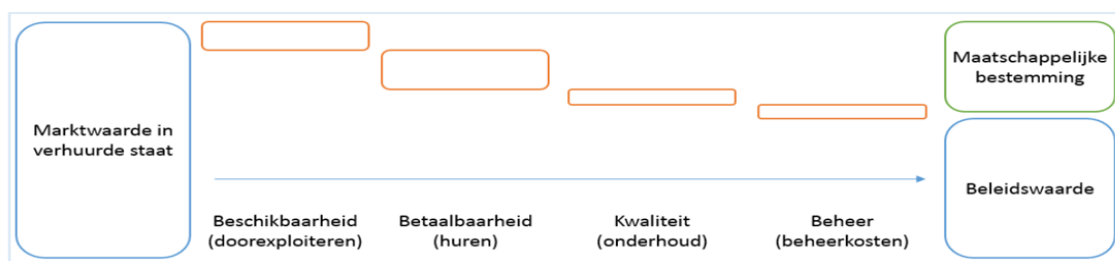
De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

- disconteringsvoet
- exit yield
- gebruik van vrijheidsgraden op basis van inschatting van de externe taxateur

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woningbouwvereniging Heerjansdam is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Heerjansdam en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:



De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal corporatie
	€	€	€
Marktwaarde per 31-12-2020	66.589.260	7.145.576	73.734.836
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-1.980.464	44.882	-1.935.582
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-21.667.406	-1.859.174	-23.526.580
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-1.335.014	-351.617	-1.686.631
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-8.561.885	-440.398	-9.002.283
Beleidswaarde per 31-12-2020	33.044.491	4.539.269	37.583.760

Uitgangspunten beleidswaarde:

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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 Woningbouwvereniging Heerjansdam. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde.
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. Woningbouwvereniging Heerjansdam hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% tot 85% van de maximaal redelijke huur. Voor het bepalen van de streefhuur is de maximale huur op basis van de wws-punten 2020 als basis genomen.
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. Woningbouwvereniging Heerjansdam hanteert hierbij het volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. De onderhoudslasten zijn gebaseerd op het MJOP en variëren per complex.
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. Aangezien deze verhuur- en beheerslasten jaar over jaar min of meer stabiel zijn, zijn deze gelijk gehouden aan de norm van 2019.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Verzekeringen

De onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.

Op de betreffende polissen is de indexclausule van toepassing.

Met ingang van 1 januari 2006 is de basis voor deze verzekering het aantal verhuureenheden.

Beperking van eigendom

Bij de materiële vaste activa is geen sprake van beperking van eigendom. Bepaalde complexen dienen wel tot zekerheidstelling voor de verplichtingen ten opzichte van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Overig

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 509 (2019: 509) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 37 (2019: 37) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 000 (2019: € 90.896.000).

Materiële vaste activa

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	563.421	556.226
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-252.831	-248.338
Boekwaarde	<u>310.590</u>	<u>307.888</u>
Mutaties:		
Investerings	188.549	0
Desinvesterings	0	0
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Overige mutaties	0	7.195
Afschrijvingen	-18.511	-4.493
Totaal van de mutaties	<u>170.038</u>	<u>2.702</u>
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	751.970	563.421
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-271.342	-252.831
Boekwaarde	<u>480.628</u>	<u>310.590</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Terreinen	geen afschrijvingen	nvt
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Installaties	lineair	15 jaar
Inventaris	lineair	25 jaar

Financiële vaste activa (2)

5. Latente belastingvordering

Er is sprake van fiscaal compensabele verliezen. Voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering wordt er een latente belastingvordering uit hoofde van de fiscaal compensabele verliezen gevormd. Eind 2017 zijn de verliezen volledig gecompenseerd met fiscale winsten.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Herrekende boekwaarde		
Dotaties ten laste van het resultaat		0
Onttrekkingen		0
Vrijval ten gunste van het resultaat		
Boekwaarde 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Deelnemingen

Hieronder is het verloop van de overige deelnemingen opgenomen:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	0	0
<i>Mutaties:</i>		
Aankopen, verstrekte leningen	0	0
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	0	0
Verkopen, aflossingen	0	0
Effecten vanwege deconsolidaties	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Terugnemingen waardeverminderingen	0	0
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	0	0
Dividend	0	0
Aandeel in overige rechtstreekse	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Dit betreft een deelneming in Stadsherstel Drechtsteden NV dat zich ten doel stelt achterstandswijken binnen de Drechtsteden op een hoger niveau te krijgen. Omdat er door de WBV Heerjansdam geen invloed van betekenis is op het zakelijke en financiële beleid wordt deze deelneming niet meegeconsolideerd. De deelneming Stadsherstel Drechtsteden NV is eind 2018 opgeheven.

Vorraden (3)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
8. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Deze post bestaat uit:		
Grondposities	0	402.000
Totaal	<u>0</u>	<u>402.000</u>

Vorderingen (4)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
9. Huurdebiteuren	8.952	13.534
10. Overheid	0	0
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
12. Overige vorderingen	0	0
13. Overlopende activa	108.303	152.172
Totaal	<u>117.255</u>	<u>165.706</u>

Van de vorderingen heeft € 0 een looptijd langer dan één jaar.

9. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Huurdebiteuren	35.616	46.895
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-26.664	-33.361
Boekwaarde per 31 december	<u>8.952</u>	<u>13.534</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2019 is 1,37% van de nettojaarhuur (2018: 1,53%).

11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	0	0
Loonbelasting en sociale lasten	0	0
Omzetbelasting	0	0
Premies bedrijfsvereniging	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

13. Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vooruitbetaalde posten	27.112	37.872
Nog te ontvangen posten	0	-
Overige overlopende activa	81.191	114.300
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>108.303</u>	<u>152.172</u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2019.

Liquide middelen (5)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kassen	1.955	696
BNG	0	16.121
Kruisposten	0	0
Rabobank	0	11.208
Totaal	<u>1.955</u>	<u>28.025</u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van Woningbouwvereniging Heerjansdam.

Eigen vermogen (6)

14. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2019	28.884.485	1.580.064	30.464.549
Desinvesteringen	0	0	0
Mutatie herwaardering	6.940.947	258.141	7.199.088
Stand per 31 december 2019	<u>35.825.432</u>	<u>1.838.205</u>	<u>37.663.637</u>
Stand per 1 januari 2020	35.825.432	1.838.205	37.663.637
Desinvesteringen	0	0	0
Mutatie herwaardering	3.400.052	414.234	3.814.286
Stand per 31 december 2020	<u>39.225.484</u>	<u>2.252.439</u>	<u>41.477.923</u>

15. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand 1 januari	17.055.116	15.674.985
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	0
Herrekende overige reserves	<u>17.055.116</u>	<u>15.674.985</u>
Resultaat 2020	4.538.661	8.579.220
Resultaat van het jaar	<u>4.538.661</u>	<u>8.579.220</u>
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-3.814.286	-7.199.089
Stand 31 december	<u>17.779.491</u>	<u>17.055.116</u>

Voorzieningen (7)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
17. Voorziening latente belastingverplichtingen	89.174	242.187
18. Overige voorzieningen	0	0
Totaal	<u>89.174</u>	<u>242.187</u>

17. Voorziening latente belastingverplichtingen

(in duizenden euro's)

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Voorziening latente belastingen:				
Belastbare tijdelijke verschillen				
uit hoofde van herwaardering				
uit hoofde van vastgoedbeleggingen				
uit hoofde van onderhanden projecten				
uit hoofde van derivaten				
Overige belastbare tijdelijke verschillen	89.174	242.187		
Totaal voorziening latente belastingen	<u>89.174</u>	<u>242.187</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Verloop latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde 1 januari	242.188	12.545
Dotaties ten laste van het resultaat	-	229.642
Onttrekkingen		
Vrijval ten gunste van het resultaat	-153.014	-
Nieuwe/vervallen consolidaties		
Rentetoevoeging		
Boekwaarde 31 december	<u>89.174</u>	<u>242.188</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 95.968 (2019: € 262.495).

Langlopende schulden (8)

19. en 20. Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Woningbouwvereniging Heerjansdam is als volgt:

Overheid	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	2.992.695	3.173.251
Bij: nieuwe leningen	0	-
Af: aflossingen	-185.579	-180.556
	2.807.116	2.992.695
Af: naar kortlopende schulden	-190.795	-185.580
Boekwaarde per 31 december	2.616.321	2.807.115
Kredietinstellingen	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	11.737.198	12.293.978
Bij: nieuwe leningen	0	-
Af: Correctie voorgaande jaren	-412	-
Af: aflossingen	-572.169	-556.780
	11.164.617	11.737.198
Af: Correctie voorgaande jaren	-	-412
Af: naar kortlopende schulden	-579.812	-565.400
Boekwaarde per 31 december	10.584.805	11.171.387
Totaal boekwaarde leningportefeuille per 31 december	13.201.126	13.978.502
Marktwaarde per 31 december	16.697.476	17.437.432

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 770.607 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Hieronder zijn de gemiddelde rentevoeten en de restant looptijd van de leningportefeuille aangegeven.

	Gemiddelde rentevoet	Restant looptijd		Totaal
		> 5 jaar	> 1 < 5 jaar	
Schulden/leningen overheid	4,09%	2.405.688	401.428	2.807.116
Schulden/leningen kredietinstellingen	2,07%	11.164.617	-	11.164.617
Totaal	2,48%	13.570.305	401.428	13.971.733
	2020			
	Gemiddelde rentevoet	Restant looptijd		Totaal
		> 5 jaar	> 1 < 5 jaar	
Totaal schulden/leningen	2,48%	13.570.305	401.428	13.971.733

Bij deze langlopende leningen is geen sprake van achtergestelde leningen en verbintenissen tot bezwaring.

21. Overige langlopende schulden

	2020	2019
Waarborgsommen	63.987	59.854
Rente waarborgsommen	0	-
Boekwaarde per 31 december	63.987	59.854

Kortlopende schulden (8)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
22. Schulden aan kredietinstellingen	780.613	750.980
23. Schulden aan leveranciers	311.392	122.377
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	355.069	533.295
25. Overige schulden	0	0
26. Overlopende passiva	275.902	341.855
Totaal	<u>1.722.975</u>	<u>1.748.507</u>

22. Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	770.607	750.980
Kasgeldlening (Bank)	0	0
Rekening-courantkrediet (Bank)	10.005	0
Totaal	<u>780.613</u>	<u>750.980</u>

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	132.558	529.161
Aanpassingen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	146.530	-
Loonbelasting en sociale lasten	4.968	36
Omzetbelasting	71.013	4.097
Premies bedrijfsvereniging	0	0
Totaal	<u>355.069</u>	<u>533.295</u>

26. Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Nog niet vervallen rente leningen	75.334		87.074	
Vooruitontvangen huren	127.114		141.095	
Nog te besteden projectbijdragen	0		0	
Nog te verrekenen servicekosten	23.720		33.717	
Verplichtingen inzake vakantiedagen	0		0	
Overige personele verplichtingen	0		0	
Rekening-courant niet-DAEB	0		0	
Overige	49.734		79.969	
Totaal	<u>275.902</u>	<u>0</u>	<u>341.855</u>	<u>0</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Dit betreft de obligo aan het WSW uit hoofde van de door het WSW geborgde eningen, die opeisbaar wordt, indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde leningen, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd. De hoogte van de door het WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2020 € 11.401.769 (ultimo 2019 € 11.736.866). De hoogte van de obligoverplichting bedraagt ultimo 2020 derhalve € 438.968 (ultimo 2019 € 451.869).

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (9)

27. Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	3.159.927	3.091.220
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	282.846	276.652
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	21.548	21.486
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	90.871	84.808
	<u>3.555.192</u>	<u>3.474.166</u>
Huurderving wegens leegstand	-49.959	-41.563
Huurderving wegens oninbaarheid	5	71
Totaal	<u>3.505.238</u>	<u>3.432.675</u>

28. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	134.863	65.183
Derving wegens oninbaarheid	48	2.008
Totaal	<u>134.911</u>	<u>67.191</u>

29. Lasten servicecontracten

	2020	2019
Servicecontracten	134.263	63.949
Toegerekende organisatiekosten	-1.422	-1.299
Totaal	<u>132.841</u>	<u>62.650</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheeractiviteiten	116.890	114.975
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	224.449	213.187
Totaal	<u>341.339</u>	<u>328.162</u>

De afschrijvingen op de activa ten dienste van de exploitatie ad € 18.511 (2019: € 27.776) zijn in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten.

Toerekening organisatiekosten

De toerekening van de organisatiekosten heeft plaatsgevonden op basis van de activiteiten van de fte's.

	2020
<i>Lonen en salarissen</i>	
Lonen en salarissen	133.216
Sociale lasten	14.264
Pensioenlasten	11.796
	<u>159.276</u>
Overige personeelkosten	4.959
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>164.235</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:	
Lasten verhuur en beheer activiteiten	116.890
Lasten onderhoudsactiviteiten	47.345
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>164.235</u>

Aantal fte's (per balansdatum)

Directie	0,6
Verhuur en beheer	1,4
Onderhoud	1,0
Totaal	<u>3,0</u>

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Planmatig onderhoud	520.657	509.368
Mutatieonderhoud	0	0
Reparatie-/klachtenonderhoud	291.441	412.299
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	47.345	45.954
Totaal	<u>859.442</u>	<u>967.621</u>

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Onroerende zaak belasting	106.988	102.140
Waterschapslasten	38.474	36.198
Verhuurderheffing	428.288	399.461
Saneringsheffing	0	0
Verzekeringen	34.344	8.016
Overige directe kosten	112.296	118.285
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	<u>720.391</u>	<u>664.101</u>

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (10)

De specificatie van het verkoopresultaat is als volgt :

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
33. Verkoopopbrengst	331.582	0
Af: Verkoopkosten	-1.731	0
33. Toegerekende organisatiekosten	0	0
33. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-495.564	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-165.713</u>	<u>0</u>

De verkoopopbrengst betreft de grond aan de Heer Janstraat

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (11)

34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	3.400.052	7.935.158
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	414.234	258.141
Totaal	<u>3.814.286</u>	<u>8.193.300</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

Netto resultaat overige activiteiten (12)

36. Opbrengsten overige activiteiten

	2020	2019
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	22.370	17.802
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	0	0
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	2.932	6.615
Totaal	25.302	24.417

37. Overige organisatiekosten

	2020	2019
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	67.430	96.718
Overige kosten toezicht	22.432	20.409
Totaal	89.861	117.127

Honoraria accountantsorganisatie:

	2020	2019
Onderzoek van de jaarrekening	46.256	71.720
Andere controleopdrachten	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	8.372	9.000
Andere niet-controlediensten	12.802	15.998
Totaal	67.430	96.718

De kosten van het onderzoek van de jaarrekening worden opgenomen in het jaar waarin de accountant de werkzaamheden uitvoert.

38. Leefbaarheid

	2020	2019
Overige leefbaarheidsbijdragen	18.425	23.419
Totaal	18.425	23.419

Saldo financiële baten en lasten (13)

	2020	2019
39. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
40. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
41. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.976	17.857
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-371.415	-415.248
– Rente op leningen overheid	0	0
– Rente op langlopende schulden	-365.425	-398.241
– Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-5.990	-17.007
Totaal	-359.439	-397.392

43. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
Acute belastingen boekjaar	260.109	348.249
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	146.530	0
Mutatie latente belastingen	-153.014	229.642
Totaal belastinglast/-bate	253.625	577.891

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Commercieel resultaat voor VPB		€ 4.792.286
Belastingdruk	-5,3%	
Af:		
* Fiscale afschrijving op activa		€ (16.476)
* Verkoop grond		€ (182.844)
* Niet gerealiseerde waardeverandering (fiscaal niet van toepassing)		€ (3.814.286)
* Afschrijving kantoor		€ (328)
* Correctie voorgaand jaar		€ (1.732)
Bij:		
* Opwaardering vastgoed in exploitatie		€ 326.573
* Correctie commerciële afschrijvingen		€ -
* Correctie Overige waardeverandering		€ -
* Afschrijving kantoor		€ -
* Aftrekbeperking gemengde kosten		€ 3.725
* Fiscale vrijval disagio leningen O/G		€ 1.518
Fiscaal resultaat 2020		€ 1.108.436
Verliesverrekening		€ -
Belastbaar bedrag 2020		€ 1.108.436
Vennootschapsbelasting:		
* Eerste	€ 200.000	16,5%
* Daarna over restant		25,0%
		€ 33.000
		€ 227.109
	Totaal acute vennootschapsbelasting	€ 260.109 a)
* Mutatie passieve latentie 2020 u.h.v. fiscaal waarderingsverschil over agio leningportefeuille en opwaarderingspotentieel:		€ (153.014) b)
* Aanpassing vpb-last eerdere jaren i.v.m. uitwerken en indienen aangiftes (2019):		€ 146.530 c)
Totale vennootschapsbelasting in W&V		€ 253.625 = a) t/m c)

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet -DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans over 2020

Activa

	DAEB	niet-DAEB
<i>Vaste activa</i>		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	66.589.260	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		7.145.576
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	
	66.589.260	7.145.576
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	479.917	711
	479.917	711
Financiële vaste activa (2)		
Netto vermogenwaarde niet-DAEB	4.889.506	
Interne lening	2.174.400	
5. Latente belastingvordering		
6. Andere deelnemingen	0	0
7. Overige vorderingen		
	7.063.906	0
<i>Som der vaste activa</i>	74.133.083	7.146.287
<i>Vlottende activa</i>		
Vorraden (3)		
8. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
	0	0
Vorderingen (3)		
9. Huurdebiteuren	8.835	117
10. Overheidsinstellingen		
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
12. Overige vorderingen		
13. Overlopende activa	108.303	0
	117.138	117
Liquide middelen (4)		
	-12.277	14.231
<i>Som der vlottende activa</i>	104.861	14.348
Totaal activa	<u>74.237.944</u>	<u>7.160.635</u>

Enkelvoudige gescheiden balans over 2019

Activa

	DAEB	niet-DAEB
<i>Vaste activa</i>		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	63.110.139	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		6.731.342
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	
	63.110.139	6.731.342
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	309.879	711
	309.879	711
Financiële vaste activa (2)		
Netto vermogenwaarde niet-DAEB	4.329.047	
Interne lening	2.310.300	
5. Latente belastingvordering		
6. Andere deelnemingen	0	0
7. Overige vorderingen		
	6.639.347	0
<i>Som der vaste activa</i>	70.059.365	6.732.053
<i>Vlottende activa</i>		
Vorraden (3)		
8. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	402.000	0
	402.000	0
Vorderingen (3)		
9. Huurdebiteuren	12.281	1.252
10. Overheidsinstellingen		
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
12. Overige vorderingen		
13. Overlopende activa	152.172	0
	164.453	1.252
Liquide middelen (4)		
	25.684	2.341
<i>Som der vlottende activa</i>	592.137	3.593
Totaal activa	<u>70.651.502</u>	<u>6.735.646</u>

	Passiva	
	DAEB	niet-DAEB
Eigen vermogen (5)		
14. Herwaarderingsreserve	36.083.574	1.580.064
15. Overige reserves	23.173.841	3.309.442
	<u>59.257.414</u>	<u>4.889.506</u>
Voorzieningen (6)		
16. Voorziening onrend. invest. en herstructureringen		
17. Voorziening latente belastingverplichtingen	89.174	0
18. Overige voorzieningen		
	<u>89.174</u>	<u>0</u>
Langlopende schulden (7)		
19. Schulden/leningen overheid	2.616.321	0
20. Schulden/leningen kredietinstellingen	10.584.805	0
Overige langlopende schulden	58.964	5.023
21. Interne lening	0	2.174.400
	<u>13.260.090</u>	<u>2.179.423</u>
Kortlopende schulden (8)		
22. Schulden aan kredietinstellingen	780.613	0
23. Schulden aan leveranciers	489.246	1.526
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	92.060	83.629
25. Overige schulden	0	0
26. Overlopende passiva	269.348	6.551
	<u>1.631.266</u>	<u>91.706</u>
Totaal passiva	<u>74.237.944</u>	<u>7.160.635</u>

	Passiva	
	DAEB	niet-DAEB
Eigen vermogen (5)		
14. Herwaarderingsreserve	30.141.981	1.580.064
15. Overige reserves	24.576.771	2.748.983
	<u>54.718.752</u>	<u>4.329.047</u>
Voorzieningen (6)		
16. Voorziening onrend. invest. en herstructureringen		
17. Voorziening latente belastingverplichtingen	242.187	0
18. Overige voorzieningen		
	<u>242.187</u>	<u>0</u>
Langlopende schulden (7)		
19. Schulden/leningen overheid	2.807.115	0
20. Schulden/leningen kredietinstellingen	11.171.387	0
Overige langlopende schulden	55.490	4.364
21. Interne lening	0	2.310.300
	<u>14.033.992</u>	<u>2.314.664</u>
Kortlopende schulden (8)		
22. Schulden aan kredietinstellingen	750.980	0
23. Schulden aan leveranciers	121.071	1.306
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	447.349	85.946
25. Overige schulden		
26. Overlopende passiva	337.171	4.683
	<u>1.656.571</u>	<u>91.935</u>
Totaal passiva	<u>70.651.502</u>	<u>6.735.646</u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2020

	DAEB	niet-DAEB	
27. Huuropbrengsten	3.134.903	370.336	
28. Opbrengsten servicecontracten	134.244	666	
29. Lasten servicecontracten	-132.841	0	
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-313.823	-27.516	
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-840.284	-19.158	
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-704.886	-15.505	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (9)	1.277.314	308.823	
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	329.851		
33. Toegerekende organisatiekosten			
33. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-495.564		
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (10)	-165.713	0	
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
	0	0	
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.400.052	414.234	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (11)	3.400.052	414.234	
36. Opbrengst overige activiteiten	25.222	80	
37. Kosten overige activiteiten			
Netto resultaat overige activiteiten (12)	25.222	80	
37. Overige organisatiekosten	-83.815	-6.046	
38. Leefbaarheid	-18.425	0	
Bedrijfsresultaat	4.434.635	717.090	
39. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0	
40. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0		
41. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	134.286	0	
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-371.415	-122.310	
Saldo financiële baten en lasten (13)	-237.129	-122.310	
Resultaat voor belastingen	4.197.506	594.780	
43. Belastingen	-253.625	0	
44. Resultaat niet-DAEB	594.780	0	
Resultaat na belastingen	4.538.661	594.780	

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2019

	DAEB	niet-DAEB	
27. Huuropbrengsten	3.077.770	354.904	
28. Opbrengsten servicecontracten	65.897	1.294	
29. Lasten servicecontracten	-62.650	0	
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-281.892	-46.270	
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-931.597	-36.024	
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-653.933	-10.168	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (9)	1.213.595	263.737	
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	
33. Toegerekende organisatiekosten	0	0	
33. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (10)	0	0	
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
	0	0	
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.935.158	258.141	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (11)	7.935.158	258.141	
36. Opbrengst overige activiteiten	24.339	78	
37. Kosten overige activiteiten	0	0	
Netto resultaat overige activiteiten (12)	24.339	78	
37. Overige organisatiekosten	-109.118	-8.009	
38. Leefbaarheid	-23.419	0	
Bedrijfsresultaat	9.040.555	513.947	
39. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0	
40. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	
41. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	150.787	0	
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-415.248	-132.930	
Saldo financiële baten en lasten (13)	-264.462	-132.930	
Resultaat voor belastingen	8.776.094	381.017	
43. Belastingen	-512.185	-65.705	
44. Resultaat niet-DAEB	315.312	0	
Resultaat na belastingen	8.579.220	315.312	

Kasstroomoverzicht

(in duizenden euro's)

	DAEB	niet-DAEB
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	3.260	380
Vergoedingen	-1	1
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	9	1
Renteontvangsten	116	0
Saldo ingaande kasstromen	3.385	382
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	180	7
Onderhoudsuitgaven	759	19
Overige bedrijfsuitgaven	643	48
Renteuitgaven	382	104
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	424	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	15	0
Vennootschapsbelasting	611	46
Saldo uitgaande kasstromen	3.016	224
Kasstroom uit operationele activiteiten	369	157
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	400	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
Verkoopontvangsten grond		
(Des)Investeringsontvangsten overig		
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	400	0

MVA uitgaande kasstroom	<u>DAEB</u>	<u>niet-DAEB</u>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	197	0
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
Aankoop grond		
Verwerving groepsmaatschappijen (25)		
Verkoop groepsmaatschappijen (26)		
Verwerving niet-geconsolideerde deelnemingen		
Verkoop niet-geconsolideerde deelnemingen		
Investerings in overige financiële activa		
Desinvesteringen in overige financiële activa		
Investerings in immateriële vaste activa		
Desinvesteringen in immateriële vaste activa		
Investerings overig	7	
Externe kosten bij verkoop		
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	204	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	196	0
FVA		
Ontvangsten verbindingen		
Ontvangsten overig	136	
Uitgaven verbindingen		
Uitgaven overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	136	0
Kasstroom uit (des)investerings	332	0
Financieringsactiviteiten		
Ingaand	<u>DAEB</u>	<u>niet-DAEB</u>
Nieuwe door WSW geborgde leningen		
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen		
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen		
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	758	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen		136
	758	136
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-758	-136
Mutatie liquide middelen	-57	21
Liquide middelen per 1 januari	26	2
Liquide middelen per 31 december	-31	23
Mutatie liquide middelen	-57	21

WNT-verantwoording 2020 Woningbouwvereniging Heerjansdam

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Heerjansdam. Het voor Woningbouwvereniging Heerjansdam toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 94.000 (Woningcorporaties, klasse A).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2020		
bedragen x € 1	G.I.C. Stolk	A. Stierman
Functiegegevens	Voorzitter	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2020	[01/01] – [31/12]	[01/01] – [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,3	0,3
Dienstbetrekking?	nee	nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	20.367	18.800
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
<i>Subtotaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.200	28.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	0	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019		
bedragen x € 1	G.I.C. Stolk	A. Stierman
Functiegegevens	Voorzitter	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[01/01] – [31/12]	[01/01] – [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,3	0,3
Dienstbetrekking?	nee	nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.500	16.000
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
<i>Subtotaal</i>	<i>18.500</i>	<i>16.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.300	27.300
Bezoldiging	18.500	16.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	H. Vogel	A.H.G. Rouwers	A.H.G. Rouwe
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01 – 31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	0	7.085	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	0	14.100	0
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	0	0	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
bedragen x € 1	H. Vogel	A.H.G. Rouwers	A.H.G. Rouwe
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 30/06	01/07 – 31/12	01/01 – 30/06
Bezoldiging			
Bezoldiging	3.000	3.014	2.342
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.769	6.881	4.513

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	C. Smals	M. van Dijk	S. de Zeeuw
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	5.816	4.745	4.786
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.400	9.400	9.00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	0	0	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
bedragen x € 1	C. Smals	M. van Dijk	S. de Zeeuw
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/07 – 31/12	01/08 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	2.268	1.886	4.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.587	3.815	9.100

OVERIGE GEGEVENS

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 4.538.661 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 724.375 aan de overige reserves toe te voegen
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 3.814.286 (niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant