



---

## Deel IV

# JAARREKENING

---



## Balans per 31 december 2019 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-19	31-dec-18
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	344.260	306.117
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.244	5.925
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.480	14.128
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	948	3.160
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>366.932</b>	<b>329.330</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>1.909</b>	<b>1.590</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>368.841</b>	<b>330.920</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Overige voorraden	144	145
<b>Totaal Voorraden</b>	<b>144</b>	<b>145</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	116	117
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	2.551
Overige vorderingen	686	137
Overlopende activa	367	913
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>1.169</b>	<b>3.718</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>1.564</b>	<b>2.617</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>2.877</b>	<b>6.480</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>371.718</b>	<b>337.400</b>



<b>PASSIVA</b>	<b>31-dec-19</b>	<b>31-dec-18</b>
	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	163.939	139.133
Overige reserves	101.603	94.436
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>265.542</b>	<b>233.569</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	586	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.032	1.336
Overige voorzieningen	83	73
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>3.701</b>	<b>1.409</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	2.740	2.845
Schulden/leningen kredietinstellingen	82.461	82.394
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.546	13.015
Overige schulden	148	181
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>98.895</b>	<b>98.435</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	843	1.280
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.006	645
Schulden ter zake van pensioenen	30	27
Overlopende passiva	1.701	2.035
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>3.580</b>	<b>3.987</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>371.718</b>	<b>337.400</b>

## Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2019

Functionele indeling	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	18.239	17.605
Opbrengsten servicecontracten	229	221
Lasten servicecontracten	-238	-234
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.446	-1.470
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.405	-3.469
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.881	-3.390
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.498</b>	<b>9.263</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.628	4.143
Toegerekende organisatiekosten	-68	-99
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.799	-3.139
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>761</b>	<b>905</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.961	-598
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.750	21.904
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	834	610
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>28.623</b>	<b>21.916</b>
Opbrengst overige activiteiten	43	12
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>43</b>	<b>12</b>
Overige organisatiekosten	-383	-344
Leefbaarheid	-336	-235
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	131	284
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.770	-3.099
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.639</b>	<b>-2.815</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>36.567</b>	<b>28.702</b>
Resultaat deelnemingen	-	-3
Belastingen	-4.595	-1.180
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>31.972</b>	<b>27.519</b>



## Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	18.195	17.728
Vergoedingen	328	317
Overige bedrijfsontvangsten	35	7
Renteontvangsten	1	1
Saldo ingaande kasstroom	<b>18.559</b>	<b>18.053</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	2.135	2.193
Onderhoudsuitgaven	2.319	2.490
Overige bedrijfsuitgaven	2.621	2.561
Renteuitgaven	2.895	3.105
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	28	197
Verhuurderheffing	1.605	1.991
Leefbaarheid	46	45
Vennootschapsbelasting	12	511
Saldo uitgaande kasstroom	<b>11.661</b>	<b>13.093</b>
<b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>	<b>6.898</b>	<b>4.960</b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>MVA ingaande kasstroom:</b>		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	2.364	3.201
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	58	866
Saldo ingaande kasstroom MVA	<b>2.422</b>	<b>4.067</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom:</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.714	9.987
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	3.097	1.574
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.261	430
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	232
Investerings overig	264	360
Saldo uitgaande kasstroom MVA	<b>10.336</b>	<b>12.583</b>
<b><u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u></b>	<b>-7.914</b>	<b>-8.516</b>



	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	103
Uitgaven verbindingen	-	-99
<b><u>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>Kasstroom uit (des)investeringen</u></b>	<b><u>-7.914</u></b>	<b><u>-8.512</u></b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ingaand:</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	5.000
<b>Uitgaand:</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	4.967	6.653
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
<b><u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b>	<b><u>-37</u></b>	<b><u>-1.723</u></b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	-1.053	-5.275
Liquide middelen per 1 januari	2.617	7.892
Liquide middelen per 31 december	<u>1.564</u>	<u>2.617</u>
	-1.053	-5.275



## **Toelichting op de jaarrekening 2019**

### **Algemeen**

Woningstichting Het Grootslag (verder: Het Grootslag) is statutair gevestigd op Olympiaweg 25 te Wervershoof en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 36000581.

#### **Activiteiten**

Het Grootslag is een toegelaten instelling conform artikel 19 van de woningwet.

De activiteiten van Het Grootslag bestaan voornamelijk uit:

- het stichten, verwerven, in stand houden, verhuren en verkopen van woningen
- het onderhouden en verbeteren van woningen
- het voeren van een sociaal rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid
- het betrekken van huurders bij onderwerpen van beleid en beheer
- het zich openstellen voor nieuwe woonvormen
- het (mede) ontwikkelen van projecten buiten de sfeer van de sociale huursector, voor zover dit dienstig is aan de realisering van de doelstelling

#### **Continuïteit van de activiteiten**

De in de jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van Het Grootslag. Voor een uitgebreide analyse verwijzen wij naar de risicoparagraaf in het jaarverslag.

### **Grondslagen van waardering in de jaarrekening**

#### **Regelgeving**

Het Grootslag heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet.

Het eerste lid van dit artikel beschrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaglegging uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

De jaarrekening is opgemaakt op 30 april 2020.

#### **Algemene grondslagen**

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

Alle bedragen in de cijferopstellingen van deze jaarrekening zijn in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Als gevolg hiervan kunnen kleine afrondingsverschillen ontstaan.

#### **Oordelen, schattingen en veronderstellingen**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekening posten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.



### **Herwaardering vastgoedbeleggingen**

De groep waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de marktwaarde waarbij veranderingen in de marktwaarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de marktwaarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Het Grootslag. Het Grootslag heeft een onafhankelijke waarderingsexpert ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de marktwaarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

### **Latente belastingvorderingen**

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Het Grootslag, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Het Grootslag betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingvorderingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

### **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.

### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende 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“. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Er is geen sprake van financiële derivaten.





## **Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening**

### **Vastgoedbeleggingen**

#### **Vastgoed in exploitatie**

##### **Classificatie en kwalificatie**

Het vastgoed in exploitatie wordt op vhe-niveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB 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.

##### **Complexindeling**

Het DAEB vastgoed en het 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

##### **Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB 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**

Onroerende zaken in exploitatie worden 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 BTIV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de RTIV vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RTIV 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde).

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



categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

Het Grootslag hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. 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 toegepast en een taxateur betrokken is). Voor het BOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Het Grootslag 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 DAEB tak en de niet-DAEB tak. Dit vastgoed wordt getaxeerd door een daarvoor bevoegde externe taxateur.

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 NCW-methode. Via de NCW-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 NCW-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 15 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 doorexploteer-scenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering 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 -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Deze waardevermindering of -vermeerdering 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 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 -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".



## Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinverteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

## Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in deze 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.

## Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening vermeld.

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, dus geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Het Grootslag hanteert in haar beleid een streefhuur van maximaal 65% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald conform het 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 conform het gewijzigde artikel 14a van de RTIV 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van wat onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' moet worden verstaan. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde af van de onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019.
- 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.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt verondersteld dat



de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Zoals bovenstaand vermeld wijken de uitgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde op enkele onderdelen af van de uitgangspunten voor het bepalen van de marktwaarde. Deze uitgangspunten zijn afgeleid van de meerjarenbegroting en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Voor de door het Grootslag gehanteerde uitgangspunten verwijzen wij naar de toelichting op vastgoed in exploitatie.

### **Afschrijvingen**

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### **Buitengebruikstelling als gevolg van sloop**

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een (ook voor een derde) onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### **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 financierings-transactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd 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 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 economische verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen en is tegen de nominale waarde gewaardeerd aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeverandering van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde



waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de gefixeerde boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

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

#### **Vastgoed**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen en bestaande complexen (in geval van herstructurering). 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 gereede 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. Het moment van de afwaardering is het boekjaar waarin het Point-of-no-return is gepasseerd.

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 vastgoedportefeuille.

#### **Herclassificatie van vastgoed**

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij 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.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
  - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of



-vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

- Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

## **Materiële vaste activa**

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

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

## **Vorraden**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft 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 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 overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

## **Vorderingen**

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de inbaarheid van de vorderingen.

## **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 rekening houdend met rente- en saldocompensatiemogelijkheden.

## **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.



## **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd indien 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 nominale waarde.

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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 aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### **Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op contante waarde. De waardering tegen contante waarde discontering vindt plaats op basis van de netto rente. Onder netto rente wordt verstaan de voor Het Grootslag geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd en worden, afhankelijk van het saldo, opgenomen onder de financiële vaste activa of als latente belastingverplichting opgenomen onder de voorzieningen.

### **Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling, ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen nominale waarde opgenomen.

### **Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs



volgens de effectieve rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. Onder de overige schulden zijn de afgekochte huren van een aantal complexen verantwoord. Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt deze verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

### **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

## **Grondslagen voor de resultaatbepaling**

### **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.

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

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

### **Huuropbrengsten**

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de vergoedingen voor leveringen van zaken en diensten) na aftrek van huurdering. Met een aantal huurders is een zgn. Huurvast contract afgesloten. Door deze huurders is een afkoopsom voor de jaarlijkse huuraanpassing betaald. De ontvangen afkoopsommen worden gelijkkelijk in de afgesproken huurperiode aan het resultaat toegevoegd. Nieuwe contracten voor Huurvast worden niet meer afgesloten.

### **Opbrengsten servicecontracten**

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto-huurprijs) voor leveringen van zaken en diensten na aftrek van gederfde vergoedingen.





### **Lasten servicecontracten**

Hier worden de kosten verantwoord die bij de huurders als servicekosten in rekening worden gebracht.

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

### **Personeelslasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Het Grootslag neemt een verplichting op als Het Grootslag zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Het Grootslag de kosten hiervan op in een reorganisatievoorziening.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. 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. Hiertoe behoren ook indirecte lasten, toegerekend via de kostenverdeelstaat. 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**

Hieronder worden verantwoord de vastgoedgerelateerde belastingen en heffingen, verzekeringspremie en overige vastgoedgerelateerde kosten.

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

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder voorwaarden teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).



### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed verkocht onder voorwaarden. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het desbetreffende vastgoed.

### **Netto resultaat overige activiteiten**

Hieronder zijn de incidentele opbrengsten en kosten verantwoord, welke niet onder een andere rubriek gekwalificeerd kunnen worden.

### **Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn, worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Het betreft hier de kosten van: treasury, personeel en organisatie, personeelsvereniging en jaarverslaggeving.

### **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, toerekenbare personeelskosten, uitgaven voor activiteiten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldschikking etc.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven, zoals speeltoestellen, straatmeubilair etc.

### **Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

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

### **Rentelasten en soortgelijke kosten**

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

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

Deze belasting wordt berekend over het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief en aanpassingen van de waardering op contante waarde i.v.m. vrijval en rente-effecten.



## **Grondslagen voor het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## **Grondslagen voor gebeurtenissen na balansdatum**

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.



## Toelichting op de balans per 31 december 2019 (in duizenden euro's)

### ACTIVA

#### Vastgoedbeleggingen

	31-dec-19	31-dec-18
DAEB vastgoed in exploitatie	344.260	306.117
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.244	5.925
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.480	14.128
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	948	3.160
<b>Totaal</b>	<b>366.932</b>	<b>329.330</b>

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	306.117	275.140	5.925	5.815
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	6.908	16.655	-	-
Investerings	4.162	2.020	-	-
Desinvesteringen	-3.429	-2.908	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	30.502	15.210	319	110
Overige mutaties	-	-	-	-
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>38.143</b>	<b>30.977</b>	<b>319</b>	<b>110</b>
Boekwaarde 31 december	344.260	306.117	6.244	5.925
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	160.118	137.050	522	335

De desinvesteringen betreffen de marktwaarde van de verkochte en gesloopte woningen en overige desinvesteringen, zoals bijvoorbeeld de vervanging van keukens en cv-ketels, met betrekking tot het vastgoed in exploitatie.

Door een wijziging in de berekening, volgens het waarderingshandboek, van de marktwaarde 2019 ten opzichte van de marktwaarde 2018 vindt er een waardemutatie plaats. Deze mutatie laat zich als volgt verklaren:

Marktwaarde ultimo 2018	312.042
Effect voorraadmutaties	3.378
Effect methodische wijzigingen	13.782
Effect mutatie objectgegevens	13.116
Effect mutatie waarderingsparameters	
- Disconteringsvoet	-5.722
- Overige	13.908
	8.186
Marktwaarde ultimo 2019	350.504



### DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Netto Contante Waarde methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de NCW-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een NCW-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

#### **Parameters woongelegenheden**

	2019	2020	2021	2022/2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80/2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50/2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50/2,50%
Leegwaardestijging Noord-Holland	8,00%	5,00%	2,00%	2,00/2,00%

#### **Instandhoudingsonderhoud:**

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken van de verhuureenheid. Op basis van deze kenmerken is een norm voor het instandhoudingsonderhoud van de verhuureenheid vastgesteld. Hierbij is een onderscheid gemaakt in het doorexplotatie- en het uitpondscenario. De drie kenmerken zijn:

- Type verhuureenheid ingedeeld in drie typen.
- Bouwjaar ingedeeld in zes klassen
- Gebruiksoppervlakte in zes klassen.

#### **EGW - Doorexplotatiescenario**

<b>Bouwjaarklasse/ Grootte</b>	<b>&lt;1940</b>	<b>&gt;=1940 &lt;1960</b>	<b>&gt;=1960 &lt;1975</b>	<b>&gt;=1975 &lt;1990</b>	<b>&gt;=1990 &amp; &lt;2005 / &gt;=2005</b>
<b>&lt;40</b>	1.206	1.184	1.171	1.175	1.168 / 1.155
<b>&gt;=40 &amp; &lt;60</b>	1.351	1.317	1.297	1.285	1.281 / 1.261
<b>&gt;=60 &amp; &lt;80</b>	1.444	1.403	1.382	1.362	1.360 / 1.336
<b>&gt;=80 &amp; &lt;100</b>	1.539	1.492	1.472	1.445	1.446 / 1.419
<b>&gt;=100 &amp; &lt;120</b>	1.754	1.691	1.669	1.622	1.629 / 1.593
<b>&gt;=120</b>	1.825	1.758	1.738	1.686	1.695 / 1.658



### MGW - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.023	1.071	1.088	1.100	1.163 / 1.156
>=40 & <60	1.092	1.130	1.166	1.174	1.231 / 1.223
>=60 & <80	1.194	1.221	1.271	1.273	1.324 / 1.314
>=80 & <100	1.334	1.348	1.405	1.397	1.444 / 1.430
>=100 & <120	1.463	1.462	1.530	1.514	1.556 / 1.539
>=120	1.554	1.544	1.624	1.603	1.641 / 1.622

### Extramurale zorgenheden - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	990	1.054	1.062	1.151	1.326 / 1.320
>=40 & <60	1.075	1.127	1.140	1.224	1.391 / 1.384
>=60 & <80	1.183	1.222	1.238	1.316	1.476 / 1.466
>=80 & <100	1.293	1.318	1.329	1.399	1.553 / 1.541
>=100 & <120	1.408	1.418	1.427	1.489	1.636 / 1.621
>=120	1.508	1.506	1.515	1.572	1.713 / 1.695

### EGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	550	533	488	472	451 / 458
>=40 & <60	624	596	545	506	474 / 490
>=60 & <80	674	639	579	528	488 / 510
>=80 & <100	727	685	613	549	502 / 530
>=100 & <120	843	785	693	599	535 / 576
>=120	884	820	718	615	545 / 591

### MGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	370	429	414	405	465 / 476
>=40 & <60	409	463	448	434	489 / 503
>=60 & <80	468	514	496	472	520 / 539
>=80 & <100	547	585	556	518	557 / 582
>=100 & <120	619	648	611	561	591 / 622
>=120	672	694	653	594	619 / 653

### Extramurale zorgenheden - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	362	439	423	455	584 / 596
>=40 & <60	409	481	458	484	608 / 623
>=60 & <80	471	535	506	522	638 / 658
>=80 & <100	527	583	539	544	653 / 678
>=100 & <120	589	636	580	574	674 / 705
>=120	644	684	619	604	697 / 733



	2019	2020	2021	2022/2023 e.v.
Beheerskosten/vhe-EGW	447	447	447	447/447
Beheerskosten/vhe-MGW	439	439	439	439/439
Beheerskosten per zorgeenheid (Extramuraal)	405	405	405	405/405
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,085%	0,085%	0,085%	0,085/0,085%
Medemblik	0,087%	0,087%	0,087%	0,087/0,087%
Hoorn	0,107%	0,107%	0,107%	0,107/0,107%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09/0,09%
Huurstijging boven prijsinflatie				
- zelfstandige eenheden		1,0%	1,2%	1,3/0,5%
- onzelfstandige eenheden		0%	0%	0/0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1/1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,37%	6,37%	6,37%	6,37/6,37%
Mutatiekans bij uitpanden	6,37%	6,37%	6,37%	6,37/6,37%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,4%	1,4%	1,4%	1,4/1,4%
Disconteringsvoet	7,20%	7,20%	7,20%	7,20/7,20%
	2019/ 2020-2021	2022/2023	2024-2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing	0,561/0,562%	0,563/0,537%	0,538%	0,537%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531,00 per te splisten eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

#### **Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed**

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo				
- bedrijfsmatig onroerend goed	5,60	5,60	5,60	5,60/5,60
- maatschappelijk onroerend goed	6,80	6,80	6,80	6,80/6,80
- zorg onroerend goed	9,00	9,00	9,00	9,00/9,00
Mutatieonderhoud:				
Technisch onderhoud per m2 BVO				
- bedrijfsmatig onroerend goed	9,40	9,40	9,40	9,40/9,40
- maatschappelijk onroerend goed	11,40	11,40	11,40	11,40/11,40
- zorg onroerend goed	11,40	11,40	11,40	11,40/11,40
Marketing in % van de marktjaarhuur	14%	14%	14%	14/14%
Beheerskosten % v/d markthuur				
- bedrijfsmatig onroerend goed	3%	3%	3%	3/3%
- maatschappelijk onroerend goed	2%	2%	2%	2/2%
- zorg onroerend goed	2,5%	3%	3%	2,5/2,5%



	2019	2020	2021	2022 e.v.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,085%	0,085%	0,085%	0,085/0,085%
Medemblik	0,087%	0,087%	0,087%	0,087/0,087%
Hoorn	0,107%	0,107%	0,107%	0,107/0,107%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				
- bedrijfsmatig onroerend goed	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%
- maatschappelijk onroerend goed	0,13%	0,13%	0,13%	0,13/0,13%
- zorg onroerend goed	0,36%	0,36%	0,36%	0,36/0,36%
Disconteringsvoet	8,23%	8,23%	8,23%	8,23/8,23%

### **Parameters parkeerplaatsen**

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	173	173	173	173/173
Beheerskosten - garagebox	38	38	38	38/38
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Medemblik	0,087%	0,087%	0,087%	0,087/0,087%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				
Disconteringsvoet	6,37%	6,37%	6,37%	6,37/6,37%

### **Inschakeling taxateur**

Jaarlijks vindt een (her)taxatie plaats van de onroerende zaken in exploitatie, behorend tot de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. De taxatie vindt plaats door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij 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 Het Grootslag en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### **Toepassing vrijheidsgraden**

Bij de marktwaardeberekening volgens de full variant zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- Markthuur. Voor diverse objecten is op basis van marktreferenties een hogere markthuur gehanteerd. Daarnaast is voor intramuraal zorgvastgoed op basis van NZA beleidsregels een hogere markthuur gehanteerd.
- Eindwaarde. Voor diverse objecten is de eindwaarde afwijkend ingeschat op basis van marktreferenties.
- Disconteringsvoet. Op basis van marktontwikkelingen is voor diverse objecten een lagere disconteringsvoet gehanteerd. Dit hangt o.a. samen met de langjarige huurcontracten van de betreffende objecten.
- Mutatiekans. Voor diverse objecten is de mutatiekans afwijkend ingeschat op basis van object- en contractkenmerken.
- Onderhoud. Ter bepaling van de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Zorggebouwen en Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed. Voor enkele objecten is de meerjarenonderhoudsbegroting als uitgangspunt genomen.





## Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is ten aanzien van het vastgoed gewaardeerd volgens de NCW-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Parameters woningen	Gehanteerd	Mogelijke	Effect op	
	in		marktwaarde	In %
	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	279	0,08%
Mutatiekans doorexploiteren	Zie parameters	1,0%	9.400	2,86%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-259	-0,08%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-10.561	-3,21%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	1.810	0,55%

  

Parameters BOG/MOG	Gehanteerd	Mogelijke	Effect op	
	in		marktwaarde	In %
	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	829	8,45%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-13	-0,13%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-441	-4,49%

  

Parameters intramurale zorg	Gehanteerd	Mogelijke	Effect op	
	in		marktwaarde	In %
	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	525	5,97%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	-15	-0,17%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	-393	-4,47%

Het effect op de marktwaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk).

## Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen zekerheden en beperkingen ten behoeve van kredietinstellingen.

## Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Het Grootslag heeft jegens de gemeente geen juridische en feitelijke verplichtingen.



## Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat			<u>350.504</u>
	<u>Afslag</u>	<u>Procentueel</u>	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	53.285-	-15%	
Betaalbaarheid (huren)	90.902-	-26%	
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	18.961-	-5%	
Kwaliteit (Onderhoud)	19.931-	-6%	
Beheer (beheerkosten)	19.834-	-6%	
Beleidswaarde			<u>147.591</u>
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)			<u>202.913</u>

De door het Grootslag gehanteerde uitgangspunten bij het bepalen van de beleidswaarde zijn:

- ten aanzien van de stap betaalbaarheid is de streefhuur gemiddeld € 532,97 per maand.
- ten aanzien van de stap kwaliteit is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 1.786,63 per jaar.
- ten aanzien van de stap beheer is de beleidsbeheersnorm gemiddeld € 978,60 per jaar.

### 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 woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreffen 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. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) die niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen op pagina 31.

### WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 € 465 miljoen (2018: € 413 miljoen).

### Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypothek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligo-



verplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	14.128	13.404	3.160	5.472
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	-6.908	-16.655
Investerings	-	-	5.463	10.035
Desinvesteringen	-	-	-	-
Herclassificatie	-618	-639	-	-
Aanpassingen marktwaarde	1.970	1.363	-767	4.308
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	1.352	724	-2.212	-2.312
Boekwaarde 31 december	15.480	14.128	948	3.160

#### Herclassificatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Deze post betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden. Herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2019 is 93 (2018: 97). In 2019 zijn 3 woningen teruggekocht en teruggenomen in de verhuur. Van één woning zijn de voorwaarden afgekocht.



### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-19	31-dec-18
C 155 - Sorghvlietlaan 32 zorgappartementen	898	217
C 384 - De Gent	-	1.323
C 388 - Pimpelmees	-	1.014
C 392 - Westwoud - 11 appartementen	34	-
C 602 - Reaal Hoorn	10	-
C 610 Woonzorgcomplex , Hoorn	-	606
Overige projecten	6	-
<b>Totaal</b>	<b>948</b>	<b>3.160</b>

### Geactiveerde rente:

Bij de projecten in ontwikkeling is de rente op schulden gedurende het tijdvak van vervaardiging aan de stichtingskosten toegevoegd. Het totale bedrag bedraagt € 129.641. Als rentevoet is 2,42% gehanteerd.

### Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
Aanschafwaarde 1 januari	3.827	3.715
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.237	-2.038
Boekwaarde 1 januari	1.590	1.677
Mutatie in de boekwaarde:		
Investerings	552	128
Desinvesteringen	-100	-16
Afschrijvingen	-217	-212
Herclassificatie	-	-
Aanpassing verkrijgings-/vervaardigingsprijs	-476	-
Aanpassing cumulatieve afschrijvingen	560	13
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>319</b>	<b>-87</b>
Aanschafwaarde 31 december	3.803	3.827
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.894	-2.237
Boekwaarde 31 december	1.909	1.590

### **Afschrijvingen**

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur.



<u>Afschrijvingstermijnen</u>	<u>Termijnen</u> (in jaren)	<u>Methode</u>
Kantoor	10/40	lineair
Verbouwingkosten	5/10/20	lineair
Automatiseringsapparatuur	5	lineair
Inventaris	5/10	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair

### Voorraden

	31-dec-19	31-dec-18
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	144	145
<b>Totaal</b>	<b>144</b>	<b>145</b>

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.

### Vorderingen

	31-dec-19	31-dec-18
Huurdebiteuren	116	117
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	2.551
Overige vorderingen	686	137
Overlopende activa	367	913
<b>Totaal</b>	<b>1.169</b>	<b>3.718</b>

### Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-19	31-dec-18	31-dec-19	31-dec-18
Periode achterstand				
tot 1 maand	53	81	30	40
1 tot 2 maanden	35	22	17	19
2 maanden of meer	67	9	48	16
	155	112	95	75
Vertrokken huurders	15	24	21	42
<b>Totaal</b>	<b>170</b>	<b>136</b>	<b>116</b>	<b>117</b>

De achterstand bedroeg 0,63% (2018 = 0,66%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,52%, 2018 = 0,42%)

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-19	31-dec-18
Vennootschapsbelasting	-	2.551



### Overige vorderingen

31-dec-19	31-dec-18
686	137

De overige vorderingen hebben met name betrekking op te ontvangen subsidies voor uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen.

### Overlopende activa

31-dec-19	31-dec-18
367	913

De overlopende activa betreffen hoofdzakelijk vooruitbetalingen op investeringen en terug te ontvangen bedragen.

### Liquide middelen

	31-dec-19	31-dec-18
Bank	616	595
Kas	1	-
Spaarrekening	947	2.022
Totaal	1.564	2.617

Het Grootslag beschikt niet over een kredietfaciliteit. Het saldo liquide middelen staat volledig ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### Eigen vermogen

	31-dec-19	31-dec-18
Herwaarderingsreserve	163.939	139.133
Algemene reserve	101.603	94.436
Totaal	265.542	233.569

### Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari	135.945	335	2.853
Desinvesteringen	2.773-	-	-
Mutatie herwaardering	25.616	187	1.776
Stand per 31 december	158.788	522	4.629

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee



samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Per 31 december 2019 is in totaal € 164 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen inbegrepen (2018: € 139 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van ongeveer € 203 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Het Grootslag. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Omdat de doelstelling van Het Grootslag 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 een woning slechts 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.

#### Algemene reserve

	2019	2018
Stand per 1 januari	94.436	83.194
Resultaatbestemming boekjaar	4.394	9.468
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.773	1.774
Stand per 31 december	101.603	94.436

#### Voorzieningen

	31-dec-19	31-dec-18
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	586	-
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	3.032	1.336
Overige voorzieningen	83	73
	3.701	1.409



**Voorzieningen latente  
belastingverplichtingen**

	looptijd	nominale waarde	31-dec-19	31-dec-18
Voorziening onderhoud	nvt	-	-	3.855
Vastgoed in exploitatie	42 jr.	9.507	3.379	1.321
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	161	-77	-76
Leningen (agio/disagio)	14 jr.	28	-25	-28
Verkoopwoningen	5 jr.	189	-176	-329
Afschrijvingen	5 jr.	74	-69	-122
Voorwaartse verliescompensatie	nvt	-	-	-3.285
			<u>3.032</u>	<u>1.336</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De latenties zijn berekend tegen de op dit moment bekende tarieven (2019: 25% ; 2021 en verder: 21,7%) en contant gemaakt met een netto rente die oploopt van 2,42% in 2020 naar 2,52% in 2021 en verder. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden hierna toegelicht:

**Voorziening onderhoud**

In de fiscale aangiften tot en met 2017 is een voorziening groot onderhoud gevormd. De Belastingdienst heeft per 31 december 2015 eenzijdig de toestemming van gebruik van een onderhoudsvoorziening opgezegd. Het Grootslag is van mening dat deze wel verdedigbaar is, maar ter beperking van het belasting-renterisico wordt de voorziening in de aangiften 2018 en 2019 niet meer opgenomen. Wel zal Het Grootslag bezwaar maken tegen de ingediende aangiften, gericht op de onderhoudsvoorziening. Vanwege het onzekere karakter en de waarschijnlijk lange termijn waarop zekerheid verkregen kan over de fiscale onderhoudsvoorziening, wordt hiervoor geen latentie meer gevormd.

**Vastgoed in exploitatie**

Voor het vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Dit verschil wordt afgewikkeld gedurende de resterende levensduur van het vastgoed.

**Kantoor (afschrijving)**

Voor het kantoorpand is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Dit verschil wordt afgewikkeld gedurende de resterende levensduur van het kantoorpand.

**Leningen u/g**

In de jaarrekening is voor de leningportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

**Verkoopwoningen**

In onze meerjarenbegroting zijn de te verkopen voor de komende 5 jaar opgenomen. Voor deze te verkoper woningen is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Dit verschil wordt afgewikkeld op moment van verkoop van de woningen.





### Afschrijvingen

Fiscaal is (beperkt) ruimte aanwezig voor afschrijvingen. Dit afschrijvingspotentieel vormt een tijdelijk waarderingsverschil, waarvoor een latentie is gevormd.

### Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd.

De niet in de balans tot waardering gebrachte tijdelijke waarderingsverschillen zijn in nominale bedragen als volgt te specificeren:

	31-dec-19	31-dec-18
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-10.044	-3.373
Woningen verkocht onder voorwaarden	3.870	3.532
Woningen verkocht onder voorwaarden - verplichtingen	-3.387	-3.254
<b>Totaal</b>	<b>-9.561</b>	<b>-3.095</b>

### Overige voorzieningen

	31-dec-19	31-dec-18
Stand per 1-1	73	69
- Toevoeging	18	21
- Aanwending	-8	-9
- Vrijval	-	-8
<b>Stand per 31-12</b>	<b>83</b>	<b>73</b>

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

### Langlopende schulden

	31-dec-19	31-dec-19	31-dec-18	31-dec-18
	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.740	2.740	2.845	2.845
Schulden/leningen kredietinstellingen	82.461	68.638	82.394	64.871
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.546		13.015	
Overige schulden	148		181	
<b>Totaal</b>	<b>98.895</b>	<b>71.378</b>	<b>98.435</b>	<b>67.716</b>



### Schulden/leningen overheid

	31-dec-19	31-dec-18
Stand per 1-1	2.845	2.948
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-105	-103
Stand per 31-12	<u>2.740</u>	<u>2.845</u>

### Schulden/leningen kredietinstellingen

	31-dec-19	31-dec-18
Stand per 1-1	82.394	84.014
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	5.000	5.000
- aflossingen	-4.933	-6.620
Stand per 31-12	<u>82.461</u>	<u>82.394</u>

#### Aflossingverplichting leningen boekjaar 2020

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2020 bedraagt € 5.053.019.

#### Nieuwe leningen:

De getoonde € 5 miljoen betreft één nieuwe lening. De lening heeft een looptijd van 50 jaar en heeft een vaste rente van 1,824%.

#### Lening Variabele Hoofdsom

Op balansdatum is van de LVH € 400.000 gestort. Het rentepercentage van de LVH is gelijk aan de 1-maands euribor verhoogd met een opslag van 0,17%. Van de LVH dient minimaal € 400.000 opgenomen te worden tot een maximum van € 2.000.000. De overige ruimte is vrij opneembaar en boetevrij af te lossen. Indien de 1-maands euribor onverwachts zal stijgen met 1% dan zal er een extra rentelast ontstaan van € 20.000 per jaar indien de LVH is volgestort. Over de LVH loopt Het Grootslag geen kredietrisico.

#### Waarde leningen

De reële waarde van de leningportefeuille bedraagt € 121 miljoen. Deze waarde is berekend aan de hand van de IRS-curve.

#### Rentevoet en aflossingsstelsel:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december, van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 3,22% (ultimo 2018 was 3,57%).

Van de leningen overheid en de leningen kredietinstellingen worden 11 leningen op basis van het annuïteiten- of het lineaire systeem afgelost. De overige leningen betreffen fixe leningen.



### Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 23,5 jaar.

### Zekerheden:

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn geen zekerheden van hypothecaire aard gesteld.

### Borgstelling:

Er is sprake van één niet door het WSW geborgde lening. Deze lening, met als hoofdsom € 2,8 miljoen is door gemeente Medemblik verstrekt ter financiering van de MFA te Zwaagdijk.

Voor alle overige langlopende leningen is een borgstelling van het WSW en/of gemeenten ontvangen.

### Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-dec-19	31-dec-18
Stand per 1-1	13.015	12.902
Waardemutaties reeds verkochte woningen	1.106	744
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-575	-631
Stand per 31-12	13.546	13.015

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 93 woningen (2018: 97).

### Overige schulden

	31-dec-19	31-dec-18
Overige langlopende schulden	148	181
Totaal	148	181

Betreft de afkoop van de huur voor het complex Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 20 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.

### Kortlopende schulden

	31-dec-19	31-dec-18
Schulden aan leveranciers	843	1.280
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.006	645
Schulden ter zake van pensioenen	30	27
Overlopende passiva	1.701	2.035
Totaal	3.580	3.987

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-19	31-dec-18
Vennootschapsbelasting	334	-
Loonheffing	88	71
BTW	584	574
Totaal	1.006	645



### Overlopende passiva

	31-dec-19	31-dec-18
Transitorische rente leningen	1.514	1.663
Vooruitontvangen huur	53	119
Restant niet opgenomen vakantie-uren	39	26
Nog te ontvangen facturen	92	216
Diversen	3	11
Totaal	<u>1.701</u>	<u>2.035</u>

### **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

#### Waarborgverplichtingen

	31-dec-19	31-dec-18
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	<u>3.239</u>	<u>3.238</u>

Het obligo WSW betreft de verplichting om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van het waarborgfonds daalt onder het niveau dat met de rijksoverheid en gemeenten is afgesproken. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

#### Heffing voor saneringssteun

Met de inwerkingtreding van het mandaatsbesluit sanering per 1 juli 2015 ten gevolge van de nieuwe woningwet mandateert de minister voor Wonen en Rijksdienst de saneringstaak aan het WSW.

Het WSW heeft aangegeven dat voor de jaren 2020 t/m 2024 rekening gehouden moet worden met een heffing ter hoogte van 1% van de jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar.

Op basis hiervan is de verwachting dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2020: € 190.000

2021: € 197.000

2022: € 203.000

2023: € 210.000

2024: € 216.000

Deze heffing is opgenomen in de bepaling van de beleidswaarde en is niet als verplichting in de balans opgenomen.

#### Verleende korting Koopzeker koopovereenkomsten

In 2003 is de verkoop gestart van woningen op Koopzekervoorwaarden. In deze overeenkomsten wordt aan de koper op de aankoop prijs van de woning een verrekenbare korting verleend. Deze korting dient weer te worden terugbetaald, zodra de woning weer van eigenaar verwisselt. Als zekerheid dat de terugbetaling dan daadwerkelijk zal geschieden, is dit in de notariële akte vermeld en is hiervoor het recht van hypotheek gevestigd. Vanaf mei 2005 wordt deze extra hypotheek, voor nieuwe gevallen, niet meer gevestigd.



	aantal	31-dec-19	31-dec-18
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	97	3.656	3.858
In verslagjaar verrekenende (terugbetaalde) korting	-4	-170	-202
Totaal	93	3.486	3.656

Per balansdatum zijn 93 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.

<u>Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)</u>	31-dec-19	31-dec-18
C 155 appartementen Sorghvlietlaan	3.778	51
C 384 Woonzorgcomplex, Hoogkarspel	-	801
C 388 Pimpelmees	-	133
C 610 Woonzorgcomplex Hoorn	3.741	26
Totaal	7.519	1.011

In verband met de Wet Ketenaansprakelijkheid is Het Grootslag hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting in verband met het uitbesteden van werk en inlenen van arbeidskrachten.

## 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

De primaire financiële instrumenten van Het Grootslag dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaliseren op 15% van de leningenportefeuille. Het Grootslag maakt geen gebruik van derivaten of andere afgeleide financiële instrumenten. Het beleid is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

### Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens woningstichting Het Grootslag kunnen voldoen. Het Grootslag handelt verder enkel met kredietwaardige partijen en zij heeft procedures opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico.

Dit betreft het risico dat Het Grootslag over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe



verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat aan de verplichtingen voldaan kan worden, wordt naast het aantrekken van langlopende leningen, ruimte beschikbaar gehouden in de lening met variabele hoofdsom voor een bedrag van € 1,6 miljoen. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

#### Valutarisico

Het Grootslag loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

#### Renteprijs- en rentekasstroomrisico

Het Grootslag loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Het Grootslag het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor een nadere toelichting op de renterisico's van de leningportefeuille verwijzen wij naar de toelichting op de Langlopende schulden.

#### Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers met betrekking tot de leningportefeuille.



## Toelichting op de winst- en verliesrekening 2019

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	17.457	16.805
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	38	37
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	380	371
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	452	452
Sub-totaal	18.327	17.665
Huurderving wegens leegstand	60	54
Huurderving wegens oninbaarheid	28	6
Sub-totaal	88	60
Totaal	18.239	17.605

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 was 1,50% (2018 = 1,40%).

De huurderving bedraagt 0,48% (2018 = 0,34%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit 1,71% (2018: 1,62%).

#### Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	298	298
Te verrekenen met huurders	-68	-75
Sub-totaal	230	223
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	1	2
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	1	2
Totaal	229	221

Dit betreffen de bedragen, die de huurder boven de nettohuur betaalt voor servicekosten, verwarming etc. De vergoeding voor leveringen en diensten wordt als voorschot bij de huurders in rekening gebracht en is gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en kan het voorschot, indien noodzakelijk, worden aangepast.

De vergoedingsderving bedraagt 0,24% (2018 = 0,67%) van de te ontvangen vergoedingen.

#### Lasten servicecontracten

	2019	2018
Kosten levering gas, water en elektra	110	116
Schoonmaakkosten	94	88
Kosten overige servicecontracten	34	30
Totaal	238	234

Deze kosten worden als servicekosten bij de huurders in rekening gebracht.



### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Overige directe lasten verhuur en beheer	130	152
Toegerekende organisatiekosten	1.316	1.318
<b>Totaal</b>	<b>1.446</b>	<b>1.470</b>

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 verhuur en beheeractiviteiten, onderhoud, verkoop en leefbaarheid. De organisatiekosten betreffen:

	2019	2018
Personeelskosten	2.242	2.238
Huisvestingskosten	127	139
Kosten Raad van Toezicht	94	99
Automatisering	468	356
Advieskosten	156	96
Overige organisatiekosten	127	137
<b>Totaal</b>	<b>3.214</b>	<b>3.065</b>

### Personeelskosten

	2019	2018
Salarissen	1.610	1.590
Sociale lasten	286	273
Pensioenen	252	248
Overige personeelskosten	94	127
<b>Totaal</b>	<b>2.242</b>	<b>2.238</b>

Gemiddeld aantal FTE werkzaam in het jaar  
Deze zijn als volgt onder te verdelen:

	2019	2018
Bestuur en management team	3,5	3,8
Verhuur	2,5	2,5
Klantcontactcentrum	3,2	3,2
Onderhoud, buitendienst	4,0	5,0
Onderhoud, binnendienst	4,0	4,0
Staf	4,1	5,0
Financiën	2,3	2,3
Leefbaarheid	3,0	2,3
Projecten	2,0	1,2
Facilitair	0,4	0,4
<b>Totaal</b>	<b>29,0</b>	<b>29,7</b>





## Pensioenlasten

De pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen met een midelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag (gecorrigeerd met de deeltijdfactor).
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Het Grootslag.
- Het Grootslag is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113% (31-12-2018: 110%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

## Bezoldiging Wet Normering Topinkomens

Voor een overzicht van de bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders verwijzen wij naar pagina 147.

## Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	1.324	1.563
Dagelijks en Mutatie onderhoud	1.090	986
Dekking uit opbrengst serviceabonnements	-130	-116
Toegerekende organisatiekosten	1.121	1.036
Totaal	3.405	3.469

Voor planmatig onderhoud en verduurzaming is in 2019 ongeveer € 4 miljoen uitgegeven, hiervan is ongeveer € 2,7 miljoen geactiveerd.



### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Verhuurderheffing	1.605	2.014
Belastingen exploitatie	1.099	1.059
Verzekeringen	73	71
Overige directe kosten	104	246
Totaal	2.881	3.390

Onder de Belastingen exploitatie zijn opgenomen de gemeentelijke belastingen en heffingen en de waterschapslasten. Onder de overige directe kosten is onder andere de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties opgenomen.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

#### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop is beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

#### Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)

	2019	2018
Verkoopopbrengst	2.413	3.277
Verkoopkosten	-49	-65
Toegerekende organisatiekosten	-18	-17
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.630	-2.502
Totaal	716	693

De verkoopopbrengst betreft 13 verkochte woningen (2018 = 20 woningen).

#### Verkoop teruggekochte woningen VOV

	2019	2018
Verkoopopbrengst	215	866
Verkoopkosten	-	-16
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-169	-637
Totaal	45	212

In 2019 zijn van één woning de voorwaarden afgekocht. Daarnaast zijn 3 woningen teruggekocht en teruggenomen in de verhuur.



### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-4.961	-598
Totaal	<u>-4.961</u>	<u>-598</u>

De afwaardering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op drie nieuwbouw complexen. Hiervan is de marktwaarde lager dan de stichtingskosten.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	32.431	21.794
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	319	110
Totaal	<u>32.750</u>	<u>21.904</u>

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan uit de aanpassingen van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, de correctie van de marktwaarde van het opgeleverde vastgoed in exploitatie en overige desinvesteringen in het vastgoed in exploitatie.

De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie is in 2019 toegenomen met ruim € 32,4 miljoen. Dit is een stijging van 10,6%. De stijging wordt veroorzaakt door marktontwikkelingen en wijzigingen in het waarderingshandboek. Bij het niet-DAEB vastgoed is er sprake van een stijging van € 319 duizend (5,4%).

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

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.518	723
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-684	-113
Totaal	<u>834</u>	<u>610</u>

#### Netto resultaat overige activiteiten

##### Opbrengsten overige activiteiten

	2019	2018
	<u>43</u>	<u>12</u>

Dit betreft met name de opbrengsten van verkochte vervoermiddelen en incidentele ontvangsten van in het verleden afgeboekte vorderingen.



### Overige organisatiekosten

	2019	2018
Kosten uit hoofde van treasury	45	44
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	134	115
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	202	183
Totaal	383	344

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten uit hoofde van personeel en organisatie toegenomen. Dit is met name het gevolg van onze personele inzet voor Project Loopbaan.

Ook de kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving zijn toegenomen, als gevolg van hogere controlekosten door de overgang naar een nieuw ERP-systeem gedurende het boekjaar. Deze hogere kosten zijn eenmalig.

### Specificatie accountantskosten

	2019	2018
Controlewerkzaamheden boekjaar	82	70
Totaal	82	70

### Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	128	74
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	181	132
Overige leefbaarheidsbijdragen	27	29
Totaal	336	235

De uitgaven voor Leefbaarheid zijn toegenomen ten opzichte van vorig jaar, als gevolg van uitbreiding van team Leefbaarheid. Deze uitbreiding is noodzakelijk vanwege de toenemende leefbaarheidsproblematiek.

### Financiële baten en lasten

#### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rente leningen u/g	-	3
Rente toegerekend aan projecten	130	280
Overige rentebaten	1	1
Totaal	131	284

#### Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente op leningen kredietinstellingen	2.656	2.984
Rente op leningen overheid	90	92
Overige rentelasten	6	6
Borgstellingsvergoeding	18	17
Totaal	2.770	3.099



### Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2019	2018
Acute belastingen boekjaar	-1.977	-
Correctie belastingen voorgaande boekjaren	-921	-
Mutatie latente belastingen	-1.697	-1.180
Totaal	<u>-4.595</u>	<u>-1.180</u>

### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met in achtname 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 voor de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

### Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Bij het opstellen van de aangifte vennootschapsbelasting zal nader worden bekeken of het bedrag aan acute belastingen boekjaar verder kan worden gedrukt.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

	2019	
Commercieel resultaat voor belastingen	<u>36.567</u>	
Permanente verschillen:		
Gemengde kosten	<u>6</u>	6
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-251	
Bijzondere waardeveranderingen	-26.975	
Voorziening groot onderhoud	-	
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-500	
Verkoopresultaat bestaand bezit	-784	
Overige tijdelijke verschillen	<u>-117</u>	
		<u>-28.627</u>
		7.946
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-
Milieuinvesteringsaftrek		-
Verliesverrekening		-
Fiscaal resultaat		<u>7.946</u>
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over meerdere)		<u>1.977</u>



De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2019	2018
Mutatie latentie agio/disagio leningen	-3	-8
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	-153	123
Mutatie latentie afschrijvingen	-53	38
Mutatie latentie kantoorgebouw	1	-16
Mutatie latentie voorwaartse verliescompensatie	-3.285	-1.677
Mutatie latentie onderhoudsvoorziening	3.855	356
Mutatie latentie vastgoed in exploitatie	-2.059	4
Totaal	<u>-1.697</u>	<u>-1.180</u>

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt over de eerste € 200.000,- 20% en over het restant 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 12,6% (2018 = 4,1%).

Het verschil tussen het effectieve belastingtarief en het van toepassing zijnde belastingtarief wordt met name veroorzaakt door de bovenstaand vermelde permanente en tijdelijke verschillen en de mutaties in de belastinglatenties.

In de fiscale winstberekening zijn aannames gedaan met betrekking tot de activering van verbeteringen en de aftrekbaarheid van onderhoudslasten. In de definitieve aangiften kan van deze aannames worden afgeweken.

#### Resultaat deelnemingen

2019	2018
-	-3

Dit betreft het resultaat van Olympia vastgoedbeheer B.V.



## Overzicht bezoldiging topfunctionarissen en toezichthouders

Onderstaand is de bezoldiging vermeld van de topfunctionarissen en toezichthouders van woningstichting Het Grootslag, conform de definities van de Wet Normering Topinkomens.

J.Th. Kröger	
Functie	directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2019	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
<b>2019</b>	
Beloning	112.315
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.435
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
<b>Totaal 2019</b>	<b>132.750</b>
<b>WNT-maximum</b>	<b>142.000</b>
<b>2018</b>	
Aanvang en einde functievervulling 2018	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	112.776
Belaste onkostenvergoeding	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.764
<b>Totaal 2018</b>	<b>132.540</b>

Het salaris is gebaseerd op de WNT regels voor woningcorporaties. De bestuurder is ingeschaald in klasse E.

Raad van Toezicht	E.J.D. Aker	J. Gerritsen	R.C.T. Jong	A.J.H. Smets	M.A. Le Belle
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2019	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-3 t/m 31-12
<b>2019</b>					
Beloning	16.350	10.900	10.900	10.900	9.083
Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
<b>Totaal 2019</b>	<b>16.350</b>	<b>10.900</b>	<b>10.900</b>	<b>10.900</b>	<b>9.083</b>
<b>WNT-maximum</b>	<b>21.300</b>	<b>14.200</b>	<b>14.200</b>	<b>14.200</b>	<b>11.905</b>



Raad van Toezicht	J.W. Bloem	E.J.D. Aker	R.C.T. Jong	A.J.H. Smets	J. Gerritsen
<b>2018</b>					
Aanvang en einde functievervulling 2018	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	17-2 t/m 31-12
Beloning	15.570	10.380	10.380	10.380	10.380
Belaste onkosten- vergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
bedrag	-	-	-	-	-
<b>Totaal 2018</b>	<b>15.570</b>	<b>10.380</b>	<b>10.380</b>	<b>10.380</b>	<b>10.380</b>

Dhr. E.J.D. Aker is vanaf 1 januari 2019 voorzitter van de Raad van Toezicht.

De beloning van de leden van de Raad van Toezicht bedraagt maximaal 10% van de vaste beloning van de directeur bestuurder. Voor de voorzitter is dit maximaal 15%.

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.





## **Afzonderlijke primaire overzichten**

### **Algemeen**

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Het Grootslag onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en de overige diensten (niet-DAEB). Aangezien Het Grootslag onder het 'verlicht regime' valt is alleen een afzonderlijke winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor resectievelijk DAEB en niet-DAEB opgesteld.

### **Aard van de niet-DAEB activiteiten**

De niet-DAEB activiteiten van Het Grootslag bestaan uit de verhuur en onderhoud van een aantal woningen en bedrijfsroerend goed. De niet-DAEB activiteiten zijn dermate klein dat Het Grootslag onder het 'verlicht regime' valt.

### **Grondslagen voor de splitsing**

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Overige opbrengsten en kosten heeft Het Grootslag direct toegewezen indien een koppeling aan het betreffende vastgoed bekend is. Indien dit niet het geval is, is een verdeelsleutel toegepast op basis van verhuurbare eenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

## Winst- en verliesrekening DAEB over het boekjaar 2019

Functionele indeling	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.749	17.116
Opbrengsten servicecontracten	228	219
Lasten servicecontracten	-237	-232
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.436	-1.460
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.413	-3.453
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.882	-3.374
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.009</b>	<b>8.816</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.413	4.143
Toegerekende organisatiekosten	-67	-99
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.630	-3.139
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>716</b>	<b>905</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.961	-598
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.431	21.794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	834	610
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>28.304</b>	<b>21.806</b>
Opbrengst overige activiteiten	43	12
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>43</b>	<b>12</b>
Overige organisatiekosten	-380	-342
Leefbaarheid	-336	-235
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	131	281
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.770	-3.099
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.639</b>	<b>-2.818</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>35.717</b>	<b>28.144</b>
Resultaat deelnemingen	-	-
Belastingen	-4.584	-1.171
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>31.133</b>	<b>26.973</b>

## Winst- en verliesrekening niet-DAEB over het boekjaar 2019

Functionele indeling	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	490	489
Opbrengsten servicecontracten	1	2
Lasten servicecontracten	-1	-2
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10	-10
Lasten onderhoudsactiviteiten	8	-16
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1	-16
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>489</b>	<b>447</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	215	-
Toegerekende organisatiekosten	-1	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-169	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>45</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	319	110
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>319</b>	<b>110</b>
Opbrengst overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Overige organisatiekosten	-3	-2
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-</b>	<b>3</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>850</b>	<b>558</b>
Resultaat deelnemingen	-	-3
Belastingen	-11	-9
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>839</b>	<b>546</b>



## Kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	17.706	17.238
Vergoedingen	326	315
Overige bedrijfsontvangsten	35	7
Renteontvangsten	1	1
Saldo ingaande kasstroom	<b>18.068</b>	<b>17.561</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	2.135	2.193
Onderhoudsuitgaven	2.319	2.490
Overige bedrijfsuitgaven	2.621	2.561
Renteuitgaven	2.895	3.105
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	28	197
Verhuurderheffing	1.605	1.991
Leefbaarheid	46	45
Vennootschapsbelasting	12	511
Saldo uitgaande kasstroom	<b>11.661</b>	<b>13.093</b>
<b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>	<b>6.407</b>	<b>4.468</b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>MVA ingaande kasstroom:</b>		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	2.364	3.201
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	866
<b>Saldo ingaande kasstroom MVA</b>	<b>2.364</b>	<b>4.067</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom:</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.714	9.987
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	3.097	1.574
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.261	430
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	232
Investerings overig	7	9
<b>Saldo uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>10.079</b>	<b>12.232</b>
<b><u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u></b>	<b>-7.715</b>	<b>-8.165</b>



	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
<b><u>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</u></b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b><u>Kasstroom uit (des)investeringen</u></b>	<u><b>-7.715</b></u>	<u><b>-8.165</b></u>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ingaand:</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	5.000
<b>Uitgaand:</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	4.967	6.653
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
<b><u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b>	<u><b>-37</b></u>	<u><b>-1.723</b></u>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	-1.345	-5.420



## Kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	489	490
Vergoedingen	2	2
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstroom	<u>491</u>	<u>492</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-	-
Onderhoudsuitgaven	-	-
Overige bedrijfsuitgaven	-	-
Renteuitgaven	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	<u>-</u>	<u>-</u>
<b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>	<u>491</u>	<u>492</u>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>MVA ingaande kasstroom:</b>		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	-	-
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	58	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	<u>58</u>	<u>-</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom:</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woonegelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woonegelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woonegelegenheden	-	-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Investerings overig	257	351
Saldo uitgaande kasstroom MVA	<u>257</u>	<u>351</u>
<b><u>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</u></b>	<u>-199</u>	<u>-351</u>



	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	103
Uitgaven verbindingen	-	-99
<b><u>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>Kasstroom uit (des)investeringen</u></b>	<b><u>-199</u></b>	<b><u>-347</u></b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ingaand:</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
<b>Uitgaand:</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-
<b><u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>292</b>	<b>145</b>



### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Begin 2020 zijn we geconfronteerd met de uitbraak van het Covid-19 virus. Deze uitbraak zal zeker een financiële impact hebben, maar de omvang hiervan is op dit moment nog lastig in te schatten. We hebben een impactanalyse opgesteld, waarvan de hoofdlijnen opgenomen zijn in de risicoparagraaf van het bestuursverslag. Gevolgen voor de continuïteit van onze organisatie verwachten we niet, maar we houden rekening met een merkbare impact. Die zal zich vooral uiten in toename van huurachterstanden en mogelijk oninbare huurvorderingen. Daarnaast zal uitstel van werkzaamheden leiden tot lagere (onderhouds)uitgaven en investeringen en daarmee een lagere financieringsbehoefte. Ook de waardering van ons vastgoed zal beïnvloed kunnen worden, als de verwachte krimp van de economie zich ook doorzet in de woningprijzen. We verwachten dat dit effect pas op langere termijn te zien zal zijn. Gezien bovenstaande concluderen wij dat de corona-uitbraak niet van invloed is op de jaarrekening 2019.

### **Overige gegevens**

#### **Controleverklaring**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

#### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Woningstichting Het Grootslag zijn geen bepalingen opgenomen over de resultaatbestemming. De directie stelt voor, na goedkeuring door de Raad van Toezicht, dat het resultaat van een boekjaar aan de reserves wordt toegevoegd.

#### **Ondertekening van de jaarrekening**

Bestuur:

De heer J.Th. Kröger                      directeur bestuurder

Raad van Toezicht:

Vastgesteld door RvT op 5 juni 2020

De heer E.J.D. Aker                      voorzitter

Mevrouw J. Gerritsen                  vice-voorzitter

De heer A. Stoelinga                    lid

De heer A.J.H. Smets                    lid

De heer M.A. Le Belle                  lid





---

## Deel V

# Controle verklaring van de accountant

---

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht van Woningstichting Het Grootslag

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningstichting Het Grootslag te Wervershoof gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Het Grootslag op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2019;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2019;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Het Grootslag zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 109 e.v. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Het Grootslag een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

#### Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Woningstichting Het Grootslag is uiteengezet in het bestuursverslag onder de "Risicoparagraaf", de toelichting op de jaarrekening onder de "Continuïteit van de activiteiten" (op pagina 107) en de toelichting opgenomen bij de "Gebeurtenissen na balansdatum" (op pagina 156). Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening

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

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

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

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

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

Amsterdam, 5 juni 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. D.J. Zwaan RA