

**Jaarrekening 2020
van de
Wassenaarsche Bouwstichting**

Inhoudsopgave

- Geconsolideerde balans per 31 december 2020	3
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020	5
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020	6
- Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening	8
- Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening	12
- Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening	22
- Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht	25
- Toelichting op de geconsolideerde balans	26
- Financiële instrumenten	45
- Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	51
- Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	53
- Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht	61
Enkelvoudige Jaarrekening	63
- Enkelvoudige balans per 31 december 2020	64
- Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020	66
- Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening	67
- Toelichting op de enkelvoudige balans	68
- Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	73
- Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2020	77
- Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB tak over 2020	79
- Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2020	80
- Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2020	82
- Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-DAEB tak over 2020	84
- Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2020	85
- Grondslagen van waarderingen en resultaatbepaling DAEB en niet-DAEB tak	87
- Gebeurtenissen na balansdatum	90
- Overige gegevens	91

Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming)

Activa

(in euro's)

A. Vaste activa**Vastgoedbeleggingen**

	2020	2019
1. DAEB vastgoed in exploitatie	398.688.398	272.470.154
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	131.231.564	101.135.354
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.719.111	28.710.069
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.009.351	1.305.265
	<u>566.648.424</u>	<u>403.620.842</u>

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	3.389.342	3.232.622
	<u>3.389.342</u>	<u>3.232.622</u>
Som der vaste activa	<u>570.037.766</u>	<u>406.853.464</u>

B. Vlottende activa**Voorraden**

6. Vastgoed bestemd voor de verkoop	425.000	0
7. Overige voorraden	50.292	35.017
	<u>475.292</u>	<u>35.017</u>

Vorderingen

8. Huurdebiteuren	136.219	207.061
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	940.146	708.317
10. Overige vorderingen	62.177	83.787
11. Overlopende activa	649.371	123.504
	<u>1.787.913</u>	<u>1.122.669</u>

12. Liquide middelen	<u>5.600.267</u>	<u>2.509.447</u>
Som der vlottende activa	<u>7.863.472</u>	<u>3.667.133</u>
Totaal activa	<u>577.901.238</u>	<u>410.520.597</u>

Passiva

(in euro's)

	2020	2019
C. Groepsvermogen		
13. Eigen vermogen	311.638.074	290.205.235
Eigen vermogen	311.638.074	290.205.235
D. Voorzieningen		
14. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	1.169.697
15. Voorziening belastinglatentie	18.671.221	10.442.427
Totaal voorzieningen	18.671.221	11.612.124
E. Langlopende schulden		
16. Schulden leningen kredietinstellingen	203.855.000	67.820.000
17. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	30.003.154	27.303.230
Totaal langlopende schulden	233.858.154	95.123.230
F. Kortlopende schulden		
18. Schulden aan kredietinstellingen	11.000.000	11.300.000
19. Schulden aan leveranciers	677.034	696.616
20. Belastingen en premies sociale verzekeringen	595.784	353.108
21. Overlopende passiva	1.460.971	1.230.284
Totaal kortlopende schulden	13.733.789	13.580.008
Totaal Passiva	577.901.238	410.520.597

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020

(in euro's)

	2020	2019
22. Huuropbrengsten	14.392.240	14.748.662
23. Opbrengsten servicecontacten	506.821	517.685
24. Lasten servicecontracten	(440.722)	(507.480)
25. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.622.064)	(1.614.308)
26. Lasten onderhoudsactiviteiten	(3.627.841)	(3.369.830)
27. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(2.574.090)	(2.381.526)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.634.344	7.393.203
28. Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	17.736.900	20.000.055
29. Toegerekende organisatiekosten	(158.724)	(87.543)
30. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(16.814.410)	(19.465.907)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	763.766	446.605
31. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.474.027)	(2.610.868)
32. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.578.054	16.396.856
33. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(117.797)	275.664
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.986.230	14.061.652
34. Opbrengst overige activiteiten	43.693	52.336
35. Kosten overige activiteiten	(36.114)	(29.919)
Netto resultaat overige activiteiten	7.579	22.417
36. Overige organisatiekosten	(601.655)	(286.395)
37. Leefbaarheid	(43.441)	(68.522)
Bedrijfsresultaat	31.746.823	21.568.960
38. Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	74	515
39. Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.883.872)	(2.159.972)
Saldo financiële baten en lasten	(1.883.798)	(2.159.457)
Resultaat voor belastingen	29.863.025	19.409.503
40. Belastingen	(8.430.187)	(5.573.586)
Resultaat na belastingen	21.432.838	13.835.917
Groepsresultaat na belastingen	21.432.838	13.835.917

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020

(in euro's)

	2020	2019	
Ontvangsten			
Huren	14.527.041	15.423.833	
Vergoedingen	494.688	516.070	
Overige bedrijfsontvangsten	50.238	36.621	
Renteontvangsten	74	515	
Saldo ingaande kasstromen	15.072.041	15.977.039	
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	(1.717.157)	(1.513.571)	
Onderhoudsuitgaven	(3.950.223)	(2.809.746)	
Overige bedrijfsuitgaven	(2.216.990)	(2.249.566)	
Betaalde interest	(2.044.979)	(2.384.890)	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(13.487)	(14.018)	
Verhuurdersheffing	(1.937.686)	(1.732.903)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(29.238)	(38.458)	
Vennootschapsbelasting	(433.221)	(3.432.033)	
Saldo uitgaande kasstromen	(12.342.981)	(14.175.185)	
Kasstromen uit operationele activiteiten	2.729.059	1.801.854	
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
A. Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	19.280.555	
B. Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet- DAEB	17.628.521	1.853.500	
B. Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.313.200	0	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	18.941.721	21.134.055	

(in euro's)

	2020	2019
MVA uitgaande kasstroom (A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten)		
A. Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	(1.488.080)	(3.014.415)
B. Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	(282.631)	(177.498)
A. Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	(6.869.459)	(2.667.691)
B. Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	(1.156.687)	(106.186)
A. Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	(500.809)	(4.015.860)
B. Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	(297.500)	0
A. Aankoop grond DAEB	0	(220.510)
A. Investeringsactiviteiten DAEB	(313.278)	(26.414)
B. Investeringsactiviteiten niet-DAEB	0	0
A. Externe kosten bij aankoop DAEB	(356.763)	(3.311)
B. Externe kosten bij aankoop niet-DAEB	(134.812)	
B. Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	(79.938)	(65.530)
Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	(11.479.958)	(10.297.415)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	7.461.763	10.836.640
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	4.200.000	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	(11.300.000)	(12.200.000)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(7.100.000)	(12.200.000)
Mutatie geldmiddelen	3.090.821	438.494
Liquide middelen per 1-1	2.509.447	2.070.953
Liquide middelen per 31-12	5.600.268	2.509.447
Mutatie geldmiddelen	3.090.821	438.494

Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

Activiteiten

De Wassenaarsche Bouwstichting, statutair gevestigd te 2241 NA, Starrenburglaan 1 te Wassenaar, is een toegelaten instelling volkshuisvesting in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Het Kamer van Koophandel nummer is 27070711. Voor een weergave van de groepsstructuur wordt verwezen naar pagina 39 van het jaarverslag. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. De kernactiviteiten van de organisatie betreffen het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare (sociale) huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken in de regio Wassenaar, Den Haag en Westland.

Continuïteit

De Wassenaarsche Bouwstichting voldoet blijvend aan de kengetallen van het WSW en Autoriteit Woningcorporaties. Op basis hiervan wordt duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten verondersteld. De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling van deze jaarrekening gebaseerd op deze veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Aandachtspunt(en) in het kader van Covid-19:

Sinds begin maart 2020 zijn er beperkende maatregelen door de uitbraak van het Covid-19virus van kracht. Vooral nog zijn die effecten voor de Wassenaarsche Bouwstichting vooral operationeel: maatregelen om verspreiding van infecties te voorkomen, wat leidt tot beperkte openingstijden, afstand houden en aangepaste werkwijzen vooral in omgang met bewoners. Wij streven er naar werk dat door kan gaan zo veel als mogelijk ook uit te voeren met in achtname van alle regels die de overheid voorschrijft.

Voor bedrijven en huishoudens die met een sterke inkomsterugval te maken krijgen, hebben wij beleid geformuleerd. Voor bedrijven geldt dat wij op verzoek uitstel van huurbetalingen geven voor de periode dat de crisis duurt. Het uitstel gaat gepaard met een betalingsregeling voor de huurschuld die zo wordt opgebouwd. Gedeeltelijke kwijtschelding van de schuld is onder voorwaarden bespreekbaar.

Voor particuliere huurders blijft het reguliere beleid met betrekking tot huurbetalingen en –achterstanden gelden. Mede omdat er voor de meeste huurders compenserende inkomensmaatregelen zijn: (gedeeltelijke) werkloosheidsuitkering, bijstand etc. Dat geldt ook voor zzp-ers, alleen kunnen die geconfronteerd worden met een of ander vorm van 'wachttijd' totdat zij een lage bijstandsuitkering krijgen. Bij zzp-ers die kunnen aantonen dat hun inkomsten voor 50% of meer zijn afgenomen geldt dezelfde regeling als voor bedrijven. Vooral nog bieden (fiscale) steunmaatregelen van de rijksoverheid een oplossing en is het beroep op een regeling bij de corporatie in ieder geval zeer beperkt.

Bij langdurige inkomensachteruitgang gelden de regels voor huurverlaging of -bevrozing conform het sociaal huurakkoord. Bij een langdurige crisis, tot ver na het vaststellen van dit jaarverslag, nemen de effecten naar verwachting toe en bestaat de kans dat begrote huuraanpassingen onder druk komen te staan. Dat zal 'sectorbreed' aan de orde zijn. Wij houden hier voornamelijk niet concreet rekening mee.

Projecten lopen door, maar aannemers hebben te maken met uitval van personeel en problemen met aanvoer van materialen. Dat leidt tot verlenging van bouwperioden, maar niet tot extra kosten voor de corporatie. Het risico ligt bij de aannemers. Het (beperkte) uitstel van oplevering heeft qua kasstromen zowel aan de inkomsten- als aan de uitgavenkant een vertragingseffect.

Door verlies aan productiviteit en extra kosten voor thuiswerken zijn de organisatiekosten in 2020 toegenomen. Personeel blijft aan het werk en er zijn geen additionele (reorganisatie) kosten.

Wij hebben al onze processen zo ingericht dat deze met inachtneming van de maatregelen die de overheid voorschrijft, uitgevoerd kunnen blijven worden. Dat is ook wat onze huurders en woningzoekenden mogen verwachten van een maatschappelijke organisatie met een publieke taak.

Hoewel momenteel er sprake is van een beperkte stijging van de rente, is de beschikbaarheid en de prijs van financiering in overzienbare tijd onzeker.

De concrete impact van Covid-19 op langere termijn is niet in te schatten. Het blijven onzekere tijden, waarbij niet met zekerheid kan worden vastgesteld wanneer Covid-19 onder controle zal zijn en welke invloed het verloop van de crisis uiteindelijk zal hebben op de financiële positie van de corporatie.

De verwachting op basis van de ontwikkeling tot op heden is dat dit voor de onze corporatie niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

Stelselwijziging voorzieningen

De herziene RJ 252 geeft aan dat de voorzieningen waarvan het tijdseffect materieel is en de looptijd langer is dan één jaar in de jaarrekening 2020 verwerkt wordt, tenzij anders vermeld, tegen contante waarde. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft voorzieningen waarvan het verschil tussen nominale waarde en contante waarde niet materieel is gezien het tijdseffect van 1 jaar.

Regelgeving

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 31 mei 2021.

Oordelen, schattingen en veronderstellingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De groep maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de groep. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

De groep waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de groep. De groep heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. 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 reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van de Wassenaarsche Bouwstichting en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar.

Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Lijst van kapitaalbelangen

Geconsolideerde groepsmaatschappijen

- Wassenaarsche Bouwstichting te Wassenaar
- WaBS Beheer B.V. te Wassenaar: 100% deelneming (2019:100%)
- WaB Services B.V. te Wassenaar: 100% deelneming (2019:100%)
- WaBS Duurzame Energie B.V. te Wassenaar: 100% deelneming (2019:100%)
- WaBS Vastgoed B.V. te Wassenaar: 100% deelneming (2019: 100%)
- WaBS Projecten B.V. te Wassenaar: 100% deelneming (2019: 100%)

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, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

De Wassenaarsche Bouwstichting loopt herfinancieringsrisico en renterisico ten aanzien van de huidige leningenportefeuille (conversie en fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. Binnen het treasurybeleid van de Wassenaarsche Bouwstichting dient het gebruik van financiële instrumenten ter bescherming van de resultaten en balansposities tegen ongewenste invloed van rentebewegingen. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut mogen financiële instrumenten slechts gebruikt worden indien er een renterisico wordt gereduceerd. Ten behoeve van rentemanagement activiteiten mag uitsluitende gebruik gemaakt worden van instrumenten die een fixerende c.q. afschermende werking hebben.

Gebeurtenissen met grote impact

Wassenaarsche Bouwstichting heeft 31 december 2020, door middel van een activa-passiva transactie, 760 woningen en 167 overige eenheden(activa) en 10 leningen (passiva) overgenomen van Stichting Vestia. Dit bezit bevindt zich in de gemeente Westland. De totale marktwaarde van dit vastgoed en deze leningen bedraagt € 142.835.000. Voor een goede klantbediening is gekozen om één BOG eenheid als lokale vestiging te openen. Het bezit naar zijn aard ondergebracht bij de DAEB of niet-DAEB portefeuille.

De uitgaven die in 2020 hebben plaatsgevonden voor deze transactie zijn conform de RJ-uitingen per saldo via de Winst en Verliesrekening opgenomen onder de post Overige Waardeveranderingen. In onderstaande tabel worden de belangrijkste gegevens weergegeven en op welke posten van de jaarrekening deze zijn opgenomen.

Balans		Actief	Passief	Post jaarrekening
Vastgoedbeleggingen	DAEB	€ 100.403.018		A.1
	Niet DAEB	€ 42.332.514		A.2
Activa ten dienste van exploitatie		€ 99.648		A.5
Overgenomen nominale leningen			€ 65.702.406	E.16
Agio overgenomen leningen			€ 77.132.594	E.16
Balansmutatie		€ 142.835.000	€ 142.835.000	
Winst & Verliesrekening		Kosten		
Overige Waardeverandering		€ 497.973		31

Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

A. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

1-2. (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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, facultatief aan de niet-DAEB tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. Voor de op 1 januari 2019 aanwezig activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Wassenaarsche Bouwstichting is een transactie aangegaan met Vestia Westland, waarbij vastgoed en een beperkt aantal FTE zijn overgenomen. Management concludeert dat als gevolg van het ontbreken van substantiële processen als onderdeel van de transactie, geen sprake is van een overname in de zin van RJ 216. De overgenomen activa is derhalve onder vastgoedbeleggingen gepresenteerd.

De hiermee samenhangende transactiekosten zijn als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

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 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

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

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

De Wassenaarsche Bouwstichting hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, BOG, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex c.q. product-markt-combinatie aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex c.q. product-markt-combinatie 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 vastgoedbeleggingen".

Groot onderhoud

Uitgaven naar eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierboven beschreven van toepassing.

Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde en worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en van de boekwaarde, op basis van de verkrijgingsprijsrekening, rekening houdend met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen (RJ 645.207) 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.

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 2020 een ook voor een derde, onherroepelijk 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.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde 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 waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden na eerste verwerking 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.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor) voor gebruik als vastgoedbelegging. 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 vastgoedportefeuille".

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de reële waarde, 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 ongerealiseerde 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 onroerende zaken 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.
- d. beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de Wassenaarsche Bouwstichting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Wassenaarsche Bouwstichting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de Wassenaarsche Bouwstichting. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passen binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de Wassenaarsche Bouwstichting en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de Wassenaarsche Bouwstichting en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en de 'overige exploitatie lasten', zoals belastingen, verzekeringen in de resultatenrekening, die nader gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op de waarde.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

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, gebaseerd op de volgende geschatte economische levensduur.

- Automatisering: 3 jaar
- Vervoersmiddelen: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar

- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

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.

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 gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

B. Vlottende activa

Vorraden

6. Vastgoed bestemd voor de 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 de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

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

7. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

12. Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en direct opeisbare spaartegoeden. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

De groep beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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

Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Passiva

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit.

Rente, dividenden, 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 eigenvermogensinstrument.

D. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft, waarvan het tijdseffect materieel is en de looptijd langer is dan één jaar en waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

14. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "Verkoop onder Voorwaarden" regeling.

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van de Wassenaarsche Bouwstichting en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

15. Voorziening latente belastingen

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

E. Langlopende schulden

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

WBS is een transactie aangegaan met Vestia Westland, waarbij vastgoed en een beperkt aantal FTE zijn overgenomen. Management concludeert dat als gevolg van het ontbreken van substantiële processen als onderdeel van de transactie, geen sprake is van een overname in de zin van RJ 216. De overgenomen leningen zijn derhalve onder langlopende schulden gepresenteerd.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Voor de overgenomen leningen van Vestia wordt de lineaire amortisatie methode toegepast. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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 verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

F. Kortlopende schulden

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

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering 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.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De financiële instrumenten zijn in de balans niet tegen reële waarde gewaardeerd en is enkel opgenomen ten behoeve van de vereiste toelichtingen. De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

De groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep deze derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting'.

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

De groep past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- De algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- De in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

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

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst- en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat.
Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst- en verliesrekening opgenomen.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt waarvoor kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, worden de hiermee samenhangende nog niet in het resultaat verwerkte winsten en verliezen verantwoord in de winst- en verliesrekening in dezelfde periode(n) als waarin het verworven actief of de aangegane verplichting het resultaat beïnvloedt. Tot het moment van verantwoording in de winst- en verliesrekening worden eventueel gerealiseerde winsten of verliezen van hedge-instrumenten als overlopende posten op de balans opgenomen.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
- Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.

Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

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.

22. Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur, maximale huursomstijging en inkomensafhankelijke huurverhoging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid. Met huurharmonisatie als gevolg van mutatie wordt eveneens rekening gehouden.

24. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

25. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Personeel

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.

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

26. 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. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt de Wassenaarsche Bouwstichting "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

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

27. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

28-30. 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. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

31-33. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

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

34-35. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

36. Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

37. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties etc. en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken etc.

38-39. Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes 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.

40. Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Toelichting op de geconsolideerde balans

A. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2020	2019
1. DAEB vastgoed in exploitatie	398.688.398	272.470.154
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	131.231.564	101.135.354
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.719.111	28.710.069
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.009.351	1.305.265
Totaal	566.648.424	403.620.842

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	3.389.342	3.232.622
--	-----------	-----------

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde 1 januari:	272.470.154	261.970.582	101.135.354	95.777.825
Mutaties:				
Opleveringen	4.216.772	15.683.515	466.976	735.053
Investerings (1)	102.036.764	4.468.071	42.388.744	111.742
Desinvesteringen	(610.639)	(19.791.063)	(16.814.410)	(512.120)
Herclassificatie VoV		(202.284)	(1.836.807)	(1.032.671)
Overige herclassificaties		(166.696)		166.696
Aanpassing marktwaarde	20.575.347	10.508.027	5.891.707	5.888.829
Totaal van de mutaties	126.218.244	10.499.572	30.096.210	5.357.529
Boekwaarde 31 december	398.688.398	272.470.154	131.231.564	101.135.354
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2021	217.026.735	194.411.526	67.130.701	70.078.265

(1) de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4a.DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4b.Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Stand per 1 januari						
Aanschaffingswaarde	3.552.768	3.477.864	1.756.817	14.997.347	302.987	463.889
Cumulatieve herwaarderingen	25.157.301	21.924.743			0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	(754.539)	(2.036.101)	0	(57.447)
Boekwaarde 1 januari:	28.710.069	25.372.607	1.002.278	12.961.246	302.987	406.442
Mutaties:						
Opleveringen	0	0	(4.216.772)	(15.683.515)	(466.976)	(735.053)
Investerings (1)	0	0	8.666.272	4.929.201	1.293.477	302.987
Desinvesteringen	0	0	-	-	-	-
Herclassificatie	1.836.807	1.234.955	-	(328.611)	-	328.611
Overige herclassificatie	(273.899)					
Aanpassing marktwaarde	1.696.740	2.203.462				
Overboeking naar onderhoud			-	(121.504)	-	0
Overige mutaties	(523.606)	(100.955)	(1.571.915)	(754.539)	-	-
Totaal van de mutaties	3.009.042	3.337.462	2.877.585	(11.958.968)	826.501	(103.455)
Boekwaarde 31 december	31.719.111	28.710.069	3.879.863	1.002.278	1.129.488	302.987
Stand per 31 december 2020						
Aanschaffingswaarde	3.809.520	3.552.768	5.451.778	1.756.817	1.129.488	302.987
Cumulatieve herwaarderingen	27.909.591	25.157.301			0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	(1.571.915)	(754.539)	0	0
Boekwaarde per 31 december 2020	31.719.111	28.710.069	3.879.863	1.002.278	1.129.488	302.987

(1) de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	2020	2019	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	297.696.389	219.380.696	full
Meergezinswoningen	204.034.830	130.462.504	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	5.449.599	4.329.226	full
Parkeervoorzieningen	3.619.893	980.482	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	19.119.201	18.452.600	full
	529.919.962	373.605.508	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en 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 (Discounted Cash Flow 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 DCF-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 DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 woningwaarderingssysteem.

– Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	8,20%	5,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie	1,00%	1,20%	1,20%	1,00%	0.500%

Exploitatiekosten

Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW/MGW

2020

Voor het onderhoud is rekening gehouden met de nieuwe richtlijn waarin onderscheidt wordt gemaakt in het uitpond en doorverhuur onderhoud. Wij volgen de onderhoudslasten van Koeter.

2020

Mutatieonderhoud per vhe - EGW

Zijn conform handboek opgenomen in Nvt instandhoudingsonderhoud

Mutatieleegstand (gereguleerd) in mnd.

0 Conform handboek 2020

Mutatieleegst.(geliberaliseerd) in mnd.

3 Conform handboek 2020

Beheerkosten per vhe - EGW

€ 458 Conform handboek 2020

Beheerkosten per vhe - MGW

€ 450 Conform handboek 2020

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)

0,0795 – 0,1006% Conform beschikking gemeente Wassenaar, Den Haag, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	Conform handboek 2020
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	Conform handboek 2020
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,3%	Conform handboek 2020
Mutatiekans bij doorexpluiten EGW	5,22%	Gemiddelde mutatiekans (5 jaars gemiddelde en per complex bepaald)
Mutatiekans bij doorexpluiten MGW	8,63%	Gemiddelde mutatiekans (5 jaars gemiddelde en per complex bepaald)
Disconteringsvoet (bestaande uit:)		
- Risico vrije rentevoet	0,18%	Conform handboek 2020
- Opslag vastgoed	0,00%	Per type vastgoed, locatie en staat
- Opslag doorexpluiten	5,23 - 6,53%	van Object specifiek bepaald
- Opslag vastgoed type	0,00%	Object specifiek bepaald
- Opslag marktontwikkeling	0,00%	Object specifiek bepaald
- Opslag uitponden	6,08 - 11,53%	Object specifiek bepaald
Exit Yield uitponden	3,0 - 5,0%	Object specifiek bepaald
Exit Yield doorexpluiten	3,6 - 5,0%	Object specifiek bepaald

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid, dit betreffen met name de meergezinswoningen (MGW). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3,3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters BOG – MOG - ZOG

	2020	
Instandhoudingsonderhoud – per m ² bvo	€ 5,80 - € 9,30	Conform handboek 2020
Mutatieonderhoud – per m ² bvo	€ 9,70 - € 11,80	Conform handboek 2020
Marketingkosten - % van markthuur	14%	Conform handboek 2020
Mutatieleegstand (in maanden)	6	Conform handboek 2020
Beheerkosten % van markthuur BOG	3,00%	Conform handboek 2020
Beheerkosten % van markthuur MOG	2,00%	Conform handboek 2020
Beheerkosten % van markthuur ZOG	2,50%	Conform handboek 2020
Gemeentelijk OZB (% van WOZ)	0,28%	Conform % gemeenten
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG- MOG	0,12%	Conform handboek 2020
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) ZOG	0,34%	Conform handboek 2020
Overdrachtskosten	7,0%	Conform handboek 2020
Disconteringsvoet bestaande uit:		
- Risicovrije rentevoet	0,18%	Conform handboek 2020
- Opslag vastgoed	4,00%	Specifiek per contract, type
- Opslag vastgoed type	2,68 - 3,18%	vastgoed en locatie bepaald
Exit yield	6,50 - 10,00%	Object specifiek bepaald

Parameters Parkeerplaatsen

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Leegwaarde stijging	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Markthuurstijging	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 54	Conform handboek 2020		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 179	Conform handboek 2020		
Verkoopkosten	€ 544	Conform handboek 2020		
Beheerkosten parkeerplaats/garagebox	€ 28	Conform handboek 2020		
Beheerkosten garagebox	€ 39	Conform handboek 2020		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	Conform handboek 2020		
Mutatieleegstand (in mnd.)	6	Conform handboek 2020		
Overdrachtskosten	7,00%	Conform handboek 2020		
Disconteringsvoet bestaande uit:				

- Risicovrije rentevoet	0,18%	Conform handboek 2020
- Opslag Vastgoed	3,50%	Specifiek per contract, type
- Opslag Vastgoed type	3,00%	vastgoed en locatie bepaald
- Opslag Object specifieke uitponden	0,93%	Object specifiek bepaald
- Opslag Object specifieke doorexploiteren	0,00%	Object specifiek bepaald
Exit yield uitponden	5,00 – 6,00%	Object specifiek bepaald
Exit yield doorexploiteren	5,50 – 5,75%	Object specifiek bepaald

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd en zijn in het bezit van de Wassenaarsche Bouwstichting en op aanvraag beschikbaar voor de Aw.

Ter vergelijking worden hier de uitgangspunten van het voorgaande jaar 2019 kort weergegeven:

- Verwachte huurstijging boven inflatie in 2019 van 0%, in 2020 1,0%, in 2021 1,2%, in 2022 1,3% en de jaren vanaf 2023 0,5% per jaar.
- Risicovrije rentevoet gebaseerd op het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar Euribor per waardepeildatum 0.26%
- De opslag voor vastgoed voor de bestaande voorraad woningen was 4,0% en voor BOG 4,0%
- De opslag voor vastgoed type voor de bestaande voorraad woningen lag tussen de 0,0% en 0,5% en voor BOG tussen 2,74% en 3,74%.
- Gehanteerde exit yield lag tussen 3,8 % en 6,0%.
- Beheersnorm per vhe € 447 voor EGW en € 439 voor MGW
- Instandhoudingsonderhoud conform onderscheidt tussen uitpand en doorverhuur. Wij volgen de onderhoudslasten van Koeter.

Toepassing vrijheidsgraden

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft op een zevental onderdelen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden van het Handboek Marktwatderingen 2020. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Tenslotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

- De disconteringsvoet geeft de ruimte om een goede risico inschatting van het type vastgoed en het objectrisico te bepalen. Door de kennis van de taxateur van het bezit is deze in staat om dit goed te bepalen.
- De exit yield is bij het BOG en ZOG als vrijheidsgraad toegepast en geeft een goede inschatting van de verwachte eindwaarde in relatie tot de dan geldende huurwaarden in jaar 15 in relatie tot het huidige marktbeeld. Daarnaast zijn deze expliciet getoetst aan het handboek 2020 en referentie uit de markt. Voor de disconteringsvoet is door de taxateur per complex een inschatting gemaakt en is beoordeeld of de inschattingen van het risico gelijk dan wel anders waren dan parameters van het handboek.
- Voor de leegwaarde is, conform voorgaande jaren, gebruik gemaakt van beschikbare externe referenties van bij de taxateur. Deze worden samen met de markthuur expliciet beoordeeld door de accountant.
- Voor de bepaling van de markthuur is door de taxateur gebruik gemaakt van veel beschikbare huurtransacties. Dit om de Wassenaar specifieke markt goed te kunnen duiden.
- De verwachte leegwaarde stijging is beoordeeld door de taxateur, over de gehele beschouwingsperiode gezien is het gemiddelde in grote lijnen gelijk aan het handboek. Daarom is er voor gekozen om deze leegwaarde gelijk te zetten aan het handboek.

- Voor de mutatiegraad zijn de daadwerkelijke mutatiegraden aangehouden. Daar een mutatiegraad van onder de 5% niet realistisch wordt geacht voor de beschouwingsperiode van 15 jaar, is indien de mutatiegraad onder 5% lag, een ondergrens van 5% aangehouden. Deze sluit tevens aan met het best-practice uitgangspunt. Tevens is bij enkele complexen met een hogere mutatiegraad dan 5% die niet realistisch wordt geacht door de taxateur de mutatiegraad verlaagd naar 5%.
- Het instandhoudingsonderhoud conform handboek is getoetst en aangepast, waar nodig, aan het instandhoudingsonderhoud van de corporatie.

Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief disconteringsvoet), die afwijken van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde, is door een externe taxateur (Cushman & Wakefield) een aannemelijkheidsverklaring (conform NRVt-richtlijnen) met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven. Deze taxateur is niet betrokken bij het tot stand komen van vastgoedtransacties van de Wassenaarsche Bouwstichting. De taxateur is Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven in NRVt.

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 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.

Waarderingen aankoop Vestia vastgoed

Uit eind december 2020 heeft de Wassenaarsche Bouwstichting vastgoed overgenomen van een onafhankelijke goed geïnformeerde derde partij, Stichting Vestia, ter waarde van € 142.835.000. Er waren geen indicaties of andere bijzondere omstandigheden dan dat deze transactie tegen marktconforme voorwaarden en prijzen overeengekomen is. Derhalve stelt de Wassenaarsche Bouwstichting dat de tot stand gekomen transactieprijs een sterke indicator is voor de reële waarde op 31 december 2020 (de transactiedatum). Er is als onderdeel van de transactie extern advies ingewonnen en de overgenomen portefeuille laten taxeren door MVGM per peildatum 17 juli 2020, waarbij het rapport is uitgebracht op 23 oktober 2020. Daarnaast zijn de basisgegevens integraal beoordeeld door KPMG's transactiepraktijk. In de periode tussen het taxatierapport en de transactiedatum hebben zich naar mening van het management geen feiten of omstandigheden voorgedaan met significante invloed op de reële waarde van de portefeuille. Op basis van een additionele analyse naar de waarde per 31 december 2020 door Cushman & Wakefield concludeert de Wassenaarsche Bouwstichting dat deze waarde niet significant afwijkt van de verkrijgingsprijs van € 142.835.000 en acht de aankoopprijs een juiste weerspiegeling van de waarde uit eind 2020.

De uitgangspunten die zijn toegepast voor het bepalen van de marktwaarde van de Vestia aankopen zijn in lijn de geldende richtlijnen (BTIV in casu de exploitatieverplichtingen) en taxatiestandaarden. De gehanteerde waarderingsmethodiek is de Discounted Cash Flow methodiek in combinatie met Bruto/Netto Aanvangsrendements methodiek.

De volgende parameters zijn toegepast door de taxateur die dit bezit heeft gewaardeerd.

Onderhoudskosten:	€ 600 - € 1.766 per VHE
Achterstallig onderhoud:	€ 3.737 - € 968.365 per complex
Disconteringvoet uitponden:	5,46 - 5,97% Object specifiek bepaald
Disconteringvoet doorexpluiten:	4,98 - 5,74% Object specifiek bepaald
Exit yield uitponden:	3,65 - 4,60% Object specifiek bepaald
Exit yield doorexpluiten:	4,00 - 5,60% Object specifiek bepaald
Exploitatie kosten in % uitponden:	14,11 - 32,17% Object specifiek bepaald
Leegwaarde ratio uitponden:	56,5 - 84,3% Object specifiek bepaald
Leegwaarde ratio doorexpluiten:	49,1 - 84,7% Object specifiek bepaald
Verwachte huurmutatiegraad:	4,00 - 7,77% Object specifiek bepaald

Er is rekening gehouden met 1% kosten koper en 2% overdrachtsbelasting bij moment van overdracht.

De marktwaarde van het vastgoed (x € 1 mln.)**Marktwaarde 2019**

DAEB vastgoed	272,5
Niet-DAEB vastgoed	101,1
	373,6

Voorraadmutaties

Gerealiseerd aankoop	143,2
Gerealiseerd verkoop/sloop	(18,5)
Gerealiseerd nieuwbouw	1,9
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	126,6

Methodische wijziging handboek en software

Uitsplitsing onderhoud naar scenario	(7,3)
--------------------------------------	-------

Mutatie objectgegevens

Max. redelijke huur	3,7
WOZ waarden	(2,9)
Contracthuur en leegstand	1,9
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	2,7

Mutatie waarderingsparameters

Macro economische parameters	(2,1)
Markthuur	1,8
Leegwaarde	18,9
Leegwaarde stijging	1,4
Verhuurderheffing	1,3
Exit Yield	6,0
Onderhoud	(6,6)
Disconteringsvoet	12,1
Overige kosten	1,5
<i>Subtotaal mutatie waarderingsparameters</i>	34,3

Totaal marktwaarde 2020

	529,9
DAEB vastgoed	399,1
Niet-DAEB vastgoed	130,8
Marktwaarde 2020	529,9

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde (1)	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Huurverhoging	1,2%	+ 0,5%	1.342	0,26
		- 0,5%	(1.308)	(0,25)
Huurniveau	Huidige huur	+ 5%	14.744	2,82
		- 5%	(13.785)	(2,64)
Markthuur	€ 1.015	+ 5%	5.387	1,03
		- 5%	(3.865)	(0,74)
Leegwaarde	Gemiddeld € 289.087	+ 5%	10.650	2,04
		- 5%	(9.156)	(1,75)
Mutatiegraad	Gemiddeld 6,72%	+ 0,5%	8.575	1,64
		- 0,5%	(8.642)	(1,65)
Disconteringsvoet	Per complex bepaald	+ 0,5%	(22.359)	(4,28)
		- 0,5%	24.669	4,72
Exit Yield	Handboek	+0,5%	(18.227)	(3,49)
		-0,5%	27.234	5,21

1 Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Beleidswaarde

(x € 1.000)	2020	2019
Eengezinswoningen (EGW)	142.798	104.790
Meergezinswoningen (MGW)	107.696	60.316
Bedrijfsmatig onroerend goed 1	8.303	4.329
Zorgvastgoed (intramuraal) 1	14.664	18.453
Parkeergelegenheden	3.607	980
Totaal	277.068	188.868
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB-en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(529.920)	(373.605)
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	(252.852)	(184.737)

1) Is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat

De beleidswaarde is € 88,2 mln. gestegen ten opzichte van 2019, mede als gevolg van de Vestia aankopen.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat 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 waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf Beleidswaarde.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	x € 1.000	2020	X € 1.000	2019
		% ten opzichte van reële waarde		% ten opzichte van reële waarde
Stap 0: Marktwaaarde verhuurde staat	529.920	100,0	373.605	100,0
Stap 1: Beschikbaarheid	(8.052)	(1,5)	(15.153)	(4,1)
Stap 2: Betaalbaarheid	(187.911)	(35,5)	(138.249)	(37,0)
Stap 3: Kwaliteit	(29.825)	(5,6)	(18.096)	(4,8)
Stap 4: Beheer	(27.064)	(5,1)	(13.239)	(3,5)
Subtotaal	(252.852)	(47,7)	(184.737)	(49,4)
Beleidswaarde	277.068	52,3	188.868	50,6

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur (incl. overgenomen bezit) gemiddeld:

- Eengezinswoningen: € 697 per maand, zijnde 77% van de maximaal redelijke huur (2019 € 709 per maand, zijnde 76% van maximaal redelijke huur)
- Meergezinswoningen: € 654 per maand, zijnde 84% van de maximaal redelijke huur (2019 € 625 per maand, zijnde 83% van maximaal redelijke huur)

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsnorm (incl. overgenomen bezit) gemiddeld:

- Eengezinswoningen: € 1.687 per verhuureenheid per jaar (2019 € 1.569)
- Meergezinswoningen: € 1.792 per verhuureenheid per jaar (2019 € 1.712)

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsnorm (incl. overgenomen bezit) gemiddeld:

- Eengezinswoningen € 1.110 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.031)
- Meergezinswoningen € 1.002 per verhuureenheid per jaar (2019: € 936)

In bovenstaand overzicht is de beleidswaarde van het overgenomen vastgoed van Vestia € 87.057.000 (60,9%) De onderhoudsnorm (stap 3) van dit bezit is € 1.465 per woning. De beheernorm (stap 4) van dit bezit is € 996 per woning.

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	% effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 0,5%	(26.560)	(9,6)
	(0,5%)	33.357	12,0
Streefhuur	+ € 25	12.358	4,5
	(€ 25)	(12.951)	(4,7)
Onderhoud	€ 100	(8.756)	(3,2)
	(€ 100)	8.756	3,2
Beheer	€ 100	(8.577)	(3,1)
	(€ 100)	8.577	3,1

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, 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 de volmacht tot het vestigen van recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

Er zijn geen woningen hypothecair bezwaard.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft totaal 349 bestaande huurwoningen bestemd voor verkoop onder voorwaarden. De Wassenaarsche Bouwstichting verwacht hiervan in komende 5 jaar 50 woningen te verkopen. Hiervan zullen naar verwachting 10 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengst van deze 10 woningen bedraagt in totaal 2,6 mln. en de boekwaarde op basis van historische kosten € 0,5 mln. Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht 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 waarde 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.

Gedurende 2020 zijn 5 woningen (2019: 5 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Eén woning is teruggekocht onder de VoV-regeling. In 2020 zijn geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht. Het aantal woningen Verkocht onder Voorwaarden bedraagt ultimo 2020 108 (2019: 104). De woningen zijn verkocht met een kortingspercentage van 30% (bij zittende huurders en reeds gedane aanbieding). In 2020 zijn geen woningen toegevoegd aan de voorraad te verkopen woningen onder voorwaarden.

4. DAEB / Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In deze post zijn uitgaven begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening.

		2020	2019
Polanenpark 243	Opgeleverd	0	488.377
Sophieke Hoven	In ontwikkeling	52.225	0
Kerkehout Fase 1	In ontwikkeling	4.188.944	369.674
Kerkehout Fase 2/3	In ontwikkeling	161.446	0
Poortlaan fase 2	In voorbereiding	530.270	302.988
Polanenpark 105	In voorbereiding	76.466	144.227
		5.009.351	1.305.265

Het project Polanenpark 243 is in september 2020 opgeleverd. Het project Duivenvoorde is eind 2020 opgeleverd (deze stond eind 2019 vermeld onder voorzieningen onrendabele investeringen). In 2021 worden de projecten Sophieke Hoven en Kerkehout Fase 1 (energetische project) opgeleverd. Aansluitend op Kerkehout Fase1 wordt Kerkehout fase 2 energetisch verbeterd. Poortlaan fase 2 is sinds 2019 in voorbereid en wordt in 2021 verder ontwikkeld. Voor Polanenpark 105 zijn de voorbereidingen voor herontwikkeling gestart.

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	5.967.774	5.955.646
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.735.152)	(2.526.597)
Boekwaarde	3.232.622	3.429.049
Mutaties:		
Investerings	424.492	12.628
Desinvesteringen	(109.495)	(500)
Terugname Afschrijving desinvesteringen	108.495	0
Afschrijvingen	(266.772)	(208.555)
Totaal van de mutaties	156.720	(196.427)

Stand 31 december:

Aanschafwaarde	6.282.771	5.967.774
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.892.429)	(2.735.152)
Boekwaarde	3.389.342	3.232.622

De desinvesteringen en de terugname van de afschrijving desinvesteringen betreffen de verkoop van vijf bedrijfswagens. Deze zijn vervangen door elektrische aangedreven bedrijfswagens en zijn opgenomen onder investeringen.

	Gebouwen	Inventaris	ICT	Vervoer middelen	Totaal 2020
Stand 1 januari:					
Aanschafwaarde	4.955.263	269.459	633.557	109.495	5.967.774
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(1.783.576)	(250.991)	(592.090)	(108.495)	(2.735.152)
Boekwaarde	3.171.687	18.468	41.467	1.000	3.232.622
Mutaties:					
Investerings	149.821	1.472	81.848	191.351	424.492
Desinvesteringen	0	0	0	(109.495)	(109.495)
Terugname Afschrijving desinvesteringen	0	0	0	109.495	109.495
Afschrijvingen	(164.280)	(14.342)	(49.880)	(39.270)	(267.772)
Totaal van de mutaties	-14.459	-12.870	31.968	152.081	156.720
Stand 31 december:					
Aanschafwaarde	5.105.083	270.932	715.405	191.351	6.282.771
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(1.947.855)	(265.334)	(641.970)	(38.270)	(2.893.429)
Boekwaarde	3.157.228	5.598	73.435	153.081	3.389.342

Actuele waarde

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt verwaarloosbaar af van de historische kostprijs. De getaxeerde waarde van het kantoorpand bedraagt € 3,2 mln. (2019 € 1,6 mln.). De boekwaarde van het gehele kantoorgebouw bedraagt € 3,8 mln. De actuele waarde van het kantoorpand is lager dan de boekwaarde. De Wassenaarsche Bouwstichting is niet voornemens om het kantoorpand op korte termijn te verkopen. Ter bepaling of sprake is van een afwaardering is gekeken naar de kleinste Kasstroom Genererende Eenheid (KGE). Voor het kantoorpand betreffen dit de activiteiten van de corporatie als geheel. Gezien de operationele resultaten zijn geen verdere indicaties voor een afwaardering. Er zijn geen nadere zekerheden afgesloten voor het kantoorpand.

Vorraden

	2020	2019
6. Vastgoed bestemd voor de verkoop	425.000	0
7. Overige voorraden	50.292	35.017
Totaal	475.292	35.017

De post Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft een teruggekochte VOV-woning die in 2021 in de vrije verkoop wordt verkocht (de woning is gewaardeerd op taxatiewaarde, de herwaardering bedraagt € 111.000) en de overige voorraden betreffen de voorraad onderhoudsmaterialen t.b.v. de Servicedienst in magazijnen en servicewagens.

Vlottende vorderingen

8. Huurdebiteuren	136.219	207.061
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	940.146	708.317
10. Overige vorderingen	83.094	104.704
- Voorziening dubieuze debiteuren	(20.917)	(20.917)
11. Overlopende activa	649.371	123.504
Totaal	1.787.913	1.122.669

8. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten. De voorziening dubieuze debiteuren is ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post betreft de acute vordering aan vennootschapsbelasting.

10. Overige vorderingen

De overige vorderingen omvat overige debiteuren.

11. Overlopende activa

De hieronder opgenomen posten hebben een looptijd van korter dan één jaar en bestaat uit € 639.000 aan beschikking conform Regeling Vermindering Verhuurdersheffing.

12. Liquide middelen

	2020	2019
Kas	3.191	1.561
Rabobank	160.153	115.568
ING Bank	3.862.678	2.125.382
Diverse banken dochtermaatschappijen	1.572.871	266.902
Kruisposten	1.374	34
Totaal	5.600.267	2.509.447

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting. Bij de ING-bank is een kredietfaciliteit tot een bedrag van € 1.250.000 aanwezig. De faciliteit omvat alle rekeningen-courant die door de Wassenaarsche Bouwstichting worden aangehouden bij de ING-bank. Als zekerheidsstelling zijn afgegeven alle vorderingen van alle tot de groep behorende vennootschappen. Per balansdatum is deze faciliteit niet aangesproken. De verschuldigde rente over deze kredietfaciliteit bedraagt 1 maands-euribor + 1,9%.

13. Groepsvermogen

Het aansprakelijk vermogen (groepsvermogen) bedraagt per balansdatum € 311.638.074 (2019 € 290.205.235).

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2020	2019
13. Herwaarderingsreserve	234.050.269	226.793.672
13a. Overige reserves (na verwerking resultaat)	77.587.805	63.411.563
Totaal	311.638.074	290.205.235

Per 31 december 2020 is in totaal € 234 mln. aan ongerealiseerde waardeveranderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 227 mln.), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, rekening houdend met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaand van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 260 mln. in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet of eerst op langere termijn kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Wassenaarsche Bouwstichting. 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 en betaalbare huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woningen slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

13. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed VoV	Totaal
Stand per 1 januari 2020	194.411.526	70.078.265	25.157.301	289.647.092
Desinvesteringen	-	(9.786.272)	-	(9.786.272)
Mutatie herwaardering	22.615.209	6.838.708	2.752.290	32.206.208
Stand per 31 december 2020	217.026.735	67.130.701	27.909.591	312.067.026
 Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2020	 217.026.735	 67.130.701	 27.909.591	 312.067.026
Effect aanpassing belastingtarief	(6.415.580)	(2.312.583)	(830.191)	(9.558.354)
Af: effect belastinglatenties	(47.841.103)	(14.470.093)	(6.147.207)	(68.458.403)
Stand 31 december 2020	162.770.052	50.348.025	20.932.193	234.050.269

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief het effect van belastingen op het vermogen, resultaat en aanpassing van het vennootschapsbelastingtarief in komende jaren naar 25% vanaf 2021. Deze aanpassing van het belastingtarief zorgt voor terugname vanuit de herwaarderingsreserve naar de overige reserve.

13a. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari	63.411.563	60.384.256
Resultaat boekjaar, te verdelen naar:	21.432.838	13.835.917
- Mutatie overige reserves	4.617.858	357.462
- Mutatie herwaarderingsreserve	16.814.980	13.478.455
Stand 1 januari	63.411.593	60.384.256
Mutatie overige reserves	4.617.858	357.462
Effect aanpassing belastingtarief	9.558.354	2.669.845
Stand 31 december	77.587.805	63.411.563

Het gerealiseerde resultaat van de verkoop van de woningen is aan de overige reserves toegevoegd.

Resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 21.432.838 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 4.617.858 ten gunste te brengen van de overige reserves.
 - Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 16.814.980 (bestaande uit € 15.296.717 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 1.518.263 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.
- De resultaatbestemming is, onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarcijfers verwerkt.

D. Voorzieningen

	2020	2019
14. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	1.169.697
15. Voorziening latente belastingverplichtingen	18.671.221	10.442.427
Totaal	18.671.221	11.612.124

14. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand: 1 januari 2020	1.169.697	0	1.169.697
Toevoegingen t.b.v. projecten	402.218	0	402.218
Subtotaal	402.218	0	402.218
Herclassificatie naar in ontwikkeling	0	0	0
Onttrekking t.g.v. projecten	(1.571.915)	0	(1.571.915)
Subtotaal	(1.571.915)	0	(1.571.915)
Herclassificatie	0	0	0
Stand 31 december 2020	0	0	0

Specificatie voorziening per 31 december

Project Duivenvoorde

Stand 31 december

	2020	2019
	0	1.169.697
	0	1.169.697

15. Voorziening latente belastingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder kan er sprake zijn van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 529,9 mln. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 458,6 mln. Ultimo 2019 was dit € 373,6 mln., respectievelijk € 327 mln. Het totale waarderingsverschil ultimo 2020 van € 70,6 mln. dient volledig gewaardeerd te worden tegen het gewogen gemiddeld geldende belastingtarief 25% waardoor een voorziening belastingverplichting is opgenomen van € 17,8 mln.

b Leningen o/g en u/g

Op basis van VSO 2 diende de Wassenaarsche Bouwstichting per 1 januari 2008 haar leningen o/g te waarderen op de waarde in het economische verkeer.

Deze waarde is bepaald aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen van deze leningen en gebaseerd op de zero couponrente per 31 december 2007. Als gevolg van deze waardering is een verschil ontstaan tussen de fiscale en commerciële waardering van de leningen o/g en is deze als passieve belastinglatentie à € 11.638 (2019: € 18.477) opgenomen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

c Activa ten dienste van de exploitatie

Bij de waarde van de activa ten dienste van de exploitatie ontstaat er tijdelijk verschil als gevolg van de commerciële en fiscale afschrijvingsvoorschriften. Voor dit verschil is in de voorziening een bedrag van € 35.609 (2019: € 28.005) opgenomen.

d Fiscale waardering zonnepanelen

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft afgelopen jaren haar bezit verder verduurzaamt mede door plaatsing van zonnepanelen. Fiscaal worden deze onder voorwaarden als zelfstandig bedrijfsmiddel aangemerkt, zodat de volledige aanschafwaarde voor afschrijving in aanmerking komt. In de fiscale positie wordt op zonnepanelen los afgeschreven, waarbij een levensduur van 20 jaar in aanmerking wordt genomen. Hierdoor ontstaat een latentie op fiscale waardering van zonnepanelen van € 163.385.

e Fiscaal verrekenbare verliezen

Er kan een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd worden op basis van de best mogelijke inschatting dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. Ultimo 2020 is geen sprake van fiscaal compensabel verlies en is derhalve niet gewaardeerd (2019: € 0).

f Herinvesteringsreserve

Doordat voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waarde van de materiële activa een passieve latentie wordt opgenomen, dient voor de gevormde (en nog niet aangewende) herinvesteringsreserve een passieve latentie opgenomen te worden. In 2020 is de herinvesteringsreserve aangewend voor investering in nieuwbouw, aankoop en verbetering (2019 € 846.605).

g Onderhoudsvoorziening

Vanaf 2019 is fiscaal een onderhoudsvoorziening gevormd. Commercieel is geen onderhoudsvoorziening op de balans opgenomen. Ultimo 2020 bedraagt de onderhoudsvoorziening een bedrag van € 4,2 mln., bestaande uit de stand 2019 plus dotatie 2020 van € 0,1 mln. Het commercieel-fiscaal verschil t.a.v. de onderhoudsvoorziening wordt gedurende de looptijd van de voorziening gerealiseerd. De passiva belastinglatentie bedraagt per ultimo 2020 nominaal € 1,0 mln.

h Niet aftrekbare rente (ATAD)

Sinds 1 januari 2019 is in de Wet op de Venootschapsbelasting een renteaftrekbeperking (ATAD) opgenomen. De renteaftrekbeperking houdt kort gezegd in dat maximaal 30% van de 'gecorrigeerde fiscale winst' als rente in aftrek genomen kan worden. Tot € 1.000.000 rentelasten kan altijd in aftrek worden gebracht (drempel). De op basis van deze regeling niet aftrekbare rente is voor boekjaar 2020 berekend op € 75.556. De in 2019 en 2020 niet-aftrekbare rente, kan worden gestald en is oneindig verrekenbaar.

Op basis van de algemene grondslagen van saldering worden de bovenstaande onderdelen van de latente vorderingen en verplichtingen onder de voorziening latente belastingverplichting opgenomen.

De latente belastingvorderingen/verplichting worden nominaal gewaardeerd.

De specificatie van de in de jaarrekening opgenomen voorziening latente belastingverplichting is als volgt:

	2020	2019
Belastbare tijdelijke waarderingsverschillen	17.625.257	9.515.627
Fiscale onderhoudsvoorziening	1.045.965	926.800
Boekwaarde 31 december	18.671.222	10.442.427

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2020:

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	Stand
Waarde van Vastgoed in exploitatie	529.919.962	458.630.063	71.289.899	17.822.475
Waarde van Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	3.389.342	3.246.905	142.437	35.609
Waarde van leningen (cf. VSO 1)	5.953.448	6.000.000	46.552	11.638
Gestalde rente (ATAD renteaftrekbeperking)	0	(324.320)	(324.320)	(81.080)
Fiscale waardering zonnepanelen	0	(653.541)	(653.541)	(163.385)
Fiscale onderhoudsvoorziening	0	4.183.862	4.183.862	1.045.965
				<u>18.671.222</u>

Verloop voorziening belastinglatentie/(latente belastingvordering)

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

	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	10.442.427	7.025.499
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening 2020	119.165	926.800
Mutatie waarderingsverschillen	8.109.630	2.490.128
Boekwaarde 31 december	18.671.222	10.442.427

E Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen: (33) schulden aan kredietinstellingen voor € 126.722.406 (2019: € 67.820.000) en € 77.132.594 als agio op de leningen overgenomen van Vestia.; (45) verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor € 30.003.154 (2019: € 27.303.229).

De onderverdeling naar resterende looptijd is als volgt schematisch weer te geven:

2020				
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
16. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,2%	101.902.406	24.820.000	126.722.406
Agio op overgenomen leningen Vestia		77.132.594	-	77.132.594
17. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		30.003.154	-	30.003.154
		209.038.154	24.820.000	233.858.154

2019				
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
16. Schulden/leningen kredietinstellingen	2,03%	35.000.000	32.820.000	67.820.000
17. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		27.303.230	-	27.303.230
		62.303.230	32.820.000	95.123.230

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële Instrumenten' op pagina 45.

16. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Kredietinstellingen
Stand per 1 januari 2020	79.120.000
Nieuwe leningen	4.200.000
Nominale waarde overgenomen leningen Vestia	65.702.406
Agio op overgenomen leningen Vestia	77.132.594
Aflossingen 2020	(11.300.000)
Stand per 31 december 2020	214.855.000
Aflossingsverplichting 2020 opgenomen onder kortlopende schulden	11.000.000
Stand langlopend deel per 31 december 2020	203.855.000

Zekerheden

Alle leningen van de kredietinstellingen is € 137,7 mln. (2019 € 85,3 mln.) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft de Wassaenaarsche Bouwstichting zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 465 mln. (ultimo 2019) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

De overgenomen leningen van Vestia hebben een onderliggende WOZ-waarde van € 158 mln. Eind 2020 zijn geen leningen bezwaard.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost per einde looptijd (fixe-leningen) of volgens een annuïtaire aflossingsschema.

17. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari :		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	22.656.677	21.522.676
Waardeverminderingen/vermeerderingen	4.646.553	2.819.711
Boekwaarde	27.303.230	24.342.387
<u>Mutaties</u>		
Verkochte woningen	1.313.200	1.134.000
Terug gekochte woningen	(254.207)	0
Waardemutatie	1.640.931	1.826.843
Totaal mutaties	2.699.924	2.960.843
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	23.715.670	22.656.677
Waardeverminderingen/vermeerderingen	6.287.484	4.646.553
Totaal	30.003.154	27.303.230

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) heeft betrekking op 108 huurwoningen uit bestaand bezit (2019: 104). Als beleid heeft de Wassenaarsche Bouwstichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bij terugkoop weer onder voorwaarden door te verkopen. Als gevolg hiervan staat de gehele verplichting geassocieerd als langer dan 5 jaar.

F Kortlopende schulden

	2020	2019
18. Schulden aan kredietinstellingen	11.000.000	11.300.000
19. Schulden aan leveranciers	677.034	696.616
20. Belastingen en premies sociale verzekeringen	595.784	353.108
21. Overlopende passiva	1.460.971	1.230.284
Totaal	13.733.789	13.580.008

18. Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen

11.000.000	11.300.000
------------	------------

19. Schulden aan leveranciers

Stand ultimo boekjaar

677.034	696.616
---------	---------

20. Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting	459.812	243.087
Loonbelasting	135.972	110.021
Totaal	595.784	353.108

De post omzetbelasting betreft de te betalen omzetbelasting van het 4^e kwartaal van het boekjaar.

21. Overlopende passiva

Vooruit ontvangen huren	174.964	236.537
Transitorische rente	774.472	939.381
Overige	511.535	54.366
Totaal	<u>1.460.971</u>	<u>1.230.284</u>

De overlopende passiva hebben een kortlopend karakter.

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. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken, luidt als volgt:

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Wassenaarsche Bouwstichting, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep 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 maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de Wassenaarsche Bouwstichting tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de groep kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

De groep handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. Voor de groep is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog.

Rente en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in markttrentetarieven. Het door de groep gelopen risico wegens fluctuaties in de markttrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabel rentende langlopende verplichtingen van de groep

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt de groep risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken is het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de markttrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

In 2018 had de Wassenaarsche Bouwstichting twee variabele hoofdsomleningen aangetrokken met een variabele rente (3M euribor) waar geen renteswapcontract voor is afgesloten. Deze leningen zijn in 2020 beide geheel afgelost.

Ultimo 2020 zijn tien leningen overgenomen van Stichting Vestia ter financiering van de overgenomen activa.

Geldgever	Type lening	Restant hoofdsom overdracht	(dis) agio	Start	Einddatum	Rente Conversie	Te betalen rente %
BNG	Fixe	2.500.000	4.178.080	01-10-2007	01-10-2058	Nvt	4,864
BNG	Fixe	2.000.000	3.342.464	01-10-2007	01-10-2058	Nvt	4,864
BNG	Annuïtair	4.132.452	1.306.803	15-01-1999	15-01-2029	Nvt	5,530
BNG	Fixe	5.500.000	8.965.044	01-08-2007	01-08-2057	Nvt	4,855
BNG	Fixe	12.000.000	11.035.148	03-09-2007	03-09-2040	Nvt	4,823
BNG	Fixe	2.927.383	3.062.906	25-07-2007	25-07-2042	Nvt	5,022
NWB	Fixe	2.813.437	1.926.376	01-10-1987	01-10-2037	Nvt	4,115
NWB	Fixe	13.000.000	10.916.713	27-08-2007	27-08-2037	Nvt	5,035
NWB	Basisrente	15.000.000	23.223.717	01-10-2007	01-04-2057	1-04-2038	4,250
NWB	Basisrente	5.829.134	9.175.344	01-04-2005	01-04-2058	1-04-2030	3,550
Totaal		65.702.406	77.132.594				

Het agio op deze leningen hebben een lineaire afloop, overeenkomstig met de looptijd van de nominale schulden. De jaarlijkse mutatie valt vrij in de Winst en Verliesrekening onder post rentebaten.

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen (excl. derivaten) in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (tegen de restant hoofdsom):

2020		(x € 1.000)		Renteklasse				
Restant looptijd	6 mnd. Euribor	Tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	Totaal	
< 1 jaar	0	0	0	0	11.000	0	11.000	
1 – 5 jaar	0	3.000	15.820	6.000	0	0	24.820	
6 – 10 jaar	0	15.000	0	0	0	4.133	19.133	
11 – 15 jaar	0	7.000	0	0	0	0	7.000	
16 – 20 jaar	5.000	0	0	0	14.813	13.000	32.813	
> 20 jaar	5.000	4.200	0	5.829	25.000	2.927	42.956	
Totaal	10.000	29.200	15.820	11.829	50.813	20.060	137.722	

2019		(x € 1.000)		Renteklasse				
Restant looptijd	3 mnd. Euribor	6 mnd. Euribor	Tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	Totaal	
< 1 jaar	5.300	0	0	0	0	6.000	11.300	
1 – 5 jaar	0	0	0	15.820	6.000	11.000	32.820	
6 – 10 jaar	0	0	18.000	0	0	0	18.000	
11 – 15 jaar	0	0	7.000	0	0	0	7.000	
16 – 20 jaar	0	5.000	0	0	0	0	5.000	
> 20 jaar	0	5.000	0	0	0	0	5.000	
Totaal	5.300	10.000	25.000	15.820	6.000	17.000	79.120	

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,21% (2019 2,03%).

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

(x € 1.000)	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2021	367	11.000	0
2022	387	6.000	5.000
2023	408	10.000	0
2024	431	5.820	5.000
2025	455	3.000	0
2026	480	5.000	0
2027	506	6.000	0
2028	534	0	0
2029	564	4.000	0
2030	0	7.000	5.829
2037	0	15.813	0
2038	0	0	15.000
2039	0	5.000	0
2040	0	12.000	0
2041	0	5.000	0
2042	0	2.927	0
2057	0	20.500	0
2058	0	10.329	0
2070	0	4.200	0
Totaal	4.132	133.590	30.829

De looptijd van de leningenportefeuille van kredietinstellingen bedraagt gemiddeld jaar 12,2 jaar (2019: 3,17 jaar). Lange looptijd volgt uit het feit dat de overgenomen leningen van Vestia langlopende schulden zijn.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de 2 variabel rentende leningen (roll-over leningen voor totaal € 10,0 mln.) is gebaseerd op zesmaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag van 0,07 en 0,215 basispunten voor deze leningen. Het renterisico van twee leningen (waarbij de rente per zes maanden wordt herzien) is afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2020 was de rentelast inzake de renteswaps € 0,4 mln. (2019 € 0,5 mln.). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad. € 1,4 mln. (2019 € 1,8 mln.) bedraagt de effectieve rentevoet 2,46% (2019: 2,48%).

In onderstaand overzicht zijn de leningen (inclusief de derivaten) ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden.

Renteklasse						
Restant looptijd	Tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	Totaal
< 1 jaar	0	0	0	11.000	0	11.000
1 – 5 jaar	3.000	15.820	6.000	0	0	24.820
6 – 10 jaar	15.000	0	0	0	4.133	19.133
11 – 15 jaar	7.000	0	0	0	0	7.000
16 – 20 jaar	0	0	5.000	14.813	13.000	32.813
> 20 jaar	4.200	0	5.829	30.000	2.927	42.956
Totaal	29.200	15.820	16.829	55.813	20.060	137.722

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen. Voor een toelichting van de liquiditeitsrisico's van de renteswaps wordt verwezen naar de toelichting op de renteswaps.

Dit betreft het risico dat de groep over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat de Wassenaarsche Bouwstichting aan haar verplichtingen kan voldoen is, naast het aantrekken van langlopende leningen, een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 1,25 mln. (2019: € 1,25 mln.). Voor het kasstroomrisico wordt specifiek verwezen naar de paragraaf rente- en kasstroomrisico.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar de paragraaf Hedges van dit hoofdstuk.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de Wassenaarsche Bouwstichting het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vastrentende schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van alle in de balans opgenomen langlopende schulden van de Wassenaarsche Bouwstichting luidt als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2020	2019	2020	2019
In de balans opgenomen:				
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (excl. derivaten)	203.855.000	85.320.000	229.439.736	91.610.618
Totaal	203.855.000	85.320.000	229.439.736	91.610.618

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden.

De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van rentecurve (o.b.v. 6M) per 31 december 2020 zonder opslagen voor kredietrisico. Deze bestaat uit € 78,6 miljoen contante waarde van de oorspronkelijke leningenportefeuille van de Wassenaarsche Bouwstichting en € 150,8 miljoen contante waarde van de overgenomen Vestia leningen.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Renteswaps en rentecaps

De reële waarde van de renteswaps is bepaald door een contante waarde berekening met als geldende 6-maands EURIBOR tarieven per 31 december 2020. De totale reële waarde van de renteswaps bedraagt ultimo 2019 - € 7,8 mln. Voor de verdere specificatie wordt verwezen naar de paragraaf over renteswaps.

Hedges

Algemene hedgestrategie

De Wassenaarsche Bouwstichting voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt de groep een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past de Wassenaarsche Bouwstichting in de jaarverslaggeving kostprijsaccounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Effectiviteit hedge-relatie

Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge-relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Op de derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

Renteswaps

De groep heeft 2 payerswapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningencontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen.

Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past de groep daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. In de leningenportefeuille van Vestia zijn geen swapcontracten overgenomen.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te bet. rente	Te ontv. rente	Reële waarde 31-12-2020	Reële waarde 31-12-2019
Nr. 1	5.000.000	01-09-2010	01-09-2039	3,88%	6m Euribor	(3.772.222)	(3.410.489)
Nr. 2	5.000.000	01-06-2011	03-06-2041	3,83%	6m Euribor	(4.081.413)	(3.187.928)
	10.000.000				Reële waarde	(7.853.635)	(6.598.417)

Deze reële waarde is niet opgenomen in de balans en wordt niet afgewaardeerd naar deze lagere reële waarde. Doordat kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast en er sprake is van een effectieve hedge, wordt de lagere reële waarde van het effectieve hedge-instrument niet in de winst- en verliesrekening verwerkt. De reële waarde van deze twee derivaten is berekend met de 6M rentecurve ultimo 2020 zonder opslag.

De aan eerdergenoemde derivaten gekoppelde variabel rentende leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te bet. variabele rente	Opslag	Gekoppeld aan derivaat
BNG	5.000.000	01-09-2010	01-09-2039	6m Euribor	+ 0,07	Nr. 1
BNG	5.000.000	01-03-2011	01-06-2041	6m Euribor	+ 0,215	Nr. 2
Totaal	10.000.000					

Bij een verdere rentedaling met 2% daalt de reële waarde van de swaps naar - € 14,8 mln.

In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen. Wat betreft de derivatenportefeuille zijn geen onderpandverplichtingen in de vorm van te verstrekken liquiditeiten door beide partijen overeengekomen ingeval van een positieve of negatieve reële waarde van de derivaten. De Wassenaarsche Bouwstichting wordt door de financiële instellingen als 'niet-professionele' belegger beschouwd.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft geen financiële derivaten met clauses die de uitoefening van het ministeriële toezicht op de corporatie kunnen belemmeren. De Wassenaarsche Bouwstichting past overeenkomstig de Beleidsregels van het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) d.d. 5 september 2012 uitsluitend rentecaps en payer swaps toe, gericht op het beperken van de opwaartse risico's van variabele leningen.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft de Wassenaarsche Bouwstichting een aangegane obligoverplichting van € 5,2 mln. (2019: € 3,2 mln.).

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

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021 - 2025 aangegeven dat voor de jaren 2021 tot en met 2025 rekening moet worden gehouden met een heffing voor saneringssteun van 1% van de jaarlijkse huursom van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2021 € 142.000
- 2022 € 144.000
- 2023 € 149.000
- 2024 € 152.000
- 2025 € 157.000

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De Wassenaarsche Bouwstichting vormt met WaB Services B.V., WaBS Projecten B.V., WaBS Vastgoed B.V., WaBS Beheer B.V. en WaBs Duurzame Energie B.V. sinds 1 januari 2009 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor, ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

De Wassenaarsche Bouwstichting vormt met Wab Services B.V., WaBS Projecten B.V., WaBS Vastgoed B.V., WaBS Beheer B.V. en WaBs Duurzame Energie B.V. sinds 1 januari 2009 een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting/vereniging en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor, ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Wet ketenaansprakelijkheid

De Wassenaarsche Bouwstichting is onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid en kan op grond hiervan worden aangesproken. De omvang van het risico is niet te kwantificeren. Er zijn beheersmaatregelen getroffen om dit risico te beperken, waaronder de verlegging van de BTW en het gebruik van de g-rekening.

Meerjarige financiële verplichtingen

Aangegane verplichting inzake projecten in ontwikkeling

Per balansdatum heeft de Wassenaarsche Bouwstichting een aannemingsovereenkomst ter waarde van € 4,5 mln. (incl. BTW). Een overeenkomst voor uitvoer van verduurzamingsmaatregelen voor Kerkehout (€ 4,53 mln. en 126 woningen). De start van dit project was in maart 2020 en de oplevering is maart 2021.

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post 'Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

Prestatieafspraken

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft met de gemeenten Wassenaar en Leidschendam-Voorburg meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van 101 woningen en 100 woningen per jaar te voorzien van energiebesparende maatregelen. Deze aantallen zijn opgenomen in de begroting 2021. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft zich vastgelegd om deze afspraken te realiseren waarbij het risico in bepaalde gevallen wordt gedeeld met andere corporaties en/of bouwbedrijven.

Volmacht WSW

Conform het artikel 30 van Reglement van Deelneming van het WSW heeft het WSW de Wassenaarsche Bouwstichting verzocht een onvoorwaardelijke en onherroepelijk volmacht af te geven aan het WSW om in de toekomst hypotheek te kunnen vestigen op het "ingezet" onderpand bij het WSW. In maart 2014 is deze volmacht, met instemming van de Raad van Commissarissen en de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank, bij de notaris getekend. Het ingezet onderpand per 1 januari 2020 bedraagt 2.155 WOZ-beschikkingen met een totale WOZ-waarde, waardepeildatum 1-1-2019, € 470,5 mln. Hiervan zijn 1.780 beschikkingen voor DAEB-bezit met een WOZ-waarde van € 359,8 mln. en voor niet-DAEB bezit 375 beschikkingen met een WOZ-waarden van € 110,7 mln.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

	2020	2019
22. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	11.305.653	11.127.096
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.055.298	3.455.810
* Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	304.865	371.036
	<u>14.665.816</u>	<u>14.953.942</u>
 Hurderving wegens leegstand	(273.545)	(196.450)
Hurderving wegens oninbaar	0	(8.830)
Totaal	<u>14.392.240</u>	<u>14.748.662</u>

De gemiddelde huurverhoging van de zelfstandige DAEB woningen bedroeg per 1 juli 2020 1,38% (1 juli 2019: 1,41%) en van de zelfstandige niet-DAEB-woningen 1,38% (1 juli 2019: 1,64%).

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,53% (2019: 1,47%).

23. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	551.079	555.936
Derving wegens oninbaarheid en leegstand in het complex Ridderhof	(44.258)	(38.251)
	<u>506.821</u>	<u>517.685</u>

De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gedaald als gevolg van:

- Toename van de derving;
- Aanpassing van de tarieven.

24. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	440.772	507.480
Totaal servicecontracten	<u>440.772</u>	<u>507.480</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks indien noodzakelijk aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

25. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Directe verhuur lasten	96.286	79.305
Toegerekende organisatiekosten	1.525.778	1.535.003
Totaal	<u>1.622.064</u>	<u>1.614.308</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Deze kosten bestaan uit direct toerekenbare kosten, lonen en salarissen en overige indirecte bedrijfskosten, die op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten worden verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2020	2019
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen	1.294.845	1.205.969
Sociale lasten	191.362	196.020
Pensioenen	221.846	194.413
Overige personeelskosten	228.723	244.471
Totaal	1.936.776	1.840.873

Bij de Wassenaarsche Bouwstichting waren in 2020 gemiddeld 24,4 werknemers in dienst (2019:24,5) / het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 gemiddeld 19,7 (2019 :20,5). De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt (fte):

Bestuur en ondersteuning	2,0	2,7
Financiën en administratie	2,7	3,0
Woonbedrijf incl. servicedienst	11,5	10,6
Projecten en planmatig onderhoud	3,5	4,2

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Wassenaarsche Bouwstichting 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.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- 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 25% van de ouderdomspensioengrondslag.
- 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:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.
- De Wassenaarsche Bouwstichting 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/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,4 % (31-12-2019: 113,2 %). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB). SPW heeft een herstelplan ingediend bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen vijf jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot boven de 125,0% (kortetermijnherstelplan) en binnen een periode van twaalf jaar weer het vereist vermogen bereikt (langetermijnherstelplan). De dekkingsgraad dient na die periode minimaal 125,0% te bedragen.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken.

Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2015 niet aan te passen aan de consumentenprijsindex alle huishoudens. Het bestuur heeft dit besluit genomen omdat de financiële positie van het fonds toeslagverlening niet toelaat, aangezien het eigen vermogen van het fonds lager is dan het minimaal vereist eigen vermogen.

	2020	2019
<i>Toerekening Organisatiekosten</i>		
Lonen en salarissen	1.936.776	1.840.873
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	(1.391.892)	(1.285.528)
Afschrijvingskosten	266.772	208.145
Huisvestingskosten	54.343	54.768
Advieskosten	291.316	194.577
Automatiseringskosten	244.221	244.704
Overige algemene kosten	204.984	146.780
Overige organisatie kosten	331.205	0
Toe te rekenen organisatiekosten	1.937.725	1.404.319

Organisatiekosten toegerekend aan:

- Lasten servicecontracten	12.773	10.878
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	829.867	837.510
- Lasten onderhoudsactiviteiten	346.689	364.529
- Projecten	134.435	173.694
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.558	4.808
- Overige activiteiten	16.948	12.900
- Overige organisatie kosten	592.455	0
Totaal toegerekende organisatiekosten	1.937.725	1.404.319

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een gespecificeerde kostenverdeelstaat conform de geldende wet en regelgeving. Deze toerekening is op basis van het 19,7 fte (2019: 20,7). In 2020 zijn de kosten nader toegerekend aan de onderstaande activiteiten van onze organisatie. Hierbij is gebruik gemaakt van een zo nauwkeurig mogelijke urenbesteding aan deze verschillende activiteiten. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

- Lasten servicecontracten	1%	1%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	43%	59%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	18%	26%
- Projecten	7%	12%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	1%
- Overige activiteiten	1%	1%
- Overige organisatie kosten	29%	0%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

Afschrijvingskosten op immateriële en materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	266.772	208.555
Totaal	266.772	208.555

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor de groep:

	2020		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening (opdracht)	160.041	0	160.041
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	11.015	11.015
Andere niet-controlediensten	0	40.877	40.877
Totaal	160.041	51.892	211.933

	2019		
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	113.046	0	113.046
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	9.199	9.199
Andere niet-controlediensten	0	5.005	5.005
Totaal	113.046	14.204	127.250

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht.

	2020	2019
26. Lasten Onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	1.662.794	1.308.973
Mutatieonderhoud	693.862	694.064
Reparatie-/klachtenonderhoud	570.644	617.777
Onderhoud vanuit projecten	0	121.504
Toegerekende organisatiekosten	700.541	627.512
Totaal lasten onderhoud	3.627.841	3.369.830

27. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurdersheffing	1.937.686	1.732.902
Belastingen exploitatie	587.674	600.352
Verzekeringen	35.243	34.254
* Heffing ILT-Aw	13.487	14.018
Totaal	2.574.090	2.381.526

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

28. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB 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 van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	2020	2019
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
28: Verkoopopbrengst	17.736.900	20.000.055
29: Af: Verkoopkosten	(149.557)	(78.374)
Toegerekende organisatiekosten	(9.167)	(9.169)
30: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	(16.814.410)	(19.465.907)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	763.766	446.605

In 2020 zijn 2 woningen en één bedrijfspand in de vrije verkoop verkocht (2019: 2 woning en 1 parkeerplek). Daarnaast zijn dit jaar 46 eenheden in Leidschendam en Voorschoten verkocht terwijl we in 2019 309 eenheden in Den Haag aan Stichting Duwo hebben verkocht. De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 7.834.545. Naast de 2 genoemde woningen en bedrijfspand zijn in 2020, 5 woningen onder de voorwaarden van koopgarant verkocht (2019: 5).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

31. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Desinvesteringen*	(1.191.112)	(837.276)
Niet gerealiseerde onrendabele waardeverandering	(282.915)	(1.773.592)
Totaal	(1.474.027)	(2.610.868)

* betreft waardevermindering in kader van aankoop Vestia, terugkoop Koopgarant woning en verduurzamingsproject

32. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.891.707	5.888.829
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	20.575.347	10.508.027
Waardeverandering vastgoed bestemd voor voorraad	111.000	0
Totaal	26.578.054	16.396.856

33. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.969.740	2.203.463
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	(1.640.930)	(1.826.844)
Overige	(446.607)	(100.955)
Totaal	(117.797)	275.664

Netto resultaat overige activiteiten

34. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten derden	43.693	52.336
Totaal	43.693	52.336

35. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheeractiviteiten derden	36.114	29.919
Totaal	36.114	29.919

De opbrengsten en kosten betreffen alleen nog het beheer voor derden.

	2020	2019
36. Overige organisatiekosten		
Kosten uit hoofde van treasury	32.014	18.422
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2.128	0
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	154.744	123.756
Kosten ten aanzien van de fiscaliteiten	60.747	0
Kosten ten aanzien van de marktwaaardering	65.419	56.208
Kosten ten aanzien van het bestuur	66.134	66.719
Kosten uit hoofde van de contributie landelijke federatie	22.095	21.290
Kosten ten aanzien van de samenwerking	198.374	0
Totaal	601.655	286.395

Deze toerekening zijn conform de richtlijnen die vanuit de AW zijn opgesteld om in het kader van de toerekening aan de activiteiten van functionele W&V rekening.

37. Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	43.441	68.522
Totaal	43.441	68.522

Saldo financiële baten en lasten

38. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74	515
--	----	-----

39. Rentelasten en soortgelijke kosten:

- Rente op leningen kredietinstellingen	1.860.320	2.113.304
- Rente belastingdienst	0	26.714
- Borgstellingsvergoeding	22.469	19.954
- Overige bankkosten	1.083	0
	1.883.872	2.159.972

40. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar.

Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de Wassenaarsche Bouwstichting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Vanaf de aangifte 2018 is de fiscale onderhoudsvoorziening worden opgenomen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2020	2019
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	(1.020.497)	(2.130.483)
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	819.104	0
Mutatie latente belastingenverplichtingen	(8.228.794)	(3.416.929)
Belastingrente en betalingskorting	0	(26.174)
Totaal belastingen last/bate	(8.430.187)	(5.573.586)

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 24,9% (2019: 24,9%). Dit percentage houdt rekening met het tariefopstapje van € 200.000 belastbare bedrag. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast over 2020 in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen over 2020, bedraagt 28,2% (2019 28,7%)

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2020	2019
	%	%
Toepasselijk belasting tarief	24,9	24,9
Fiscaal niet aftrekbare kosten en investeringsaftrek	- 0,1	0,4
Impact tariefswijziging	5,1	0,1
Correctie tijdelijke waarderingsverschillen	- 1,7	3,3
Effectief belastingtarief	28,2	28,7

Fiscaal resultaat 2020

Onderstaande tabel geeft het overzicht tussen het commerciële resultaat en het te verwachten fiscale resultaat 2020 weer. Door de verschillen tussen de commerciële en fiscale behandelingswijze van waarderingen en resultaatbepaling ontstaat het verschil in resultaat.

Commercieel resultaat voor belastingen		29.863.025
Vershil commercieel en fiscale afschrijving tdv exploitatie	266.771	
Fiscale afschrijvingen	(426.979)	
Correctie lasten verhuur en beheeractiviteiten		(160.208)
Correctie commerciële verkoopopbrengsten	(763.765)	
Fiscaal verkoopwinst	5.854.213	
Correctie fiscale t.o.v. commerciële opbrengsten		5.090.448
Correctie Overige waardeveranderingen		
Waardeverandering VOV	117.797	
Waardeverandering niet DAEB vastgoed	(5.891.707)	
Waardeverandering DAEB vastgoed	(20.686.347)	
Overige waardeveranderingen	1.474.027	
Totaal correctie overige waardeveranderingen		(24.986.230)
Fiscale rentetoerekening	12.325	
Vershil waardering leningen	(33.500)	
Correctie financiële baten en lasten		(21.175)
Fiscale mutatie afwaardering o.b.v. WOZ-waarde		282.096
Fiscale mutatie voorziening groot onderhoud		(49.398)
Aanwending Herinvesteringsreserve		(5.892.958)
Totale fiscale correcties		(25.737.425)
Fiscaal resultaat 2020		4.125.600
Gemeente kosten	4.959	
Investeringsaftrek	(56.117)	
Mutatie HIR	0	
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	75.556	
Totaal niet aftrekbare kosten		24.388
Belastbaar bedrag 2020		4.149.988
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2020		1.020.497
Betaalde vennootschapsbelasting 2020		(1.600.000)
Verwachte terug te ontvangen vennootschapsbelasting 2020		579.503

Fiscaal resultaat 2020

Het verrekenbare fiscaal verlies bedraagt ultimo 2020 € 0.

Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2019	2.509.447	
Geldmiddelen per 31 december 2019 volgens het kasstroomoverzicht		2.509.447
Balansmutatie geldmiddelen in 2020	3.090.820	
Liquide middelen per 31 december 2020	5.600.267	
Geldmiddelen per 31 december 2020 volgens het kasstroomoverzicht		5.600.267

Toelichting op kasstromen

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht is gebaseerd op de werkelijke inkomsten en uitgaven in 2020 en 2019 en opgesteld conform de voorwaarden zoals deze in de dVi worden gesteld. Afwijkingen t.o.v. de winst- en verliesrekening en de balansmutaties ontstaan doordat de werkelijke geldstromen in een andere periode vallen dan de periode waarin de kosten, opbrengsten en de (des)investeringen worden verantwoord.

Kasstroom uit operationele activiteiten

Het saldo van de uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten is in 2020 met € 0,9 mln. afgenomen t.o.v. 2019. Dit wordt grotendeels verklaard door lagere rente lasten en onderhoudsuitgaven.

Toelichting verkoopontvangsten 2020 (in €)

Ingaande kasstroom	DAEB (A)	Niet-DAEB (B)
Verkoopontvangsten	0	19.050.100
Verloopoverzicht MVA		
Herclassificatie Verkocht onder Voorwaarden	0	1.836.807
Overige waarde mutatie	0	0
Vrije verkoop (verkoopopbrengst W&V 2020)	0	17.736.900
	<u>0</u>	<u>19.573.707</u>

- Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden (DAEB): Deze kasstroom betreft het nieuwbouwproject Polanenpark. Polanenpark is per september opgeleverd.
- Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden (DAEB en Niet-DAEB): De uitgaven hebben met name betrekking op energetische maatregelen op de complexen Kerkehout. Daarnaast worden bij mutatie verbeteringen uitgevoerd die eveneens onder deze post worden verantwoord.

Toelichting investeringen/verbeteringen 2020 (in €)

Uitgaande kasstroom investeringsactiviteiten	DAEB (A)	Niet DAEB (B)	Totaal
Nieuwbouw	1.488.080	282.631	1.770.712
Aankoop	500.809	0	500.809
Woningverbetering	6.869.459	1.156.687	8.026.146
			<u>10.297.667</u>
Verloopoverzicht MVA			
Investerings in vastgoed			
In exploitatie	4.001.672	235.514	4.237.186
In ontwikkeling	4.216.772	1.293.477	5.510.249
			<u>9.747.435</u>
Verschil			<u>550.332</u>
Verklaring			
Overloop per balansdatum			<u>550.332</u>
Totaal			<u>550.332</u>

Enkelvoudige Jaarrekening 2020

Enkelvoudige balans per 31 december 2020

Activa

(in euro's)

	2020	2019
Vaste Activa		
Vastgoedbeleggingen		
i. DAEB vastgoed in exploitatie	398.688.398	272.470.154
ii. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	122.063.114	91.578.109
iii. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.719.111	28.710.069
iv. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.668.394	1.162.360
	<u>557.139.017</u>	<u>393.920.692</u>
Materiële vaste activa		
v. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	3.389.342	3.231.622
	<u>3.389.342</u>	<u>3.231.622</u>
Financiële vaste activa		
vi. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	6.891.097	5.568.632
vii. Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.120.000	4.550.000
	<u>11.011.097</u>	<u>10.118.632</u>
Som der vaste activa	<u>571.539.457</u>	<u>407.270.946</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
viii. Vastgoed bestemd voor de verkoop	425.000	0
ix. Overige voorraden	50.292	35.017
	<u>475.292</u>	<u>35.017</u>
Vorderingen		
x. Huurdebiteuren	133.767	207.061
xi. Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.001	19.703
xii. Belastingen en premies sociale verzekeringen	940.146	708.317
xiii. Overige vorderingen	41.217	77.851
xiv. Overlopende activa	645.046	173.663
	<u>1.768.177</u>	<u>1.186.595</u>
xv. Liquide middelen	<u>4.027.396</u>	<u>2.242.546</u>
Som der vlottende activa	<u>6.270.865</u>	<u>3.464.158</u>
Totaal activa	<u>577.810.322</u>	<u>410.735.104</u>

Passiva

(in euro's)

(in euro's)	2020		2019	
Eigen vermogen				
xvi. Herwaarderingsreserve	227.934.922		220.719.485	
xvii. Overige reserves	<u>83.703.152</u>		<u>69.485.750</u>	
Totaal eigen vermogen		311.638.074		290.205.235
Voorzieningen				
xviii. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0		1.169.697	
xix. Voorziening belasting latentie	<u>18.671.221</u>		<u>10.442.427</u>	
Totaal voorzieningen		18.671.221		11.612.124
Langlopende schulden				
xx. Schulden/leningen kredietinstellingen	203.855.000		67.820.000	
xxi. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	<u>30.003.154</u>		<u>27.303.230</u>	
Totaal langlopende schulden		233.858.154		95.123.230
Kortlopende schulden				
xxii. Schulden aan kredietinstellingen	11.000.000		11.300.000	
xxiii. Schulden aan leveranciers	602.078		580.287	
xxiv. Belastingen en premies sociale verzekeringen	595.784		353.108	
xxv. Overlopende passiva	<u>1.445.011</u>		<u>1.561.120</u>	
Totaal kortlopende schulden		13.642.873		13.794.515
Totaal passiva		577.810.322		410.735.104

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020

(in euro's)

	2020	2019
xxvi. Huuropbrengsten	13.992.069	14.267.179
xxvii. Opbrengsten servicecontracten	500.421	511.055
xxviii. Lasten servicecontracten	(431.585)	(498.220)
xxix. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.668.600)	(1.585.370)
xxx. Lasten onderhoudsactiviteiten	(3.469.741)	(3.352.166)
xxxi. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(2.516.282)	(2.323.118)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.406.283	7.019.360
xxxii. Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	16.152.000	19.309.055
xxxiii. Toegerekende organisatiekosten	(142.811)	(75.498)
xxxiv. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(15.389.269)	(19.039.751)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	619.920	193.806
xxxv. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.474.027)	(2.610.868)
xxxvi. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.562.330	16.026.998
xxxvii. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(117.797)	275.664
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.970.506	13.691.794
xxxviii. Opbrengst overige activiteiten	19.301	19.643
xxxix. Kosten overige activiteiten	(37.785)	(37.423)
Netto resultaat overige activiteiten	(18.484)	(17.780)
xl. Overige organisatiekosten	(592.455)	(279.590)
xli. Leefbaarheid	(42.539)	(68.522)
Bedrijfsresultaat	30.343.231	20.539.068
xlii. Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	80.118	89.971
xliii. Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.882.789)	(2.158.783)
Saldo financiële baten en lasten	(1.802.671)	(2.068.812)
Resultaat voor belastingen	28.540.560	18.470.256
xliv. Resultaat deelnemingen	1.322.465	939.247
xliv. Belastingen	(8.430.187)	(5.573.586)
Resultaat na belastingen	21.432.838	13.835.917

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening

Algemeen

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 31 mei 2021.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Activiteiten van de corporatie

Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Continuïteit van de activiteiten

Voor de toelichting van de continuïteit van de activiteiten wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Schattingswijziging

Voor de toelichting van de schattingswijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Lijst van kapitaalbelangen

Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig deze methode, worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de Wassenaarsche Bouwstichting in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming. Deze waardering vindt plaats vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de Wassenaarsche Bouwstichting in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de Wassenaarsche Bouwstichting niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardeinstijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, 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.

Toelichting op de enkelvoudige balans

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

Vaste Activa

	2020	2019
Vastgoedbeleggingen		
i. DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	398.688.398	272.470.154
ii. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	122.063.114	91.578.109
iii. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	31.719.111	28.710.069
iv. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.668.394	1.162.360
Totaal	557.139.017	393.920.692

Materiële vaste activa

v. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	3.389.342	3.231.622
--	-----------	-----------

	i. DAEB vastgoed in exploitatie		ii. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		iii. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde 1 januari:	272.470.154	261.970.582	91.578.109	86.215.382	28.710.069	25.372.607
Mutaties:						
Opleveringen	4.216.772	15.683.515	466.976	683.953	0	0
Investerings	102.036.764	4.468.072	42.368.122	111.742	0	0
Desinvesteringen	(610.639)	(19.791.063)	(15.389.269)	(85.964)	0	0
Herclassificatie VoV	0	(202.284)	(1.836.807)	(1.032.671)	1.836.807	1.234.955
Overige herclassificaties	0	(166.696)	0	166.696	(273.898)	0
Aanpassing marktwaarde	20.575.347	10.508.028	4.875.983	5.518.971	1.969.740	2.203.462
Overige mutaties	0	0	0	0	(523.607)	(100.955)
Totaal van de mutaties	126.218.244	10.499.572	30.485.005	5.362.727	3.009.042	3.337.462
Boekwaarde 31 december	398.688.398	272.470.154	122.063.114	91.578.109	31.719.111	28.710.069

v. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	5.928.917	5.916.289
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.697.295)	(2.489.150)
Boekwaarde	3.231.622	3.427.139
Mutaties:		
Investerings	424.492	12.628
Desinvesterings	(70.638)	0
Afschrijving desinvesterings	70.638	0
Afschrijvingen	(266.772)	(208.145)
Totaal van de mutaties	157.720	(195.517)
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	6.282.771	5.928.917
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.893.429)	(2.697.295)
Boekwaarde	3.389.342	3.231.622

Financiële vaste activa**vi. Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 1-1-2019	Aan-/ verkoop	Resultaat/ dividend deelneming	Waarestijgingen/ mutatie voorziening	Boekwaarde 31-12-2019
WaBS Projecten B.V.	13.190	0	(70)	0	13.120
WaBS Vastgoed B.V.	4.612.228	0	921.256	0	5.533.484
WaBS Beheer B.V.	3.968	0	18.060	0	22.028
Totaal	4.629.386	0	939.246	0	5.568.632
	Boekwaarde 1-1-2020	Aan-/ verkoop	Resultaat/ dividend deelneming	Waarestijgingen/ mutatie voorziening	Boekwaarde 31-12-2020
WaBS Projecten B.V.	13.120	0	(154)	0	12.966
WaBS Vastgoed B.V.	5.533.484	0	1.313.851	0	6.847.335
WaBS Beheer B.V.	22.028	0	8.768	0	30.796
Totaal	5.568.632	0	1.322.465	0	6.891.097

vii. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Lening verstrekt aan WaBS Vastgoed B.V. 01-01-2020	4.550.000	4.980.000
Ontvangen aflossingen 2020	(430.000)	(430.000)
(Achtergestelde) lening ultimo boekjaar	4.120.000	4.550.000

De achtergestelde lening is per 1 januari 2008 verstrekt aan WaBS Vastgoed B.V. Deze oorspronkelijke lening is omgezet naar een langlopende lening met een looptijd is 15 jaar en een rentepercentage van 1,83%. Afhankelijk van het resultaat van WaBS Vastgoed B.V. kan jaarlijks extra worden afgelost.

Voor beide entiteiten is sprake van hetzelfde bestuur.

Vlottende activa***xii. Vorderingen op groepsmaatschappijen***

	2020	2019
WaBS Vastgoed B.V.		
WaBS Vastgoed B.V., stand rekening-courant 01-01-2020	24.346	18.466
WaBS Vastgoed B.V., mutatie rekening-courant	(8.655)	5.880
WaBS Vastgoed B.V., rekening-courant 31-12-2020	15.691	24.346
WaBS Beheer B.V.	4.577	7.718
WaBS Projecten B.V.	(12.267)	(12.361)
Totaal	8.001	19.703

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

xii. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	940.146	708.317
Totaal	940.146	708.317

xiii. Overige vorderingen

Overige debiteuren	62.135	98.768
Voorziening dubieuze debiteuren	(20.917)	(20.917)
Totaal	41.217	77.851

xiv. Overlopende activa

Overlopende activa	645.046	173.663
Totaal	645.046	173.663

De overlopende activa 2020 bestaat voor € 639.000 uit subsidies (2019: € 164.000). Het restant zijn vooruitbetaalde kosten van met name verzekeringen.

PASSIVA**Eigen vermogen**

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2020	2019
xvi. Herwaarderingsreserve	227.934.922	220.719.485
xvii. Overige reserves (na verwerking resultaat)	83.703.152	69.485.750
Totaal	311.638.074	290.205.235

xvi. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari 2020	194.411.526	62.320.683	25.157.301	281.889.510
Desinvesteringen	0	(9.028.494)	0	(9.028.494)
Mutatie herwaardering	22.615.209	5.684.716	2.752.291	31.052.215
Stand per 31 december 2020	217.026.735	58.976.905	27.909.591	303.913.230
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2020	217.026.735	58.976.905	27.909.591	303.913.230
Effect aanpassing belastingtarief	(6.415.580)	(2.056.583)	(830.191)	(9.302.354)
Af: effect belastinglatenties	(47.841.103)	(12.687.644)	(6.147.207)	(66.675.954)
Stand per 31 december 2020	162.770.052	44.232.678	20.932.193	227.934.922

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief 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, inclusief het effect van belastinglatenties en gewijzigde vennootschapsbelastingtarief naar 25%. De samenstelling van het enkelvoudig vermogen wijkt af van de samenstelling van het geconsolideerde vermogen als gevolg van de herwaardering van het vastgoed in de deelneming WaBS Vastgoed BV.

xvii. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari	69.485.750	66.530.631
Resultaat boekjaar, te verdelen naar	21.432.837	13.835.917
Mutatie overige reserves	4.915.047	361.250
Mutatie herwaarderingsreserve	16.517.790	13.474.667
Stand 1 januari	69.485.750	66.530.631
Toevoeging/onttrekking overige reserve	4.915.047	361.250
Effect aanpassing belastingtarief	9.302.355	2.593.869
Stand 31 december	83.703.152	69.485.750

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 21.432.837 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 4.915.047 ten gunste te brengen van de overige reserves.
 - Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 16.517.790 (bestaande uit € 14.453.573 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 2.064.217 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.
- De resultaatbestemming is, onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarcijfers verwerkt.

Voorzieningen

	2020	2019
xviii. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0	1.169.697
xix. Voorziening belasting latentie	18.671.221	10.442.427
Totaal	18.671.221	11.612.124

Voor een specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Kortlopende schulden

xxiii. Schulden aan leveranciers

602.078	580.287
----------------	----------------

xxiv. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	459.812	243.087
Loonheffing	135.972	110.021
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal	595.784	353.108

xxv. Overlopende passiva

Transitorische rente	774.472	939.380
Vooruit ontvangen huur	174.964	236.537
Overlopende passiva	495.575	385.203
Totaal	1.445.011	1.561.120

Enkelvoudige niet uit de balans blijvende verplichtingen

Zie voor het overzicht van de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen de toelichting op de geconsolideerde balans.

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

De toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Bedrijfsopbrengsten

xxvi. Huuropbrengsten

	2020	2019
Te ontvangen netto huur	14.261.284	14.467.619
Af: Huurderving	(269.215)	(200.440)
Totaal	13.992.069	14.267.179

De gemiddelde huurverhoging van de zelfstandige woningen bedroeg per 1 juli 2020 1,38%.

xxvii. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen	550.871	552.710
Af: Vergoedingsderving	(50.450)	(41.655)
Totaal	500.421	511.055

De daling van de derving servicecontracten wordt grotendeels verklaard door het uit exploitatie nemen van 39 woningen in het complex Ridderhof.

xxviii. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	431.585	498.220
Totaal servicecontracten	431.585	498.220

Opbrengsten servicecontracten zijn bedragen die de huurders boven de netto huurprijs betalen. Deze bedragen zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden jaarlijks, indien nodig aangepast.

De vergoedingsderving is zowel in 2020 als 2019 voor het overgrote deel het gevolg van leegstand in het complex Ridderhof.

xxix. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Directe verhuur en beheerlasten	95.535	50.367
Toegerekende organisatiekosten	1.573.065	1.535.003
Totaal	1.668.600	1.585.370

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

xxx. Lasten Onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	1.517.666	1.304.367
Mutatieonderhoud	693.053	693.559
Reparatie-/klachtenonderhoud	558.481	596.106
Onderhoud vanuit projecten	0	121.504
Toegerekende organisatiekosten	700.541	636.630
Totaal	3.469.741	3.352.166

xxxi. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurdersheffing	1.899.296	1.693.211
Belastingen exploitatie	570.927	584.202
Verzekeringen	32.840	31.983
Heffing ILT-Aw	13.219	13.722
Totaal	2.516.282	2.323.118

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**xxxii. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. In 2020 zijn 5 woningen onder de voorwaarden van Koopgarant verkocht (2019: 5). Voor een specificatie hiervan wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarcijfers.

	2020	2019
xxxiii. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	142.811	75.498
Totaal	142.811	75.498

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**xxxiv. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	20.575.347	10.508.027
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.875.983	5.518.971
Waardeverandering vastgoed bestemd voor verkoop	111.000	0
Totaal	25.562.330	16.026.998

Netto resultaat overige activiteiten**xxxviii. Opbrengsten overige activiteiten**

Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor derden	19.301	19.643
Totaal	19.301	19.643

xxxix. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor derden	37.795	37.423
Totaal	37.795	37.423

xl. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde treasury	32.014	18.422
Kosten uit hoofde van personeelsvereniging	2.128	0
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	145.546	116.953
Kosten ten aanzien van fiscaliteiten	60.747	0
Kosten ten aanzien van de marktwaardering	65.419	56.208
Kosten ten aanzien van het bestuur	66.134	66.717
Kosten uit hoofde van de contributie landelijke federatie	22.095	21.290
Kosten ten aanzien van de samenwerking	198.372	0
Totaal	592.455	279.590

Saldo financiële baten en lasten

xlii. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	80.118	89.971
xliii. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	(1.860.320)	(2.112.115)
- Rente belastingdienst	0	(26.714)
- Borgstellingsvergoeding	(22.469)	(19.954)
	(1.882.789)	(2.158.783)

	2020	2019
xlvi. Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Resultaat WaBS Beheer B.V.	8.768	18.060
Resultaat WaBS Vastgoed B.V.	1.313.851	921.256
Resultaat WaBS Projecten B.V.	(154)	(69)
Totaal	1.322.465	939.247

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. De WNT stelt, naast een maximale bezoldiging, een verplichting tot openbaarmaking van de bezoldiging van topfunctionarissen.

'Topfunctionarissen' binnen de Wassenaarsche Bouwstichting zijn de directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen. De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instellingen(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018). Bestaande bezoldigingsafspraken boven het bij wet vastgestelde bezoldigingsmaximum, worden gedurende een termijn van vier jaar na inwerkingtreding van de wet gerespecteerd. Daarna moet de bezoldiging in drie jaar worden teruggebracht tot de norm.

Bestuurder

De bezoldiging van de huidige bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT- en prepensioen-uitkeringen), en bonusbetalingen. De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van de Wassenaarsche Bouwstichting zijn gekomen bedraagt € 126.070 (2019: € 134.150) en is voor de bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	mr. ing. A.M. Zopfi		
Functie	directeur-bestuurder		
Dienstverband	1 januari t/m 31 december		
Parttime %	100%		
	2020	2019	
Periodiek betaalde beloning	103.441	113.050	
Beloning betaalbaar op termijn	22.434	20.943	
Belastbare vaste/variabele onkostenvergoeding	195	157	
Totaal	126.070	134.150	

De maximale bezoldiging is afhankelijk van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie actief is. De Wassenaarsche Bouwstichting is ingedeeld in klasse C. Hierbij hoort een bezoldigingsmaximum van € 118.000 (2019 € 114.000).

De bezoldiging van de directeur bestuurder ligt boven het in 2019 geldende maximum. De directeur-bestuurder, de heer Zopfi, is sinds 25 juni 2002 in dienst en heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Omdat het om bestaande bezoldigingsafspraken gaat, valt zijn bezoldiging onder het overgangsrecht. De bezoldiging wordt de komende jaren teruggebracht tot de norm.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft alleen de directeur-bestuurder aangemerkt als topfunctionaris. De directeur-bestuurder is als enige eindverantwoordelijk voor de gehele organisatie. De opgave is als volgt:

2019	Functie	Lengte dienstverband	Belastbaar jaarloon	Ontslag vergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
mr. ing. A.M. Zopfi	Directeur-bestuurder	1 januari - 31 december	103.636	n.v.t.	22.434	126.070
Totaal			103.636	n.v.t.	22.434	126.070

Raad van Commissarissen

Op grond van de WNT is de maximale bezoldiging voor leden van de Raad van Commissarissen 10% van de geldende norm. Voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen is de maximale bezoldiging 15% van de geldende norm. De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de Wassenaarsche Bouwstichting zijn gekomen bedragen € 45.550 (2019: € 47.358) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

Bezoldiging commissarissen

Gegevens 2020	Functie	Periode	Bezoldiging	
			maximum	2020
Dhr. Mr. A. de Groot	Voorzitter	Geheel 2020	17.700	13.650
Dhr. J. van Noppen	Lid	Vanaf 6 juli 2020	5.739	4.450
Mevr. Drs. E. Wardenaar	Lid	Geheel 2020	11.800	9.150
Mevr. Drs. M.A.A. de Graaf-Krüger	Lid	Geheel 2020	11.800	9.150
Dhr. Drs. F.H.E. Raymakers	Lid	Geheel 2020	11.800	9.150
Totaal				45.550

Gegevens 2019	Functie	Periode	Bezoldiging	
			maximum	2019
Dhr. Mr. A. de Groot	Voorzitter	Geheel 2019	17.100	13.150
Dhr. L.A. van Dijk	Lid	Tot 8 sept. 2019	7.808	7.808
Mevr. Drs. E. Wardenaar	Lid	Geheel 2019	11.400	8.800
Mevr. Drs. M.A.A. de Graaf-Krüger	Lid	Geheel 2019	11.400	8.800
Dhr. Drs. F.H.E. Raymakers	Lid	Geheel 2019	11.400	8.800
Totaal				47.358

Uitkering wegens beëindiging dienstverband

Gegevens 2019	Functie	Beëindiging	Maximum	2019
Dhr. L.A. van Dijk	Lid	8 sept. 2019	7.500	992

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Wassenaarsche Bouwstichting aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2020

ACTIVA

(in euro's)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	398.688.398	272.470.154
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.185.619	18.203.667
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.879.863	1.002.278
	<u>421.753.879</u>	<u>291.676.099</u>

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.389.342	3.231.622
---	-----------	-----------

Financiële vaste activa

Interne leningen u/g DAEB-scheiding	47.127.983	22.996.000
Netto vermogenswaarde niet-DEAB	<u>79.034.123</u>	<u>73.821.707</u>
	<u>126.162.106</u>	<u>96.817.707</u>
Som der vaste activa	<u>551.305.327</u>	<u>391.725.428</u>

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	425.000	0
Overige voorraden	<u>50.292</u>	<u>35.017</u>
	<u>475.292</u>	<u>35.017</u>

Vorderingen

Huurdebiteuren	101.944	181.638
Belastingen en premies sociale verzekeringen	576.226	518.628
Overige vorderingen	39.513	74.449
Overlopende activa	<u>643.955</u>	<u>109.501</u>
	<u>1.361.638</u>	<u>884.216</u>

Liquide middelen	<u>5.000.040</u>	<u>2.414.970</u>
Som der vlottende activa	<u>6.836.970</u>	<u>3.334.203</u>
Totaal activa	<u>558.142.297</u>	<u>395.059.631</u>

PASSIVA

(in euro's)

	2020	2019
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	136.314.596	164.562.516
Overige reserves	175.323.478	125.642.719
Totaal eigen vermogen	311.638.074	290.205.235
Voorzieningen		
Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	0	1.169.697
Voorziening latente belastingverplichtingen	11.245.017	5.390.153
Totaal voorzieningen	11.245.017	6.559.850
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	203.855.000	67.820.000
Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV	18.022.049	17.233.344
Totaal langlopende schulden	221.877.049	85.053.344
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	11.000.000	11.300.000
Schulden aan leveranciers	564.940	476.374
Belastingen en premies sociale verzekeringen	500.439	292.558
Overlopende passiva	1.316.778	1.172.270
Totaal kortlopende schulden	13.382.157	13.241.202
Totaal Passiva	558.142.297	395.059.631

Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB tak over 2020

(in euro's)	2020	2019
Huuropbrengsten	11.124.608	10.970.461
Opbrengsten servicecontacten	445.565	431.526
Lasten servicecontracten	(388.879)	(444.664)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.401.500)	(1.289.317)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(3.068.489)	(2.777.506)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(2.251.493)	(2.066.620)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.459.812	4.823.880
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	0	19.280.555
Toegerekende organisatiekosten	0	(3.311)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	(19.015.018)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	262.226
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.245.094)	(2.549.637)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.686.346	10.508.027
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	289.940	231.237
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.731.193	8.189.627
Opbrengst overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	(495.880)	(231.937)
Leefbaarheid	(37.173)	(64.410)
Bedrijfsresultaat	23.657.952	12.979.386
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74	515
Rentelasten en soortgelijke kosten	(1882.789)	(2.158.783)
Rentebaten interne lening	420.827	475.123
Saldo financiële baten en lasten	(1.461.888)	(1.683.145)
Resultaat voor belastingen	22.196.064	11.296.241
Resultaat deelnemingen		0
Resultaat niet-DAEB tak	5.212.415	6.004.867
Belastingen	(5.975.641)	(3.465.191)
Resultaat na belastingen	21.432.838	13.835.917

Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2020			
(in euro's)	2020		2019
Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
Huren	11.127.998		11.621.705
Vergoedingen	438.415		433.624
Overige bedrijfsontvangsten	2.805		3.579
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	74		515
Renteontvangsten interne lening	420.827		475.123
Saldo ingaande kasstromen		11.990.119	12.534.546
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	(1.446.536)		(1.220.913)
Onderhoudsuitgaven	(3.441.307)		(2.308.800)
Overige bedrijfsuitgaven	(1.781.095)		(1.803.827)
Betaalde interest	(2.043.896)		(2.376.539)
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(10.569)		(10.957)
Verhuurdersheffing	(1.767.691)		(1.580.219)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(26.909)		(34.346)
Vennootschapsbelasting	(261.155)		(1.930.505)
Saldo uitgaande kasstromen		(10.779.158)	(11.266.106)
Kasstromen uit operationele activiteiten		1.210.961	1.268.440
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
A. Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0		19.280.555
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		0	19.280.555
MVA uitgaande kasstroom			
A. Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	(1.488.080)		(3.014.415)
A. Verbeteringen, woon- en niet woongelegenheden	(6.869.460)		(2.667.691)
A. Aankoop woongel.(VOV) voor doorverkoop	(297.500)		0
A. Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	(500.809)		(4.015.860)
A. Aankoop grond	0		(220.510)
A. Investerings overig	0		(26.414)
A. Externe kosten bij aan/verkoop	(670.042)		(3.311)
Totaal van verwervingen materiële vaste activa		(9.825.891)	(9.948.201)
Tussentelling in- en uitgaande kasstroom MVA		(9.825.891)	9.332.354

(in euro's)	2020	2019
Tussentelling in- en uitgaande kasstroom MVA	(9.825.891)	9.332.354
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten aflossing interne lening	18.300.000	2.967.000
Uitgaven verbindingen	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	18.300.000	2.967.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	8.474.109	12.299.354
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	4.200.000	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	(11.300.000)	(12.200.000)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(7.100.000)	(12.200.000)
Mutatie geldmiddelen	2.585.070	1.367.794
Liquide middelen per 1-1	2.414.970	1.047.176
Liquide middelen per 31-12	5.000.040	2.414.970
Mutatie geldmiddelen	2.585.070	1.367.794

Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2020

ACTIVA

(in euro's)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	122.063.114	91.578.109
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.533.492	10.506.402
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	788.532	160.082
	<u>135.385.138</u>	<u>102.244.593</u>

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	6.891.097	5.568.632
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.120.000	4.550.000
	<u>11.011.097</u>	<u>10.118.632</u>
Som der vaste activa	<u>146.396.235</u>	<u>112.363.225</u>

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Vorderingen

Huurdebiteuren	31.823	25.423
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.001	19.703
Belastingen en premies sociale verzekeringen	363.920	189.689
Overige vorderingen	1.704	3.402
Overlopende activa	1.091	64.162
	<u>406.539</u>	<u>302.379</u>

Liquide middelen	0	0
Som der vlottende activa	<u>406.539</u>	<u>302.379</u>

Totaal activa

<u>146.802.774</u>	<u>112.665.604</u>
---------------------------	---------------------------

PASSIVA

(in euro's)

	2020	2019
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	52.611.444	56.156.969
Overige reserves	26.422.680	17.664.738
Totaal eigen vermogen	79.034.124	73.821.707
Voorzieningen		
Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.426.204	5.052.274
Totaal voorzieningen	7.426.204	5.052.274
Langlopende schulden		
Interne lening u/g DAEB-scheiding	47.127.983	22.996.000
Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV	11.981.106	10.069.886
Totaal langlopende schulden	59.109.088	33.065.886
Kortlopende schulden		
Liquiditeit schuld aan DAEB tak	972.644	172.424
Schulden aan leveranciers	37.138	103.913
Belastingen en premies sociale verzekeringen	95.345	60.550
Overlopende passiva	128.231	388.850
Totaal kortlopende schulden	1.233.358	725.737
Totaal Passiva	146.802.774	112.665.604

Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-DAEB tak over 2020

(in euro's)

	2020	2019
Huuropbrengsten	2.867.462	3.296.717
Opbrengsten servicecontacten	54.855	79.529
Lasten servicecontracten	(42.706)	(53.556)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(267.100)	(296.053)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(401.251)	(574.660)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(264.788)	(256.498)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.946.472	2.195.479
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	16.152.000	28.500
Toegerekende organisatiekosten	(142.811)	(72.187)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(15.389.269)	(24.733)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	619.920	(68.420)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(228.933)	(61.231)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.875.984	5.518.971
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(407.737)	44.427
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.239.314	5.502.167
Opbrengst overige activiteiten	19.301	19.643
Kosten overige activiteiten	(37.785)	(37.423)
Netto resultaat overige activiteiten	(18.484)	(17.780)
Overige organisatiekosten	(96.577)	(47.652)
Leefbaarheid	(5.366)	(4.112)
Bedrijfsresultaat	6.685.279	7.559.682
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	80.044	89.456
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Rentelasten interne lening	(420.827)	(475.123)
Saldo financiële baten en lasten	(340.783)	(385.667)
Resultaat voor belastingen	6.344.496	7.174.015
Resultaat deelnemingen	1.322.465	939.247
Belastingen	(2.454.546)	(2.108.395)
Resultaat na belastingen	5.212.415	6.004.867

Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2020

(in euro's)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	2.905.555	3.323.816
Vergoedingen	53.975	79.915
Overige bedrijfsontvangsten	53.961	19.643
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	80.044	89.456
Renteontvangsten interne lening	0	0
Saldo ingaande kasstromen	3.093.535	3.512.830
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	(270.621)	(292.658)
Onderhoudsuitgaven	(340.221)	(480.422)
Overige bedrijfsuitgaven	(361.872)	(432.417)
Rente uitgaven interne lening	(420.827)	(475.123)
Betaalde interest	-	(7.162)
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(2.650)	(2.765)
Verhuurdersheffing	(131.605)	(112.992)
Leefbaarheid externe kosten niet investeringsgebonden	(2.328)	(4.112)
Vennootschapsbelasting	(172.066)	(1.501.528)
Saldo uitgaande kasstromen	(1.702.190)	(3.309.179)
Kasstroomen uit operationele activiteiten	1.391.344	203.651
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
B. Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	16.043.621	1.162.500
B. Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.313.200	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	17.356.821	1.162.500
MVA uitgaande kasstroom		
B. Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	(47.117)	(63.145)
B. Verbeteringen, woon- en niet woongelegenheden	(1.087.832)	(87.175)
B. Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
B. Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
B. Aankoop grond	0	0
B. Investerings overig	0	0
B. Externe kosten aankoop	(134.812)	0
B. Externe kosten bij verkoop	(60.880)	(53.683)
Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	(1.330.640)	(204.003)
Tussentelling in-en uitgaande kasstroom MVA	16.026.180	958.497

(in euro's)

	2020	2019
Tussentelling in- en uitgaande kasstroom MVA	16.026.180	958.497
FVA		
Ontvangsten verbindingen	430.000	789.009
Ontvangsten aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	(347.745)	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	82.255	789.009
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	16.108.435	1.747.506
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0
Uitgaand		
Aflossing interne lening	(18.300.000)	(2.967.000)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(18.300.000)	(2.967.000)
Mutatie geldmiddelen	(800.220)	(1.015.843)
Liquide middelen per 1-1	(172.424)	843.419
Liquide middelen per 31-12	(972.644)	(172.424)
Mutatie geldmiddelen	(800.220)	(1.015.843)

Grondslagen van waarderingen en resultaatbepaling DAEB en niet-DAEB tak

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Wassenaarsche Bouwstichting onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Wassenaarsche Bouwstichting bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit exploiteren van woningen en Bedrijf Onroerend Goed en parkeerplaatsen

Grondslagen voor de splitsing

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB- en niet-DAEB-tak.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is rekening gehouden bij de administratieve status op moment van verkoop.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Wassenaarsche Bouwstichting zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Wassenaarsche Bouwstichting is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De acute en latente vennootschapsbelasting is gealloceerd aan de DAEB- en de niet-DAEB tak op basis van het verwachte belastingresultaat van de DAEB- en niet-DAEB tak
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heet Wassenaarsche Bouwstichting een verdeelsleutel toegepast op basis van de aantallen VHE's DAEB en niet DAEB-woningen.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Algemeen

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en bepaling van resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waarderingen en resultaatbepaling in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening voor zover niet anders wordt vermeld.

Activiteiten van de corporatie

Voor de waarderingsgrondslagen van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening. Zij heeft haar activiteiten administratief gescheiden naar DAEB en niet-DAEB activiteiten conform de Woningwet.

Vastgoedbeleggingen

Voor de waarderingsgrondslagen van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen. De corporatie heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB bezit naar de aard van het bezit.

Materiele vaste activa

Voor de waarderingsgrondslagen van de materiële vast activa wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen.

Financiële vaste activa

Interne leningen u/g DAEB scheiding

Conform de Woningwet heeft de DAEB-tak aan de niet DAEB-tak, na administratieve scheiding, een interne lening verstrekt ter financiering van het ondergebrachte vastgoed in de niet-DAEB tak.

Netto vermogenswaarde niet-DAEB

Dit betreft de netto vermogenswaarde, eigen vermogen, van de niet-DAEB tak en is conform de waarderingsgrondslagen zoals vermeld in de geconsolideerde jaarrekening.

Vlottende activa

Voor de waarderingsgrondslagen van de vlottende activa wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen. Per post is zover als mogelijk toegewezen naar de aard van de post aan de DAEB en niet-DAEB tak.

Liquide middelen

Voor de waarderingsgrondslagen van de liquide middelen wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen. De standen van de DAEB en niet-DAEB tak zijn gebaseerd op de stand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel per 1 januari 2017 en de mutatie in de DAEB en niet-DAEB kasstromen in de navolgende jaren. De Niet-DAEB tak houdt geen eigen bankrekening en de liquiditeit schuld van de Niet-DAEB is bepaald op basis van kasstromen. Het saldo van de liquiditeit stand van de DAEB tak en de liquiditeit schuld van de niet-DAEB tak sluiten aan op het totaal liquide middelen van de Toegelaten Instelling.

Langlopende schulden

Voor de waarderingsgrondslagen van de langlopende schulden wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening. De langlopende schulden zijn allen door het WSW geborgde leningen en zijn derhalve onder de DAEB-tak geplaatst. Er is geen sprake van ongeborgde leningen.

Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV

Voor de waarderingsgrondslagen van de verplichtingen inzake onroerende zaken VoV wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen. De corporatie heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB bezit naar de aard van het bezit.

Voorziening latente belastingverplichting

Voor de waarderingsgrondslagen van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de paragraaf belastingen in geconsolideerde jaarrekening. De corporatie is een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en administratieve scheiding heeft geen effect op de belastinglast. De acute en latente vennootschapsbelasting is gealloceerd aan de DAEB en de niet-DAEB tak op basis van het verwachte belastingresultaat van de DAEB en niet-DAEB tak. De DAEB tak, lees de moedermaatschappij, rekent met de niet-DAEB tak, lees financieel belang, af alsof deze zelfstandig belastingplichtig is.

Resultaatbepaling

Voor de waarderingsgrondslagen van de resultaatbepaling wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen. Voor de resultaatbepaling worden opbrengsten en kosten verdeeld naar de DAEB en niet DAEB tak op basis van verdeelsleutels.

Verdeelsleutels

De gekozen verdeelsleutels voor de resultaatbepaling zijn gebaseerd op de meest reële verdeling tussen de DAEB en niet-DAEB tak. De huur- en overige opbrengsten zijn direct gekoppeld aan de woningen. Bij de corporatie wordt geen onderscheid gemaakt tussen het beheer van DAEB en niet-DAEB woningen. Deze zijn dan ook gelijkelijk, naar rato van het aantal eenheden, toegerekend aan DAEB of niet-DAEB. De personeelslasten en overige lasten zijn eveneens naar rato van de eenheden toegerekend. Met betrekking tot het onderhoud maakt de corporatie een planmatige onderhoudsbegroting per complex. Complexen die geheel niet-DAEB zijn volgen de onderhoudsbegroting per complex. Bij complexen die gedeeltelijk niet-DAEB zijn, is er sprake van identieke woningen waardoor de kosten planmatig onderhoud naar rato van eenheden worden toegerekend. Klachten en mutatiekosten zijn direct gekoppeld aan woningen. Overige vastgoed gerelateerde lasten worden direct aan de woningen toegerekend.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke mutaties plaatsgevonden na het einde van het boekjaar die zijn weerslag hebben op het eigen vermogen per 31-12-2020.

Er zijn na balansdatum geen fusies en overnames gerealiseerd.

Sinds begin maart 2020 heeft het Coronavirus (Covid-19) niet alleen grote invloed op de volksgezondheid en het maatschappelijke leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Dit heeft ook zijn impact op de organisatie van de Wassenaarsche Bouwstichting. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft vanaf 2020 diverse maatregelen getroffen om de huurders, relaties en medewerkers te beschermen, deze staan nader beschreven in de risicoparagraaf van het bestuursverslag. De continuïteit van de Wassenaarsche Bouwstichting is op het moment van opmaken niet in gevaar. Het blijven onzekere tijden waarbij op dit moment niet met zekerheid kan worden gesteld wanneer, hoe en in welke vorm de Coronacrisis onder controle zal zijn en welke invloed dit zal hebben op de financiële prestaties en gezondheid van de corporatie. De huidige inschatting is dat de invloed niet verder zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningcorporatie de Wassenaarsche Bouwstichting is opgesteld door de bestuurder op 31 mei 2021

Dhr. Mr. Ing. A.M. Zopfi
Directeur - bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 31 mei 2021

Dhr. Mr. A. de Groot
Voorzitter

Dhr. J. van Noppen
Lid

Mevr. Drs. E. Wardenaar
Lid

Mevr. M.A.A. de Graaf - Kuiper
Lid

Dhr. Drs. F.H.E. Raymakers
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de Wassenaarsche Bouwstichting zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.