

Jaarrekening 2020



Camphuysenkade 36
1813 CE
Alkmaar

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2020	2
Winst-en-verliesrekening over 2020	4
Kasstroomoverzicht 2020	5
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	6
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	7
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	16
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	18
Toelichting op de balans	19
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	39
Gescheiden verantwoording DAEB en niet DAEB	45
Overige toelichtingen	50
Ondertekening van de jaarrekening	53
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54

Balans per 31 december 2020

Activa

(in Euro na resultaatbestemming)

VASTE ACTIVA			
		2020	2019
Vastgoedbeleggingen			
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	313.443.948	309.324.258
2.	niet DAEB vastgoed in exploitatie	28.147.888	28.171.727
3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.522.310	7.703.750
4.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.882.203	6.739.340
TOTAAL vastgoed beleggingen		350.996.349	351.939.075
Materiële vaste activa			
5.	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.019.179	1.483.132
TOTAAL materiële vaste activa		2.019.179	1.483.132
Financiële vaste activa			
6.	Latente belastingvordering	4.581.566	4.875.406
		4.581.566	4.875.406
Totaal vaste activa		357.597.094	358.297.613
VLOTTENDE ACTIVA			
7.	Voorraden	323.549	21.851
Vorderingen			
8.	Huurdebiteuren	100.525	101.055
9.	Overige vorderingen	240.270	1.338.537
10.	Overlopende activa	99.975	140.584
		440.770	1.580.176
11.	Liquide middelen	2.017.798	4.124.596
Totaal vlottende activa		2.782.116	5.726.623
TOTAAL ACTIVA		360.379.210	364.024.235

Passiva

(in Euro na resultaatbestemming)

		2020	2019
	EIGEN VERMOGEN		
12.	Herwaarderingsreserve	142.740.339	164.954.090
13.	Overige reserve (na verwerking resultaatbestemming)	93.381.457	70.046.302
	Totaal eigen vermogen	236.121.796	235.000.392
	VOORZIENINGEN		
14.	Voorziening onrendabele investeringen	0	38.385
15.	Overige voorzieningen	291.822	294.280
	Totaal voorzieningen	291.822	332.665
	LANGLOPENDE SCHULDEN		
16.	Leningen gemeente	0	0
17.	Leningen kredietinstellingen	114.237.375	114.304.716
18.	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.180.162	6.482.168
	Totaal langlopende schulden	120.417.537	120.786.884
	KORTLOPENDE SCHULDEN		
19.	Aflossingsverplichtingen	67.341	3.166.267
20.	Schulden aan leveranciers	927.187	1.721.768
21.	Belastingen en premies sociale verzekeringen	308.875	890.953
22.	Overlopende passiva	2.244.651	2.125.306
	Totaal kortlopende schulden	3.548.054	7.904.294
	TOTAAL PASSIVA	360.379.210	364.024.235

Winst- en verliesrekening 2020

(in Euro)

		Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
23.	Huuropbrengsten	18.109.813	17.203.340
24.	Opbrengsten servicecontracten	752.793	676.045
25.	Lasten servicecontracten	-735.186	-674.971
26.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-709.338	-697.775
27.	Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.204.045	-3.731.808
28.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.496.433	-2.174.829
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.717.604	10.600.002
29.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	998.400	9.096.835
30.	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-739.576	-7.946.174
31.	Kosten verkoop	-21.776	-93.308
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	237.048	1.057.352
32.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	621.603
33.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.962.859	37.520.718
34.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	120.566	454.404
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.842.294	38.596.725
35.	Opbrengst overige activiteiten	23.462	43.221
	Netto resultaat overige activiteiten	23.462	43.221
36.	Overige organisatiekosten	-871.969	-975.667
37.	Leefbaarheid	-177.578	-149.361
	BEDRIJFSRESULTAAT	5.086.274	49.172.272
38.	Rentebaten	0	214
39.	Rentelasten	-3.671.031	-3.626.797
	Saldo financiële baten en lasten	-3.671.031	-3.626.583
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.415.244	45.545.688
40.	Belastingen	-293.840	1.433.239
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	1.121.404	46.978.927

Kasstroomoverzicht 2020 directe methode

(in Euro)

Kasstroom uit bedrijfsoperaties	boekjaar 2020		boekjaar 2019	
Ontvangsten				
Huren	18.142.588		17.220.602	
Vergoedingen	750.289		676.045	
Overige bedrijfsontvangsten	1.156.035		513.433	
Rente ontvangsten	0		214	
		20.048.912		18.410.294
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-1.484.970		-1.392.796	
Onderhoudsuitgaven	-3.213.921		-3.544.334	
Overige bedrijfsuitgaven	-3.166.731		-3.156.831	
Renteuitgaven	-3.664.445		-3.586.566	
Verhuurdersheffing	-1.352.568		-1.043.259	
Sector Specifieke heffingen	-19.538		-14.439	
Leefbaarheid	-23.556		-36.832	
Vennootschapsbelasting	0		0	
		-12.925.729		-12.775.057
Kasstroom uit operationele activiteiten		7.123.183		5.635.237
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstromen				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden	579.624		8.441.406	
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop in dPi periode	397.594		1.432.983	
		977.218		9.874.389
MVA uitgaande kasstromen				
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.912.490		-8.120.072	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.955.105		-11.627.746	
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	-2.033.853		-11.976.613	
Investering overig	-137.702		-97.332	
		-7.039.150		-31.821.763
kasstroom investeringsactiviteiten		-6.061.933		-21.947.374
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden	0		20.500.000	
Aflossingen van langlopende schulden	-3.168.049		-4.162.121	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-3.168.049		16.337.879
Mutatie liquide middelen		-2.106.798		25.742
Saldo liquide middelen 01-01		4.124.596		4.098.854
Saldo liquide middelen 31-12		2.017.798		4.124.596

Algemene toelichting

Woningstichting van Alckmaer voor Wonen (hierna Van Alckmaer), ingeschreven bij de Kamer van koophandel onder nr.37030892, is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft een specifieke toelating in de woningmarkt Noord-Holland Noord en heeft bezit in de gemeente Alckmaer en de gemeente Bergen. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De statutaire vestigingsplaats is Alckmaer, de feitelijke vestigingsplaats is Camphuysenkade 36 te Alckmaer. De corporatie verricht activiteiten die voornamelijk bestaan uit exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

Van Alckmaer heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels van toepassing conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder.

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

De jaarrekening heeft betrekking op de individuele rechtspersoon en is in Euro's opgesteld.

Stelsel- en schattingswijzigingen

Stelselwijziging Rtv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan.

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

Van Alckmaer heeft de woningcorporatie deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten en niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De impact op het netto resultaat voor belastingen bedraagt €310.000. De impact op het eigen vermogen per 31 december 2020 bedraagt €310.000 lager. Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

Het minimum voor het objectgegeven mutatiekans doorexploiteren is in het handboek modelmatig waarden marktwaarde peildatum 31 december 2020 voor de basiswaardering van 2% verhoogd naar 4%. Tevens geldt dit minimum uitsluitend voor de mutatiekans bij aanvang en niet meer als bodemwaarde voor de mutatiekans ná afslagen in het uitpondscenario.

Oordelen en schattingen

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

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.

Continuïteit als gevolg van COVID-19

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid over het jaar.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren.

De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), garages en parkeerplaatsen.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex 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 waarderingcomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB. In dat geval wordt de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB deel, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten.

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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden 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

Van Alckmaer past voor een gedeelte van het bezit de full versie en voor het overige deel de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij de full versie wordt een taxateur ingeschakeld.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Van Alckmaer een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Van Alckmaer geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Van Alckmaer past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe:

- Woongelegenheden waarop de afkoop erfpacht binnen 16 jaar afloopt
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Intramuraal zorgvastgoed;
- Woningen in de Bloemwijk (achterstallig onderhoud, sloopwoningen)

Doorexploiteer- en uitpondscenario

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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 aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de boekwaarde, op basis van de verkrijgingsprijs, 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 tegen de marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijds waarde 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 van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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.

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

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.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

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

Financiële activa

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden onder de financiële activa verantwoord.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor de vorderingen op huurdebiteuren is een voorziening voor oninbaarheid opgenomen, welke in mindering is gebracht op de debiteurenstand.

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Daarnaast is er een voorziening gevormd voor de deels uitgekeerde subsidie in het kader van het POCITYF project onder de vlag van Horizon 2020. Deze voorziening is tegen nominale waarde opgenomen.

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 er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa, respectievelijk voorzieningen.

De latenties voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling worden bepaald met gebruik making van hetgeen hierover is opgenomen in de handreiking, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019.

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

Alle latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde en de overige latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende 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.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Grondslagen van resultaatbepaling in de 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 er 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 om 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.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de vergoedingen voor levering en diensten) na aftrek van huurderiving. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en kosten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Overheidsheffingen

Van Alckmaer verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord 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.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoopkosten 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 conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, 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.

Opbrengst overige activiteiten

Hieronder vallen onder andere de aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, inschrijfgelden woningzoekenden e.d.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn, worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn kosten ondersteuning treasury activiteiten, Juridische kosten, kosten ten aanzien van het jaarverslag, governance en bestuur, portfoliomanagement en control.

Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten complex gebonden uitgaven ten aanzien van voorkomen van overlast, bestrijden van woonfraude, wijkbeheer en participatie.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten complex gebonden uitgaven voor inbraakbeveiliging, afsluiten en verfraaien van portieken en trapopgangen.

De toegerekende organisatiekosten betreffen de kosten voor het wijkbeheer.

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verantwoord.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

	2020	2019
1. DAEB vastgoed in exploitatie	313.443.948	309.324.258
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	28.147.888	28.171.727
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.522.310	7.703.750
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.882.203	6.739.340
Totaal vastgoedbeleggingen	350.996.349	351.939.075

DAEB vastgoed in exploitatie (1)

	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	309.324.258	264.593.001
Mutaties:		
Opleveringen	7.914.368	2.804.189
Investerings	1.275.875	12.296.713
Desinvesteringen	0	-4.992.764
Herclassificatie	-253.374	-493.867
Aanpassingen marktwaarde	-4.817.179	35.116.986
Totaal van de mutaties	4.119.690	44.731.257
Boekwaarde 31 december	313.443.948	309.324.258
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	128.281.341	150.247.771

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	28.171.727	25.134.026
Mutaties:		
Opleveringen		
Investerings	401.604	322.715
Desinvesteringen	-533.137	-182.614
Herclassificatie	253.374	493.867
Aanpassingen marktwaarde	-145.680	2.403.733
Totaal van de mutaties	-23.839	3.037.701
Boekwaarde 31 december	28.147.888	28.171.727
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	13.116.850	13.484.737

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.

- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.

- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen een getrouw beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening geeft.
- Binnen de toepassing van de basisversie is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn, met uitzondering van de eenheden die op basis van de full-versie van het handboek zijn gewaardeerd.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitponden scenario.

Van Alckmaer heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Algemene parameters

Kengetal	2020	2021	2022	2023	2024
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%
Leegwaarde stijging	6,30%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Verhuurderheffing (% woz)	0,526%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%

Parameters woongelegenheden

	2020	2019		
Parameter				
EGW				
Instandhoudingsonderhoud	€ 526- €1.928	€ 451- €1.825		
Beheerkosten	€ 458	€ 447		
MGW				
Instandhoudingsonderhoud	€ 434-€ 1.761	€ 370-€ 1.641		
Beheerkosten	€ 450	€ 439		
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% woz)	0,09%	0,09%		
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%		
Mutatiekans bij doorexpluiten	4%-50%	2%-50%		
Mutatiekans bij uitponen	4%-50%	2%-50%		
Mutatie leegstand DAEB in maanden	0	3		
Mutatieleegstand niet-DAEB in maanden	0	3		
Verkoopkosten bij uitponen	1,40%	1,40%		
Disconteringsvoet	6,82%	6,98%		
Splitsingskosten	€ 544	€ 531		
Overdrachtskosten 15 jaarsperiode	3,00%	3,00%		
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	2021 1,20%	2022 1,20%	2023 1,00%	2024 e.v. 0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Parameters parkeren

	2020	2019
Parameter		
Kosten instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 179	€ 173
Kosten instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 54	€ 52
Beheerkosten garagebox	€ 39	€ 38
Beheerkosten Parkeerplaats	€ 28	€ 27
Verkoop- of splitsingskosten parkeren	€ 544	€ 531
Belasting, verzekeringen en overige zakelijke lasten in % van de woz	0,23%	0,24%
Aantal maanden leegstand	6	6

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Het bedrijfsmatig onroerend goed, het intramuraal zorgvastgoed en erfpacht complexen worden, conform wettelijke voorschriften, jaarlijks getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Van Alckmaer en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Bij toepassing full variant: Toepassing vrijheidsgraden

Onder toepassing van de full-versie hebben de taxateur en Van Alckmaer voor de volgende vrijheidsgraden afwijkende standpunten ingenomen:

Onderdeel	Wonen en parkeren	BOG en intramuraal
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Markthuur	Niet afgeweken van de basisversie	Er gebruik gemaakt van de markthuuraarde welke gebaseerd is op marktreferenties
Markthuurstijging	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Exit yield	Niet afgeweken van de basisversie	De Exit yield is ingeschat door de taxateur en is gebaseerd op te verwachte functionele- en technische veroudering in de beschouwingsperiode. Bij intramuraal is tevens gekeken naar de transformatie mogelijkheden
Leegwaarde	Niet afgeweken van de basisversie	nvt
Leegwaarde stijging	Niet afgeweken van de basisversie	nvt
Disconteringsvoet	Niet afgeweken van de basisversie	De disconteringsvoet is bepaald op basis van de basisversie of op basis van koopreferenties en bandbreedte marktconformiteit
Mutatie- en verkoopkans	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Onderhoud	Van Alckmaer heeft voor het bepalen van het onderhoud per woning de basisversie gevolgd. Daarnaast is voor circa 12 miljoen aan achterstallig onderhoud ingerekend.	Deze zijn bepaald op basis van exploitatiegegevens
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Bijzondere omstandigheden	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Erfpacht	Er zijn 442 woningen gelegen op erfpacht grond. De afslag erfpacht bedraagt circa 8,3 miljoen	Niet afgeweken van de basisversie
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basisversie	nvt

Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed

Parameter	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,97	€ 5,86
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,70	€ 9,40
Beheerkosten % van de markthuur	3%	3%
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van de woz)	0,12%	0,13%
Disconteringsvoet	8,48%	8,35%

Parameters Intramuraal zorgvastgoed

Parameter	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,72	€ 8,47
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,80	€ 11,40
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van de woz)	0,34%	0,36%
Disconteringsvoet	8,06%	8,11%

Schattingen

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Van Alckmaer en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan kasstroom genererende eenheden toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Van Alckmaer voor Wonen. 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. In het geval van waardering op basis van de full-versie 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 mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid Van Alckmaer bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De uitkomst van het door Van Alckmaer gehanteerde huurprijsbeleid resulteert in een gemiddelde streefhuur van 79% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Van Alckmaer en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Van Alckmaer voor Wonen rekent daarbij kosten op basis van de functionele winst- en verliesrekening gedeeltelijk en conform de kosten verdeelstaat toe aan de onderhoudslasten. Daarbij is rekening gehouden met de notitie van het ministerie aangaande de definitie onderhoud en verbetering alsmede de verwerking van de verschillende posten in de beleidswaarde normen.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Van Alckmaer en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheerskosten worden op basis van de functionele winst- en verliesrekening gedeeltelijk en conform de kosten verdeelstaat 2020 toegerekend aan onderhoud. Daarbij is rekening gehouden met de notitie van het ministerie aangaande de verwerking van de verschillende posten in de beleidswaarde normen.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Van Alckmaer voor Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Daarnaast bevat dit een zekere schattingsonzekerheid aangezien het toekomstige kasstromen betreffen. Dit is dan ook inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebepaling van het vastgoed, onder andere terug te vinden in de beleidswaarde, is geen exacte wetenschap.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 en ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Van Markt- naar Beleidswaarde	2020	2019
<i>(x € 1.000)</i>		
Marktwaarde in verhuurde staat	341.592	337.496
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-17.650	-44.492
Afslag betaalbaarheid (huren)	-102.320	-70.758
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-12.624	-12.821
Afslag beheer (beheerkosten)	-4.998	-3.386
Afslag totaal (maatschappelijke bestemming)	-137.592	-131.457
Beleidswaarde	204.000	206.039

Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde

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

Uitgangspunten woningen Beleidswaarde 2020		
Onderdeel		<i>Waarde</i>
Disconteringsvoet woningen		6,35%
Gemiddelde streefhuur per maand	€	622,00
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar	€	1.651,00
Gemiddelde lasten beheer per jaar	€	756,00

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

Effect op Beleidswaarde 2020				
Onderdeel	Aanpassing		Effect	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€	20.034.000	lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€	8.709.000	hoger
Lasten onderhoud per jaar	EUR 50 hoger	€	3.513.000	lager
Lasten beheer per jaar	EUR 50 hoger	€	3.442.000	lager

WOZ waarde vastgoed in exploitatie

De WOZ-waarde van het onroerend goed in exploitatie bedraagt € 433,8 miljoen (2019: € 388,1 miljoen)

Verstreckte zekerheden

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 recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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

De verhuureenheden aan de Appelsteeg 2, 4 en 6 zijn gefinancierd met een hypothecaire laagrentende leningen van het Nationaal Restauratiefonds. (waarde leningen op balansdatum € 474.545).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (3)

	2020	2019
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 1-1	7.703.750	7.550.020
Mutaties in het boekjaar:		
Terugkoop	-715.681	-915.695
Waardemutatie	534.240	1.069.425
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 31-12	7.522.310	7.703.750
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.342.148	1.221.583

Gedurende 2020 is er 1 woning (2019: 4 woningen) met een terugkooprecht verkocht en 2 woningen (2019: 3 woningen) met een terugkoopplicht aangekocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020: 21 (2019:23).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (4)

	2020	2019
Vastgoed in ontwikkeling op 1-1	24.702.120	13.197.477
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	3.497.219	15.315.349
Opleveringen	-26.317.136	-3.576.708
Desinvesteringen	0	-233.998
Geactiveerde uitgaven op 31-12	1.882.203	24.702.120
Afwaardering boekwaarde investeringen op 1-1	-17.962.780	-9.947.208
Mutaties in het boekjaar:		
Terugname afwaardering	0	772.519
Afboeking onrendabele investering	17.962.780	-8.788.091
Afwaardering boekwaarde investering op 31-12	0	-17.962.780
Daeb vastgoed in ontwikkeling op 31-12	1.882.203	6.739.340

Het verloop van deze post is als volgt:

	Realisatie t/m 31-12-2019	investeringen 2020	Opleveringen 2020	Realisatie t/m 31-12-2020
Nieuwbouw				
Bloemwijk	953.832	897.953		1.851.785
Camphuysenstraat (won)	5.975.285	205.422	-6.180.707	
Wageweg 57-58	6.316	349.006	-355.323	
Roelantstraat 146	1.845	-		1.845
Ommering - Okselwoningen	-	3.842		3.842
Kamertrainingsloc. Blekersln18	-	908		908
Renovatie				
Kooimeer flats	17.764.840	2.016.265	-19.781.106	
Hoefplan		23.823		23.823
Totaal in ontwikkeling	24.702.120	3.497.219	-26.317.136	1.882.203

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (5)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Aanschafwaarde per 1 januari	612.340	3.553.928
Afschrijvingen per 1 januari	-460.722	-2.048.509
Boekwaarde per 1 januari	151.618	1.505.419
Mutatie in het boekjaar:		
Investeringen	1.914.280	99.024
Desinvesteringen	0	-1.372.597
Correctie afschrijving desinvestering	0	1.668.016
Afschrijvingen	-46.719	-80.228
Totaal mutaties	1.867.561	314.215
Aanschafwaarde per 31 december	2.526.621	612.340
Afschrijvingen per 31 december	-507.442	-460.722
Boekwaarde per 31 december	2.019.179	151.618
ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN T.D.V.DE EXPLOITATIE IN UITVOER	2020	2019
Nieuwbouw Kantoor	1.331.514	1.331.514
Investeringen	437.025	0
Oplevering kantoor	-1.768.539	0
Boekwaarde per 31 december	0	1.331.514
TOTAAL ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN T.D.V.DE EXPLOITATIE	2.019.179	1.483.132

Afschrijvingen

Afschrijvingen t.d.v. exploitatie	2020	2019
Kantoor	1.454	1.454
Inventaris	40.162	71.038
Vervoer middelen	5.103	3.656
Totaal afschrijvingen	46.719	76.147

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering : 3 jaar
- Bedrijfsauto's : 5 jaar
- Inventaris kantoor : 3 jaar
- Kantoorgebouw : 50 jaar

Deze afschrijvingen zijn op basis van de kostenverdeelstaat toegerekend aan de kostendragers.

Verzekeringen

Het kantoor is verzekerd tegen de risico's van brand-, storm- en inbraakschade.

De verzekerde waarde is als volgt:

- Kantoor Camphuysenkade € 1.550.000,-
- Inventaris inclusief computers € 245.000,-
- De vervoermiddelen zijn allrisk verzekerd.

Financiële vaste activa

	2020	2019
Latente belastingvordering	4.581.566	4.875.406
Totaal	4.581.566	4.875.406

Latente belastingvordering (6)

Het verloop van de post belastinglatenties is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	4.875.406	3.442.167
Mutaties	-293.840	1.433.239
Stand per 31 december	4.581.566	4.875.406

In de jaarrekening voor boekjaar 2020 is een fiscale last opgenomen van €293.840. Deze wordt veroorzaakt door de mutatie in de latentie voor verrekenbare verliezen. In de jaarrekening 2020 is nog geen sprake van een acute belastinglast. Conform fiscale meerjarenplanning zal Van Alckmaer rond 2023 voor het eerst sprake zijn van een acute belastinglast.

Overzicht latenties 2020 (nominaal en contante waarde):

	Nominaal	contant	< 1 jaar	1 - 5 jaar
Leningportefeuille	205.810	177.434	25.905	151.529
Verliesverrekening	3.257.539	3.112.006	917.407	2.194.599
Afschrijvingspotentieel	1.435.671	1.292.126	201.857	1.090.269
Totaal	4.899.020	4.581.566	1.145.169	3.436.397

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen en voort te wentelen renteaftrek op basis van de ATAD. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.

Activa ten dienste van exploitatie

Het kantoorpand aan de Roelantstraat zal binnen afzienbare tijd naar activa in exploitatie overgaan. Uitgaande van doorexplotatie zal het feitelijk afwikkelmoment voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het pand aan de Roelantstraat hiermee oneindig ver in de toekomst liggen. Derhalve is voor dit verschil geen latentie opgenomen.

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het kantoorpand aan de Camphuysenkade is zeer gering en derhalve is hiervoor geen latentie opgenomen.

Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen tegen disconteringsvoet van 2,34% (de gemiddelde rente bedraagt 3,12%).

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,34% (de gemiddelde rente bedraagt 3,12%).

Verliezen kunnen uiterlijk in 2023 worden verrekend		
Verrekening 2021		3.755.499
Verrekening 2022		5.748.526
Verrekening 2023		3.526.130
		13.030.155

Voort te wentelen renteaftrek op basis van ATAD

in 2020 is er sprake van een niet-aftekbare rente op basis van de ATAD-renteaftrekbepanking. Indien rente in enig jaar van aftrek is uitgesloten, betekent dat nog niet dat het saldo definitief van aftrek is uitgesloten. In een volgend jaar moet opnieuw worden beoordeeld of de rente alsnog in aftrek kan worden genomen. Op basis van de meerjarenbegroting bestaat er de komende vijf jaar geen ruimte voor extra renteaftrek. Er is daarom voor het saldo van de voort te wentelen rente geen latentie opgenomen.

Actieve latentie afschrijvingspotentieel

Er wordt, op basis van de Aedes handreiking "De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties" gepubliceerd op 20 december 2019, een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel gevormd. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,34% (gemiddelde rente 3,12%).

Voorraden (7)

	2020	2019
Voorraad onderhoudsmaterialen technische dienst	28.205	21.851
Voorraad teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	295.344	0
Totaal voorraden	323.549	21.851

Vorderingen

	2020	2019
8. Huurdebiteuren	100.525	101.055
9. Overige vorderingen	240.270	1.338.537
10. Overlopende activa	99.975	140.584
Totaal	440.770	1.580.176

Huurdebiteuren (8)

	Achterstand per 31-12-2020	Achterstand per 31-12-2019
Actieve contracten	74.028	74.922
Niet actieve contracten	68.750	60.703
Vorderingen in WSNP	16.635	32.766
	159.413	168.391
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-58.888	-67.336
Saldo per 31 december	100.525	101.055

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:	2020	2019
Stand 1 januari	67.336	70.760
Onttrekking	-24.929	-15.504
Dotatie	16.481	12.080
Vrijval	0	0
Stand 31 december	58.888	67.336

Overige vorderingen (9)

	2020	2019
Doorberekend aan derden	52.259	28.733
Debiteuren subadministraties	59.021	84.986
Overige vorderingen	128.990	1.224.818
Totaal	240.270	1.338.537

In de overige vorderingen (2019) is een post van € 1.081.400 opgenomen. Dit is de te ontvangen STEP subsidie voor de renovatie Kooimeer.

Overlopende activa (10)

	2020	2019
Vooruitbetaalde bedragen verbeteringen	0	22.546
Overige overlopende activa	99.975	118.038
Totaal	99.975	140.584

De overlopende activa bestaat hoofdzakelijk uit vooruit ontvangen facturen die betrekking hebben op service kosten en onderhoud 2021.

Liquide middelen (11)

	2020	2019
Kas	401	363
Rekening-courant banken	2.017.396	4.124.233
Kruisposten	0	0
Totaal	2.017.798	4.124.596

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van de geldmiddelen.

Eigen vermogen

		2020	2019
12.	Herwaarderingsreserve	142.740.339	164.954.090
13.	Overige reserve	93.381.457	70.046.302
	Totaal	236.121.796	235.000.392

Herwaarderingsreserve (12)

	2020	2019
Stand per 1 januari	164.954.090	182.611.105
Stelselwijziging per 01/01 (impact 2018 en 2019)	-	-51.114.450
Stand na stelselwijziging	164.954.090	131.496.655
Realisatie sloop	0	0
Realisatie uit verkopen	-286.555	-3.172.931
Overige mutatie herwaarderingsresve	-21.927.196	36.630.366
Stand per 31 december	142.740.339	164.954.090

De afwaardering woningen Bloemwijk, de renovatie Kooimeer en de oplevering van Camphuysenkade vormen hoofdzakelijk de oorzaak voor de negatieve Overige mutatie herwaarderingsreserve.

Specificatie mutatie herwaarderingsreserve

	Daeb	Niet Daeb	VOV	totaal
Stand per 1 januari 2020	150.247.771	13.484.737	1.221.583	164.954.091
Realisatie sloop	0	0	0	0
Herclassificatie (overig)	-80.389	80.389		0
Realisatie uit verkopen	0	-286.555		-286.555
Mutatie herwaardering	-21.886.041	-161.720	120.565	-21.927.196
Stand per 31 december 2020	128.281.341	13.116.850	1.342.148	142.740.340

De herwaarderingsreserve DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs.

Overige reserve (13)

	2020	2019
Stand per 1 januari	70.046.302	56.524.809
Resultaat volgens winst- en verliesrekening	1.121.404	46.978.928
Overige mutatie herwaarderingsresve	21.927.196	-36.630.366
Gerealiseerde winst verkopen	286.555	3.172.931
Resultaat ten gunste van de overige reserves	23.335.155	13.521.493
Overige reserve na resultaatbestemming	93.381.457	70.046.302

Voorzieningen

	2020	2019
Voorziening onrendabele investeringen	0	38.385
Overige voorzieningen	291.822	294.280
Stand per 31 december	291.822	332.665

Voorziening onrendabele investeringen (14)

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	38.385	9.448.079
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie		44.701
Vrijval		-172.704
Oplevering projecten in ontwikkeling	-38.385	-9.281.691
Stand per 31 december	0	38.385

Er wordt een voorziening gevormd voor de projecten in ontwikkeling. De voorziening is opgebouwd uit het verschil tussen de verwachte toename marktwaarde en de geraamde investering.

De afwaardering vindt plaats tegen de gerealiseerde kosten per 31-12-2020 en in mindering gebracht op het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (zie pag.30). Voor het restant wordt een voorziening gevormd.

Overige voorzieningen (15)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Voorziening loopbaanontwikkeling		
Stand per 1 januari	40.600	40.700
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	7.400	6.900
Onttrekkingen	-1.158	-4.134
Vrijval	-8.700	-2.866
Stand per 31 december	38.142	40.600

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening heeft een looptijd van 1 – 5 jaar. Deze is afhankelijk van de keuzes die individuele medewerkers maken inzake een opleiding specifiek gericht op loopbaanontwikkeling.

Voorziening Duurzaamheid (Horizon 2020)	2020	2019
Stand per 1 januari	253.680	0
Dotatie	0	253.680
Stand per 31 december	253.680	253.680

Dit betreft een voorziening gevormd voor de deels uitgekeerde subsidie in het kader van het POCITYF project onder de vlag van Horizon 2020. Dit project subsidieert innovatieve duurzaamheidsinvesteringen in Bloemwijk. De eerst tranche is inmiddels ontvangen voor werkzaamheden die in de toekomst worden uitgevoerd in het sloop/nieuwbouw project Bloemwijk.

Langlopende schulden gemeenten (16)

	2020	2019
Schuldrestant per 1 januari	0	100.088
Bij: in vorig boekjaar opgenomen onder Kortlopende schulden	100.088	96.984
	100.088	197.072
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: vervroegde en eindaflossingen in het boekjaar	0	0
Af: reguliere aflossing in het boekjaar	-100.088	-96.984
Af: aflossing volgend boekjaar	0	-100.088
Schuldrestant per 31 december	0	0

Langlopende schulden kredietinstellingen (17)

	2020	2019
Schuldrestant per 1 januari	114.304.716	96.870.803
Bij: in vorig boekjaar opgenomen onder Kortlopende schulden	3.066.179	4.065.133
	117.370.895	100.935.936
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: nieuwe leningen	0	20.500.000
Af: vervroegde en eindaflossingen in het boekjaar	-3.000.000	-4.000.000
Af: reguliere aflossing in het boekjaar	-66.179	-65.041
Af: aflossing volgend boekjaar	-67.341	-3.066.179
Schuldrestant per 31 december	114.237.375	114.304.716

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

Borgstelling

Nagenoeg alle langlopende leningen worden geborgd door het WSW. Een uitzondering zijn de leningen verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds ten behoeve van het 'Huis met de Kogel' en een lening verstrekt door de gemeente Alkmaar, welke afloopt in 2020. Totaal geborgde leningen: € 113,8 miljoen, niet geborgd: € 0,48 miljoen.

Zekerheden

Voor de leningen van kredietinstellingen zijn geen zekerheden van hypothecaire aard verstrekt. Met uitzondering van de leningen verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds.

Rente en aflossing

De gemiddelde rente op de uitstaande leningen bedraagt per 31-12-2020 3,12% (2019: 3,36%).

Eindaflossingen in 2020	Oorspronkelijke hoofdsom	Schuldrestant	rente %	aflossing per
Gemeente Alkmaar	1.401.727	0	3,200%	1-6-2020
Nederl.Waterschapsbank	3.000.000	3.000.000	4,412%	8-9-2020

Van de lening portefeuille heeft circa € 9 miljoen een looptijd korter dan 5 jaren en circa € 105,3 miljoen een looptijd langer dan vijf jaar. De gemiddelde looptijd van de lening portefeuille bedraagt 26,9 jaar.

De verdeling van de lening portefeuille is als volgt:

Type lening	aantal	schuldrestant	aandeel	gem. rente	
				2020	2019
Annuitair	7	1.304.716	1,1%	1,70%	1,80%
Fixe	21	87.000.000	76,1%	3,92%	3,88%
Basis rente	4	26.000.000	22,7%	2,91%	3,20%
Totaal	32	114.304.716	100,0%	3,12%	3,36%

De reële (markt)waarde van de leningen bedraagt, inclusief opgelopen rente, € 194,2 miljoen. Deze waarde wordt vanaf het boekjaar 2020 meegenomen in het normenkader van het AW/WSW als onderdeel van de discontinuïteitsratio's.

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (18)

	2020	2019
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.180.162	6.482.168
Totaal	6.180.162	6.482.168

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 21 woningen in 2020 (2019: 23).

Kortlopende schulden

	2020	2019
19. Aflossingsverplichtingen	67.341	3.166.267
20. Schulden aan leveranciers	927.187	1.721.768
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	308.875	890.953
22. Overlopende passiva	2.244.651	2.125.306
Totaal	3.548.054	7.904.294

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd < 1 jaar.

Aflossingsverplichtingen (19)

	2020	2019
Aflossing leningen < 1 jaar	67.341	3.166.267
Totaal aflossingsverplichtingen	67.341	3.166.267

Schulden aan leveranciers (20)

	2020	2019
Crediteuren subadministratie	927.187	1.721.768
Totaal	927.187	1.721.768

Belastingen en premies sociale verzekeringen (21)

	2020	2019
Loonbelasting en sociale lasten	43.144	54.967
Omzetbelasting	265.731	835.986
Totaal	308.875	890.953

Overlopende passiva (22)

	2020	2019
Transistorische rente langlopende leningen	1.596.926	1.624.688
Vooruit ontvangen huren	195.805	166.505
Pensioenverplichtingen	0	36.092
Overige overlopende passiva	451.920	286.225
n.t.b. afgewikkelde projecten in ontwikkeling	0	11.797
Totaal	2.244.651	2.125.307

De post overige overlopende passiva bestaat uit verschillende posten en omvat o.a. een reservering voor nog te betalen vakantie uren, een reservering voor accountantskosten alsmede de nog af te rekenen servicekosten over het boekjaar 2020.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen en activa

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, 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%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Van Alckmaer een aangegane obligoverplichting van € 4,4 miljoen (2019: € 4,5 miljoen).

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de corporatie over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Van Alckmaer aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende schulden, kasgeld- en rekening-courantfaciliteiten beschikbaar van in totaal € 1.500.000.

Renterisico's (kasstroomrisico's)

De corporatie loopt rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de corporatie loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Restant looptijd	Rente Klasse			TOTAAL
	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	
1 - 5 jaar	4.000.000	5.000.000		9.000.000
6 - 10 jaar	4.000.000		11.000.000	15.000.000
11 - 15 jaar	4.444.410		4.500.000	8.944.410
16 - 20 jaar	474.545		5.000.000	5.474.545
> 20 jaar	32.885.761	43.000.000		75.885.761
Totaal	45.804.716	48.000.000	20.500.000	114.304.716

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,12%.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande verval kalender van de lening portefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversie	Spreadherziening
2020	66.271	3.000.000		
2021	67.432			5.000.000
2022	68.617	5.000.000		5.000.000
2023	69.824		354.132	5.000.000
2024	70.967	4.000.000		
2025	72.225			4.000.000

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten (23)

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	16.608.594	15.778.397
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.179.397	1.150.990
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	0	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	381.393	386.045
	18.169.383	17.315.432
Af: huurderiving wegens leegstand	-59.570	-112.092
Af: huurderiving wegens oninbaar	0	0
Totaal	18.109.813	17.203.340

De gemiddelde huurverhoging per 1 oktober 2020 bedroeg 1,72%.

Opbrengsten servicecontracten (24)

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	756.559	681.778
Af: derving vergoedingen wegens leegstand	-3.766	-5.733
Af: derving vergoedingen wegens oninbaar	0	0
Totaal	752.793	676.045

Lasten servicecontracten (25)

	2020	2019
Servicecontracten	-716.327	-661.461
Toegerekene organisatiekosten	-18.859	-13.510
Totaal	-735.186	-674.971

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (26)

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	-709.338	-697.775
Totaal	-709.338	-697.775

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2020	2019
Salarissen	1.053.694	966.870
Sociale lasten	166.660	168.277
Pensioenen	184.700	157.638
Overige personeelskosten	48.737	30.151
Totaal	1.453.792	1.322.936

Bij Van Alckmaer waren eind 2020 22 werknemers in dienst (2019: 18), het aantal fulltime equivalenten bedroeg eind 2020 20,1 (2019: 16,7).

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Van Alckmaer voor Wonen 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 pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. 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:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2018 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur 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 in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

Lasten onderhoudsactiviteiten (27)

	2020	2019
Reparatieonderhoud	-1.486.382	-1.284.696
Mutatieonderhoud	-764.903	-1.004.101
Planmatig onderhoud	-1.785.117	-1.905.046
Af: doorbelast aan derden	140.810	64.744
Af: geactiveerde onderhoudsuitgaven	77.044	772.230
Af: BRIM subsidie	11.953	11.953
Onderhoud kantoor	-25742,47	-8.784
Toegerekende organisatiekosten	-371.707	-378.108
Totaal	-4.204.045	-3.731.808

Klachten- en mutatie onderhoud vallen lastig te voorspellen. Voor het klachtenonderhoud is een afkoopbedrag per verhuur eenheid afgesproken met een extern onderhoudsbedrijf. Echter vallen hier niet alle kosten onder, deze worden separaat gefactureerd.

Het mutatie onderhoud is gedaald, dit wordt gedeeltelijk veroorzaakt door een daling van het aantal mutaties in verband met Covid-19.

Vanuit het mutatie onderhoud hebben in 2020 geen activeringen plaatsgevonden. De mutatiekosten zijn niet te kwalificeren als "ingrijpende verbouwing". Hiermee wordt nu voor € 310.296 extra als kosten genomen.

De daling in het planmatig onderhoud was voorzien en hangt samen met de geplande onderhoudsingenrepen vanuit de meerjaren onderhoudsbegroting.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (28)

	2020	2019
Belastingen exploitatie	-906.363	-849.972
Verzekeringen	-61.840	-126.021
Verhuurderheffing	-1.352.568	-1.043.259
Mutatie dubieuze overige debiteuren	-16.481	-12.080
Overige directe kosten	-159.182	-143.497
Totaal	-2.496.433	-2.174.829

De stijging van de overige directe exploitatie lasten hangt hoofdzakelijk samen met de stijging van de WOZ-belastingen en de stijging van de verhuurdersheffing.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (29/31)

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.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2020	2019
Verkoopopbrengst	998.400	9.096.835
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-739.576	-7.946.174
Af: verkoopkosten	-21.776	-93.308
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	237.048	1.057.352

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte verhuur eenheden. In 2019 is het complex de Landman verkocht(totaal 47 vhe's). VOV woningen 1 verkocht in 2020 (2019: 4 woningen).

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (32)

	2020	2019
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	-44.701
Terugnemen afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	666.304
Totaal	0	621.603

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (33)

	2020	2019
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-4.817.179	35.116.986
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-145.680	2.403.733
Totaal	-4.962.859	37.520.718

De negatieve waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie is met name veroorzaakt door het afgeboekte achterstallig onderhoud van de Bloemwijk woningen ad € 12 miljoen. De stijging in 2019 is voornamelijk veroorzaakt door aankopen en de stijging van de leegwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (34)

	2020	2019
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	120.566	454.404
Overige	0	0
Totaal	120.566	454.404

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten (35)

	2020	2019
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	12.736	17.324
Overige opbrengsten	10.726	25.897
Totaal	23.462	43.221

Overige organisatiekosten (36)

	2020	2019
Kosten uit hoofde van treasury	-18.023	-17.860
Kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving	-83.587	-137.762
Juridische kosten	-26.283	-25.465
Toegerekende organisatiekosten	-730.146	-780.142
Heffing AW	-13.930	-14.439
Totaal	-871.969	-975.667

Leefbaarheid (37)

	2020	2019
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	-25.971	-28.456
Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten	-6.331	-21.847
Toegerekende organisatiekosten	-145.276	-99.057
Totaal	-177.578	-149.361

Sociale activiteiten zijn gericht op samenwerking en ondersteuning van bewoners. De fysieke activiteiten zijn gericht op die activiteiten waarbij ook bouwkundige maatregelen worden uitgevoerd. De toegerekende organisatiekosten hebben betrekking op de kosten van de wijkbeheerders.

Rentebaten (38)

	2020	2019
Rente liquide middelen	0	214
Totaal	0	214

Rentelasten (39)

	2020	2019
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	-3.636.683	-3.600.301
Kortlopende schulden		
Kosten financiering	-34.348	-26.496
Totaal rentelasten	-3.671.031	-3.626.797

Belastingen (40)

	2020	2019
Acute belasting	0	0
Latente belasting	-293.840	1.433.239
Totaal vennootschapsbelasting	-293.840	1.433.239

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) en de notitie van Aedes van 20 december 2019. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Van Alckmaer gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		1.415.244
Tijdelijke verschillen:		
Overige waardeveranderingen		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		4.962.858
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV		-120.566
Hogere afschrijvingen kantoorpand		-283
Hogere afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie		-23.830
Verkoopresultaat		85.238
Onderhoudslast		-565.332
Activering bouwrente		53.468
Fiscale afschrijving activa in exploitatie		-1.024.751
Fiscale afschrijving zonnepanelen		-8.467
(Dis) agio		-117.887
Aanwending HIR		-322.449
Saldo fiscale winst		4.333.243
Dotatie HIR		-322.449
Onttrekking HIR		322.449
Kleinschaligheids aftrek		-
Niet aftrekbare kosten		4.700
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		4.337.943
ATAD		1.035.685
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening na ATAD		5.373.628
Verliesverrekening		-5.373.628
Verschuldigde vpb		-
Totaal verliezen t/m 31/12/2019		18.403.783
Resultaat 2020		5.373.628
Totaal verliezen t/m 31/12/2020		13.030.155
Verliezen kunnen uiterlijk in 2023 worden verrekend		
Verrekening 2021		3.755.499
Verrekening 2022		5.748.526
Verrekening 2023		3.526.130
		13.030.155

Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB

Uitgangspunten en grondslagen voor de gescheiden verantwoording DAEB en Niet DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de DAEB en Niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten alsmede de kasstromen aan deze DAEB of Niet DAEB tak is de volgende methodiek toegepast.

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig toezien op DAEB of Niet-DAEB activiteiten dan worden zij hieraan volledig toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel de DAEB en Niet-DAEB activiteiten dan zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend.
De verdeelsleutel is vastgesteld op basis van het gewogen gemiddelde van het aantal DAEB en Niet-DAEB verhuureenheden waarbij een kostenfactor is toegekend aan het type verhuureenheid.
Op totaal niveau komt het er op neer dat DAEB voor 92% en Niet-DAEB voor 8% meetellen in de kostenverdeling van gemixte posten.
- Vordering, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden aan de DAEB- of Niet-DAEB tak toegerekend op basis van direct toe te wijzen activiteit of op basis van de gekozen verdeelsleutel. Indien en voor zover mogelijk is rekening gehouden met de classificatie van het onderliggende vastgoed.

De verdeling van het bezit DAEB/Niet-DAEB in 2020:

Soort bezit	Stand 1-1-2020	Stand 31-12-2020
Woonruimte DAEB	2.495	2.535
Woonruimte niet-DAEB	105	105
Stallingsruimte (garages, parkeerplaatsen, etc.)	218	217
BOG	14	13
Totaal	2.832	2.870

Balans DAEB en Niet-DAEB

Toelichting op de eliminatie posten – Activa

- Deelnemingen groepsmaatschappijen
Het betreft de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB tak.
- Interne leningen
Het betreft de stand van de interne startlening verstrekt door de DAEB tak aan de niet DAEB tak vanuit het scheidingsvoorstel DAEB/Niet-DAEB (€ 4,7 miljoen)

Tevens is er ultimo 2020 een lening verstrekt door de Niet-DAEB aan de DAEB tak (€ 7,5 miljoen) om de negatieve liquide middelen stand van DAEB op te heffen.

ACTIVA	2020				2019			
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1
VASTE ACTIVA								
I. Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	313.443.948	0		313.443.948	309.324.257			309.324.257
niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	28.147.888		28.147.888		28.171.727		28.171.727
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	7.522.310		7.522.310		7.703.750		7.703.750
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.882.203	0		1.882.203	6.739.340			6.739.340
TOTAAL vastgoed beleggingen	315.326.151	35.670.198	0	350.996.349	316.063.597	35.875.477	0	351.939.074
II. Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.781.195	237.984		2.019.179	1.345.624	137.508		1.483.132
TOTAAL materiële vaste activa	1.781.195	237.984		2.019.179	1.345.624	137.508		1.483.132
III. Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	34.633.448		-34.633.448	0	33.635.146		-33.635.146	0
Vordering op groepsmaatschappijen (interne lening)	4.700.000	7.500.000	-12.200.000	0	5.300.000		-5.300.000	0
Latente belastingvordering	4.085.679	495.887		4.581.566	4.333.907	541.499		4.875.406
	43.419.127	7.995.887	-46.833.448	4.581.566	43.269.053	541.499	-38.935.146	4.875.406
Totaal vaste activa	360.526.473	43.904.069	-46.833.448	357.597.094	360.678.275	36.554.484	-38.935.146	358.297.612
VLOTTENDE ACTIVA								
I. Voorraden								
	26.019	297.529		323.549	20.123	1.728		21.851
II. Vorderingen								
Huurdebiteuren	83.862	16.663		100.525	92.085	8.970		101.055
Overige vorderingen	230.365	9.905		240.270	1.329.532	9.005		1.338.537
Overlopende activa	75.029	24.946		99.975	129.469	11.115		140.584
	389.256	51.514	0	440.770	1.551.085	29.091	0	1.580.176
III. Liquide middelen								
	144.144	1.873.654		2.017.798		9.616.290	-5.491.694	4.124.596
Totaal vlottende activa	559.419	2.222.697	0	2.782.116	1.571.209	9.647.109	-5.491.694	5.726.624
TOTAAL ACTIVA	361.085.892	46.126.766	-46.833.448	360.379.210	362.249.484	46.201.593	-44.426.840	364.024.235

Toelichting op de eliminatie posten – Passiva

- Herwaarderingsreserve en overige reserve DAEB
Hier wordt de Nettovermogenswaarde Niet-DAEB gecorrigeerd. Dit betreft de eliminatie van de debet post deelnemingen in groepsmaatschappijen.
- Interne leningen (zie hierboven)

PASSIVA	2020				2019			
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1
EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserve	142.740.339	14.458.998	-14.458.998	142.740.339	164.954.090	14.706.319	-14.706.319	164.954.090
Overige reserve	93.381.457	20.174.450	-20.174.450	93.381.457	70.046.302	18.928.827	-18.928.827	70.046.302
Totaal eigen vermogen	236.121.796	34.633.448	-34.633.448	236.121.796	235.000.392	33.635.146	-33.635.146	235.000.392
VOORZIENINGEN								
Voorziening onrendabele investeringen	0	0		0	38.385	0		38.385
Overige voorzieningen	288.867	2.955		291.822	291.070	3.210		294.280
Totaal voorzieningen	288.867	2.955		291.822	329.455	3.210	0	332.665
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Leningen gemeente	0	0		0		0		0
Leningen kredietinstellingen	113.830.171	407.204		114.237.375	113.806.805	497.911		114.304.716
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	6.180.162		6.180.162		6.482.168		6.482.168
Interne lening	7.500.000	4.700.000	-12.200.000	0		5.300.000	-5.300.000	0
Totaal langlopende schulden	121.330.171	11.287.366	-12.200.000	120.417.537	113.806.805	12.280.079	-5.300.000	120.786.884
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan kredietinstellingen (neg saldo liq middelen)	0	0		0	5.491.694	0	-5.491.694	0
Aflossingsverplichtingen	43.034	24.307		67.341	3.042.114	124.153		3.166.267
Schulden aan leveranciers	862.510	64.677		927.187	1.665.634	56.134		1.721.768
Belastingen en premies sociale verzekeringen	286.996	21.879		308.875	830.631	60.322		890.953
Overlopende passiva	2.152.519	92.134		2.244.652	2.082.758	42.548		2.125.306
Totaal kortlopende schulden	3.345.058	202.997	0	3.548.055	13.112.831	283.157	-5.491.694	7.904.295
TOTAAL PASSIVA	361.085.892	46.126.766	-46.833.448	360.379.210	362.249.484	46.201.593	-44.426.840	364.024.235

Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB

Toelichting op de eliminatie posten

- Rentebaten en lasten
Het betreft hier de rente over de interne lening door de Niet DAEB tak verschuldigd aan de DAEB tak.
- Resultaat uit deelnemingen
Het betreft hier het aandeel in het resultaat van de Niet DAEB tak.

WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1)	2020				2019			
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1
Huuropbrengsten	16.554.141	1.555.672		18.109.813	15.676.255	1.527.085		17.203.340
Opbrengsten servicecontracten	694.465	58.328		752.793	622.593	53.452		676.045
Lasten servicecontracten	-678.222	-56.964		-735.186	-621.603	-53.367		-674.971
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-654.377	-54.961		-709.338	-642.605	-55.170		-697.775
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.745.319	-458.726		-4.204.045	-3.250.386	-481.421		-3.731.808
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.407.720	-88.714		-2.496.433	-2.084.719	-90.109		-2.174.829
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.762.968	954.635		10.717.604	9.699.533	900.469	0	10.600.003
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	998.400		998.400	7.476.835	1.620.000		9.096.835
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-739.576		-739.576	-6.599.360	-1.346.815		-7.946.174
Kosten verkoop	0	-21.776		-21.776	-61.951	-31.358		-93.308
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	237.048		237.048	815.525	241.828	0	1.057.352
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille				0	621.603	0		621.603
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.817.179	-145.680		-4.962.859	35.116.986	2.403.733		37.520.718
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV woningen	0	120.566		120.566	0	454.404		454.404
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.817.179	-25.114	-	-4.842.294	35.738.589	2.858.136	0	38.596.725
Opbrengst overige activiteiten	21.644	1.818		23.462	39.803	3.417		43.221
Kosten overige activiteiten	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat overige activiteiten	21.644	1.818	0	23.462	39.803	3.417	0	43.221
Overige organisatiekosten	-804.406	-67.562		-871.969	-898.525	-77.142		-975.667
Leefbaarheid	-163.819	-13.759		-177.578	-137.551	-11.809		-149.361
BEDRIJFSRESULTAAT	3.999.208	1.087.066	0	5.086.274	45.257.374	3.914.898		49.172.271
Rentebaten	116.600	0	-116.600	0	129.997	17	-129.800	214
Rentelasten	-3.547.488	-240.142	116.600	-3.671.031	-3.616.829	-139.768	129.800	-3.626.797
Saldo financiële baten en lasten	-3.430.888	-240.142	0	-3.671.031	-3.486.831	-139.751	0	-3.626.583
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	568.320	846.924	0	1.415.244	41.770.543	3.775.147	0	45.545.689
Belastingen	-248.228	-45.612		-293.840	1.300.549	132.690		1.433.239
Resultaat uit deelnemingen	801.312		-801.312	0	3.907.837		-3.907.837	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	1.121.404	801.312	-801.312	1.121.404	46.978.928	3.907.837	-3.907.837	46.978.928

Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB

	2020				2019			
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huren	€ 16.584.100	€ 1.558.488		€ 18.142.588	€ 15.691.985	€ 1.528.617		€ 17.220.602
Vergoedingen	€ 692.155	€ 58.134		€ 750.289	€ 622.593	€ 53.452		€ 676.045
Overige bedrijfsontvangsten	€ 1.139.636	€ 16.399		€ 1.156.035	€ 477.544	€ 35.889		€ 513.433
Rente ontvangsten	€ 116.600		€ -116.600	€ -	€ 197	€ 17		€ 214
Saldo ingaande kasstromen	€ 18.532.491	€ 1.633.021	€ -116.600	€ 20.048.912	€ 16.792.318	€ 1.617.976	€ -	€ 18.410.294
Uitgaven								
Personeelsuitgaven	€ -1.369.911	€ -115.060		€ -1.484.970	€ -1.282.673	€ -110.123		€ -1.392.796
Onderhoudsuitgaven	€ -2.865.479	€ -348.442		€ -3.213.921	€ -3.087.098	€ -457.236		€ -3.544.334
Overige bedrijfsuitgaven	€ -2.937.386	€ -229.343		€ -3.166.731	€ -2.907.232	€ -249.599		€ -3.156.831
Renteuitgaven	€ -3.656.366	€ -124.679	116.600	€ -3.664.445	€ -3.575.144	€ -11.422		€ -3.586.566
Verhuurdersheffing	€ -1.352.568	€ -		€ -1.352.568	€ -1.043.259	€ -		€ -1.043.259
Sector Specifieke heffingen	€ -18.024	€ -1.514		€ -19.538	€ -13.297	€ -1.142		€ -14.439
Leefbaarheid	€ -21.731	€ -1.825		€ -23.556	€ -33.920	€ -2.912		€ -36.832
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -
Saldo uitgaande kasstromen	€ -12.221.465	€ -820.863	€ 116.600	€ -12.925.729	€ -11.942.623	€ -832.434	€ -	€ -12.775.057
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 6.311.026	€ 812.158	€ -	€ 7.123.183	€ 4.849.695	€ 785.542	€ -	€ 5.635.237
Kasstroom uit investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstromen								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden	€ 378.963	€ 698.499	-497.838	€ 579.624	€ 7.914.969	€ 1.020.304	-493.867	€ 8.441.406
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop in dPi periode	€ -	€ 397.594		€ 397.594		€ 1.432.983		€ 1.432.983
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ 378.963	€ 1.096.093	€ -497.838	€ 977.218	€ 7.914.969	€ 2.453.287	€ -493.867	€ 9.874.389
MVA uitgaande kasstromen								
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -1.912.490	€ 0		€ -1.912.490	€ -8.120.072	€ -		€ -8.120.072
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -2.654.161	€ -300.944		€ -2.955.105	€ -11.496.555	€ -131.191		€ -11.627.746
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	€ -1.543.604	€ -988.087	497.838	€ -2.033.853	€ -10.900.067	€ -1.570.413	493.867	€ -11.976.613
Investering overig	€ -	€ -137.702		€ -137.702	€ -93.816	€ -3.516		€ -97.332
Vererving van materiële vaste activa	€ -6.110.255	€ -1.426.734	€ 497.838	€ -7.039.150	€ -30.610.509	€ -1.705.121	€ 493.867	€ -31.821.763
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -5.731.292	€ -330.641	€ -	€ -6.061.932	€ -22.695.540	€ 748.166	€ -	€ -21.947.374
Kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Interne lening niet DAEB aan DAEB	€ 7.500.000	€ -7.500.000	€ -	€ -				
Ontvangsten uit langlopende schulden	€ 600.000		€ -600.000	€ -	€ 21.100.000		€ -600.000	€ 20.500.000
Aflossingen van langlopende schulden	€ -3.043.896	€ -724.153	€ 600.000	€ -3.168.049	€ -4.041.311	€ -720.810	€ 600.000	€ -4.162.121
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 5.056.104	€ -8.224.153	€ -	€ -3.168.049	€ 17.058.689	€ -720.810	€ -	€ 16.337.879
Toename/afname van geldmiddelen	€ 5.635.838	€ -7.742.636	€ -	€ -2.106.797	€ -787.156	€ 812.898	€ -	€ 25.742
Geldmiddelen per 01-01	-5.491.694	9.616.290		€ 4.124.596	-4.704.538	8.803.392		€ 4.098.854
Geldmiddelen per 31-12	144.144	1.873.654		€ 2.017.798	-5.491.694	9.616.290		€ 4.124.596
Toename/afname) geldmiddelen	5.635.838	-7.742.636	-	-2.106.798	-787.156	812.898	-	25.742

Toelichting op de eliminatie posten

- Rente ontvangsten en rente uitgaven
In deze post zijn de rente van de interne lening van DAEB aan Niet-DAEB opgenomen.
- Verkoopontvangsten en aankopen woon- en niet woongelegenheden
Deze post omvat die woningen die van de DAEB naar de Niet-DAEB tak zijn gegaan. De overgang van woningen vindt plaats tegen marktwaarde.
- Ontvangsten en aflossingen van langlopende schulden
Dit is de reguliere aflossing van de interne leningen van de Niet-DAEB tak aan de DAEB tak.

Overige toelichtingen

Stelselwijziging grondslag herwaarderingsreserve

Toelichting kosten verdeelstaat 2020

Op basis van de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2020 is de kosten verdeelstaat aangepast. Deze wijziging wordt beoordeeld als een schattingswijziging wat aangeeft dat er geen vergelijkende cijfers over het voorgaande boekjaar hoeven te worden opgesteld. Echter om de inzichtelijkheid van de jaarrekening te vergroten zijn de vergelijkende cijfers toch in de jaarrekening verwerkt.

De handleiding geeft richting aan het toepassen van de functionele indeling en geeft de hoofdkaders weer wat de onderlinge vergelijkbaarheid van de jaarrekening doet toenemen.

De kostenverdeling wordt opgesteld om niet direct toewijsbare kosten van algemeen beheer (organisatiekosten) toe te rekenen aan kostendragers. Dit zijn:

- Kosten verhuur en beheer
- Kosten onderhoud
- Kosten service onderhoud
- Leefbaarheid
- Overige organisatie kosten
- Projecten

De kosten verdeling vindt plaats op basis van verdeelsleutels. De personeelslasten zijn naar rato van de werkzaamheden op basis van de salariskosten toegedeeld. De overige algemene kosten (Huisvesting en overig algemeen beheer) worden naar rato van de werkzaamheden op basis van fte toegedeeld.

De totale verdeling van de kosten algemeen beheer (organisatiekosten) zijn als volgt:

Kosten algemeen beheer 2020					
Totaal personeelslasten	1.500.740				
totaal huisvesting	48.572				
Totaal overig alg.beheer	609.161				
	<u>2.158.474</u>				
			Kosten verdeling 2020	Bedrag	%
rechtstreeks:					
Overige org.kosten					
kosten RvC	82.815		verhuur en beheer	709.338	29%
Advieskosten: Juridisch	26.283		onderhoud	371.707	15%
Advieskosten: Treasury	18.023		Servicekosten	18.859	1%
Jaarverslag: Accountantskosten	54.219		leefbaarheid	145.276	6%
Jaarverslag: Overige kosten	7.541		Overige organisatie kosten	858.039	36%
Jaarverslag: taxatiekosten	21.827		Projecten	283.067	12%
kosten control	17.103		onderhoud kantoor	25.742	1%
	<u>227.811</u>			<u>2.412.027</u>	<u>100%</u>
Kosten onderhoud kantoor	25.742				
Totaal	<u>2.412.027</u>				

Bezoldiging topfunctionarissen

De bezoldiging van de topfunctionarissen bestaan uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden,

kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, jubileumuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

	A.C.A. Köster
	Bestuurder
1 Functie (functienaam)	
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-dec-13
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.294
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.212
8 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	145.506
13 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	147.000
<u>Vergelijkende cijfers 2019</u>	
1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	112.991
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	19.810
5 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	132.801
10 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	142.000

Bezoldiging Commissarissen

De bezoldiging van huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 69.113 (2019: € 73.040) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

<u>Toezicht houdende topfunctionarissen</u>	H.B. de Regt	E.J. van der Maas	M.A.M. van der Poel	K.A.J.E. Kirpensteijn	R. van Oostveen
	Lid RvC / Voorzitter RvC	Lid RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
1 Functie (functienaam)					
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-mei-13	1-apr-13	1-jan-12	1-apr-17	1-jun-17
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	31-mrt-20	heden	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	20.006	14.550	5.457	14.550	14.550
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.223	14.700	5.482	14.700	14.700
<u>Vergelijkende cijfers 2019</u>					
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	13.280	13.280	19.920	13.280	13.280
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.200	14.200	21.300	14.200	14.200

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:

	2020	2020	2020	2019	2019	2019
	<i>Jaarrekening</i>	<i>Overig advies</i>	Totaal	<i>Jaarrekening</i>	<i>Overig advies</i>	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	54.219		54.219	92.638		92.638
Adviesdiensten op fiscaal terrein		-	-		33.045	33.045
	54.219	-	54.219	92.638	33.045	125.683

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening welke gedurende het boekjaar zijn uitgevoerd.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Tijdens het congres van branchevereniging Aedes op 9 februari 2021, hebben de corporatiebestuurders ingestemd met het voorstel om woningcorporatie Vestia uit Rotterdam uit de financiële problemen te halen. Dit zal voor Van Alckmaer in 2021 leiden tot extra kosten in de vorm van een financiële bijdrage. Deze kosten zijn niet materieel.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar

De directeur-bestuurder stelt voor om het resultaat over 2020 ad. € 1.121.404 als volgt te bestemmen:

- Dotatie aan overige reserves ad. € 23.048.599
- Onttrekking aan herwaarderingsreserve ad. € 21.927.195

Vooruitlopend op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening 2020.

De jaarrekening is vastgesteld in de RvC vergadering van 4 juni 2021. De RvC heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningcorporatie Van Alckmaer zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen is opgesteld door het bestuur op 27 mei 2021.

.....
De heer A.C.A. Köster
Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 4 juni 2021.

.....
De heer K.A.J.E. Kirpensteijn
Voorzitter

.....
De heer R. van Oostveen
Lid

.....
Mevrouw Jocelyne Tophoff
Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Nr. 993

T. (078) 648 15 55

F. (078) 648 15 59

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen te Alkmaar gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2020;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2020; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 45 tot en met 48]. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

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

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



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



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

Hoofddorp, 4 juni 2021

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. Wisse RA