

Jaarrekening 2018

van

Van Alckmaer voor Wonen

Statutaire vestigingsplaats: Alkmaar
Adres: Keetgracht 1
1811 AM Alkmaar

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2018	3
Winst-en-verliesrekening over 2018	5
Kasstroomoverzicht 2018	6
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	7
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	9
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	16
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	18
Toelichting op de balans	19
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	40
Gescheiden verantwoording DAEB en niet DAEB	46
Overige toelichtingen	51
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54

Balans per 31 december 2018

Activa (in Euro's)

(na resultaatbestemming)

		2018	2017
	Vastgoedbeleggingen		
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	264.593.001	236.500.328
2.	niet DAEB vastgoed in exploitatie	25.134.026	24.870.866
3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.550.020	7.740.508
4.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.250.269	3.105.720
	TOTAAL vastgoed beleggingen	300.527.316	272.217.422
	Materiële vaste activa		
5.	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	1.505.419	1.128.690
	TOTAAL materiële vaste activa	1.505.419	1.128.690
	Financiële vaste activa		
6.	Latente belastingvordering	3.442.167	4.525.259
		3.442.167	4.525.259
	Totaal vaste activa	305.474.902	277.871.371
	VLOTTENDE ACTIVA		
7.	Vorraden	290.130	11.328
	Vorderingen		
8.	Huurdebiteuren	98.254	115.960
9.	Overige vorderingen	470.605	62.404
10.	Overlopende activa	1.210.529	3.697.214
		1.779.389	3.875.577
11.	Liquide middelen	4.098.854	3.842.367
	Totaal vlottende activa	6.168.373	7.729.273
	Totaal activa	311.643.275	285.600.644

P a s s i v a (i n E u r o ' s)

(na resultaatbestemming)

		2018	2017
	<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
12.	Herwaarderingsreserve	182.611.105	160.917.829
13.	Overige reserve (na verwerking resultaatbestemming)	5.410.359	4.663.560
	<i>Totaal eigen vermogen</i>	188.021.464	165.581.389
	<u>VOORZIENINGEN</u>		
14.	Voorziening onrendabele investeringen	9.448.079	15.672.893
15.	Overige voorzieningen	40.700	42.079
	<i>Totaal voorzieningen</i>	9.488.779	15.714.972
	<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
16.	Leningen gemeente	100.088	197.072
17.	Leningen kredietinstellingen	96.870.803	88.935.875
18.	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.782.841	7.120.997
	<i>Totaal langlopende schulden</i>	103.753.732	96.253.944
	<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
19.	Aflossingsverplichtingen	4.162.117	4.157.994
20.	Schulden aan leveranciers	2.148.540	1.345.579
21.	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.202.934	463.193
22.	Overlopende passiva	2.865.709	2.083.573
	<i>Totaal kortlopende schulden</i>	10.379.300	8.050.339
	Totaal passiva	311.643.275	285.600.644

Winst-en-verliesrekening over 2018 (in Euro's)

		Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
23.	Huuropbrengsten	16.485.183	16.658.941
24.	Opbrengsten servicecontracten	702.902	773.510
25.	Lasten servicecontracten	-741.264	-799.114
26.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-445.825	-2.525.826
27.	Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.473.380	-4.185.941
28.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.578.517	-3.496.560
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.949.100	6.425.009
29.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.102.778	6.483.658
30.	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.947.885	-5.813.516
31.	Kosten verkoop	-64.797	-62.260
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	90.096	607.881
32.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.388.357	-12.046.940
33.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.936.231	-9.765.322
34.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	147.668	201.158
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.695.542	-21.611.105
35.	Opbrengst overige activiteiten	27.711	348.588
36.	Kosten overige activiteiten	-92.196	-64.654
	Netto resultaat overige activiteiten	-64.485	283.934
37.	Overige organisatiekosten	-256.585	-239.277
38.	Leefbaarheid	-209.311	-84.184
	BEDRIJFSRESULTAAT	27.204.357	-14.617.741
39.	Rentebaten	0	0
40.	Rentelasten	-3.681.189	-3.812.558
	Saldo financiële baten en lasten	-3.681.189	-3.812.558
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	23.523.167	-18.430.300
41.	Belastingen	-1.083.092	2.251.973
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	22.440.075	-16.178.327

Kasstroomoverzicht 2018 directe methode (in Euro's)

Kasstroom uit bedrijfsoperaties	boekjaar 2018		boekjaar 2017	
Ontvangsten				
Huren	€ 16.531.191		€ 16.646.936	
Vergoedingen	€ 702.903		€ 772.000	
Overige bedrijfsontvangsten	€ 22.739		€ 390.873	
Rente ontvangsten	€ -		€ -	
		€ 17.256.833		€ 17.809.809
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	€ -1.386.518		€ -1.468.144	
Onderhoudsuitgaven	€ -3.526.353		€ -3.610.170	
Overige bedrijfsuitgaven	€ -2.851.003		€ -3.016.912	
Renteuitgaven	€ -3.611.858		€ -3.861.297	
Verhuurdersheffing	€ -1.707.375		€ -1.523.946	
Sector Specifieke heffingen	€ -180.678		€ -12.645	
Leefbaarheid	€ -37.063		€ -84.184	
Vennootschapsbelasting	€ -		€ -	
		€ -13.300.848		€ -13.577.298
Kasstroom uit operationele activiteiten		€ 3.955.985		€ 4.232.511
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstromen				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden	€ 4.103.577		€ 2.801.419	
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop in dPi periode	€ 311.678		€ 556.000	
		€ 4.415.255		€ 3.357.419
MVA uitgaande kasstromen				
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -9.196.250		€ -3.992.763	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -6.154.115		€ -3.973.648	
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	€ -570.201		€ -416.245	
Investering overig	€ -36.195		€ -87.627	
		€ -15.956.761		€ -8.470.283
kasstroom investeringsactiviteiten		€ -11.541.506		€ -5.112.864
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden	€ 12.000.000		€ 8.000.000	
Aflossingen van langlopende schulden	€ -4.157.994		€ -7.153.987	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		€ 7.842.006		€ 846.013
Mutatie liquide middelen		€ 256.485		€ -34.340
Saldo liquide middelen 01-01		€ 3.842.369		€ 3.876.706
Saldo liquide middelen 31-12		€ 4.098.854		€ 3.842.366

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 Keetgracht 1 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.

Vergelijkende cijfers voorgaand boekjaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. In de kosten verdeelstaat is een aanpassing gedaan met betrekking tot de doorbelasting van de organisatiekosten. Organisatiekosten die betrekking hebben op wijkbeheer zijn verantwoord onder de post leefbaarheid.

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.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Materiële vaste activa

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 sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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

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

Complexindeling

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

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

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 hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Voor BOG, intramuraal zorgvastgoed en erfpacht complexen hanteert Van Alckmaer verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak respectievelijk DAEB tak. Voor waarderingscomplexen waarop de afkoop erfpacht binnen 16 jaar afloopt wordt tevens gebruik gemaakt van de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

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 sociaal en commercieel vastgoed die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex 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, rekening houdend met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt afgeschreven op basis van vastgestelde afschrijvingstermijnen. Op grondposities wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 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 terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

Voorraden

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 incourantheid 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 sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig 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 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 is tegen de contante waarde opgenomen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare 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 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. De latente belastingvorderingen uit hoofde van verliescompensatie en afschrijvingspotentieel worden gewaardeerd tegen contante waarde en de overige latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale 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 waarderen 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 (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn

kosten ondersteuning treasury activiteiten, personeel en organisatie en kosten ten aanzien van het jaarverslag.

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 inzet voor zorg, 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-aftrekbare 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 verwerkt.

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

		2018	2017
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	264.593.001	236.500.328
2.	niet DAEB vastgoed in exploitatie	25.134.026	24.870.866
3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.550.020	7.740.508
4.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.250.269	3.105.720
	Totaal vastgoedbeleggingen	300.527.316	272.217.423

DAEB vastgoed in exploitatie (1)

	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	236.500.328	244.628.463
Mutaties:		
Opleveringen	7.785.926	6.184.383
Investerings	305.623	761.565
Desinvesteringen	-452.296	-3.651.986
Herclassificatie	-47.360	-416.245
Aanpassingen marktwaarde	20.500.780	-11.005.852
Totaal van de mutaties	28.092.673	-8.128.135
Boekwaarde 31 december	264.593.001	236.500.328
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	167.467.972	146.322.067

Niet DAEB vastgoed in exploitatie (2)

	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	24.870.866	26.508.053
Mutaties:		
Opleveringen		176.975
Investerings	438	70.343
Desinvesteringen	-1.220.089	-1.637.525
Herclassificatie	47.360	416.245
Aanpassingen marktwaarde	1.435.451	-663.225
Totaal van de mutaties	263.160	-1.637.187
Boekwaarde 31 december	25.134.026	24.870.866
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	14.375.953	13.976.250

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. De uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat is gelijk aan het scenario dat leidt tot de hoogste uitkomst.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat bij mutatie over wordt gegaan tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters waarbij de vermelde bedragen, tenzij anders aangegeven, inclusief BTW zijn:

Parameters woongelegenheden

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	10,30%	6,15%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud voor een MGW uit het bouwjaar 1975 tot 1990 met een oppervlakte van 60 tot 80m² is per 31-12-2017 € 783 en per 31-12-2018 € 853. Hierop vindt een correctie plaats per bouwjaar-klasse, oppervlakte-klasse en per type verhuureenheid.

Mutatieonderhoud (per vhe)	2018
EGW	€ 883
MGW	€ 663

Beheerkosten (per vhe)	2018
EGW	€ 436

MGW	€ 428
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	
Een percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017)	0,12%

Verhuurderheffing	2019	2020 en 2021	2022	2023 e.v.
Percentage van de WOZ	0,561%	0,562%	0,563%	0,537%

Huurstijging en -derving	2019	2020	2021	2022 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving - percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Huuraanpassing bij mutatie in doorexploiteerscenario	
Woning is te liberaliseren o.b.v. WWS-punten	Markthuur
Woning is gereguleerd o.b.v. WWS-punten	Minimum van markthuur danwel maximale huur o.b.v. woningwaarderingstelsel
Woningen blijvend gereguleerd (t/m 142 WWS-punten)	Voor kopende partij geldt de verplichting om de woning minimaal 7 jaar te exploiteren alvorens te mogen uitpanden

Mutatiekans – gemiddelde over de afgelopen vijf jaar (2014-2018)	
Doorexploiteren	Complexspecifiek met een minimum van 2% en een maximum van 50%
Uitpanden	<ul style="list-style-type: none"> • Conform doorexploiteren met een opslag van 2% voor niet aangebroken complexen in het eerste jaar • Conform doorexploiteren in jaar 2 tot en met 5 • 70% van de mutatiekans conform doorexploiteren in jaar 6 tot en met 15

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bij uitpanden bedragen 1,5% van de leegwaarde. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet van de woongelegenheden gaat uit van een referentieobject met de onderstaande kenmerken en bedraagt 6,51%:

Referentieobject disconteringsvoet	
Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990
Type verhuureenheid	MGW
COROP plus G4	's-Gravenhage
Waarderingsscenario	Doorexploiteren
Disconteringsvoet ultimo 2017	6,76%
Disconteringsvoet ultimo 2018	6,51%

Op basis van afwijkende kenmerken van een specifieke woning ten opzichte van de referentie woning worden er op- of afslagen berekend in verband met woningspecifieke markt- en objectrisico's.

Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed

Parameters	
Prijsinflatie	Zie woongelegenheden
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,40 per m2 BVO exclusief BTW
Mutatieonderhoud (bij opzegging)	€ 9,00 per m2 BVO exclusief BTW
Marketingkosten (bij opzegging)	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten	3% van de markthuur op jaarbasis exclusief BTW
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018 uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017)	0,13% van de WOZ-waarde
Mutatieleegstand (bij mutatie naar een nieuw contract)	6 maanden
Disconteringsvoet:	
Risicovrije rentevoet	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%
Opslag voor markt- en objectrisico	Standaard is < 1960, BOG en regio west en de opslag bedraagt 2,50%. Daarboven een opslag op basis van bouwjaarklasse, type contractvorm en regio.

Parameters garages en parkeergelegenheden

Parameters	
Prijsinflatie	Zie woongelegenheden
Mutatiekans	Gemiddelde over de afgelopen vijf jaar (2014-2018)
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 50,- per jaar
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 166,- per jaar
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 26 per jaar
Beheerkosten – garagebox	€ 37,- per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde 2017 met waardepeildatum 1 januari 2016	0,24% van de WOZ-waarde
Aantal maanden leegstand	6 maanden
Disconteringsvoet: Risicovrije rentevoet Vastgoed sectorspecifieke opslag Opslag voor markt- en objectrisico	0,44% 5,52% Standaard is parkeerplaats en regio west en de opslag bedraagt 0,34%. Daarboven een opslag op basis van type vhe en regio.

Parameters intramuraal vastgoed

Parameters	
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,60 per m2 BVO
Mutatieonderhoud (bij opzegging)	€ 10,80 per m2 BVO
Marketingkosten (bij opzegging)	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten	2,50% van de markthuur op jaarbasis
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB	0,36% van de WOZ-waarde
Disconteringsvoet: Risicovrije rentevoet Vastgoed sectorspecifieke opslag Opslag voor markt- en objectrisico	0,44% 5,52% Standaard is < 1960, BOG en regio west en de opslag bedraagt 2,50%. Daarboven een opslag op basis van bouwjaarklasse, type contractvorm en regio.

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

Bij de full variant is gebruik gemaakt van de markthuurwaarde in plaats van de werkelijke huur. Deze markthuurwaarde is gebaseerd op marktreferenties welke zijn toegelicht in de taxatierapporten. Waar in de basis versie van het handboek wordt gewerkt met een eindwaarde systematiek wordt er in de onderhavige taxaties gewerkt met een door de taxateur ingeschatte exit yield. Deze is gebaseerd op de te verwachte functionele en technische veroudering in de beschouwingsperiode. Voor het zorgvastgoed is bij de bepaling van de exit yield tevens gekeken naar de transformatiemogelijkheden in de toekomst. De disconteringsvoet is mogelijk ook aangepast ten opzichte van de basis versie, dit is gedaan op basis van koopreferenties en bandbreedte marktconformiteit. Als laatste zijn de normen voor onderhoud, beheer en verzekeringen aangepast naar de werkelijke door Van Alckmaer verstrekte exploitatiegegevens. Als er sprake is van achterstallig onderhoud heeft hier nog een aanvullende correctie voor plaatsgevonden.

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

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

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 waarden. 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 84% 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.
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 2018 toegerekend aan onderhoud.

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

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

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.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

<i>x € 1.000,-</i>	
Marktwaarde in verhuurde staat	289.727
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-53.487
Afslag betaalbaarheid (huren)	-24.482
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-3.704
Afslag beheer (beheerkosten)	-28.982
Afslag totaal (maatschappelijke bestemming)	-110.656
Beleidswaarde	179.071

Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet woningen	6,72%
Streefhuur per maand	€ 635,07 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.204,78 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.186,40 per woning

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 13.928.227 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 10.215.415 hoger
Lasten onderhoud per jaar	EUR 50 hoger	€ 2.079.600 lager
Lasten beheer per jaar	EUR 50 hoger	€ 2.911.023 lager

WOZ waarde vastgoed in exploitatie

De WOZ-waarde van het onroerend goed in exploitatie bedraagt € 375,9 miljoen (2017: € 337,7 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 verstrekte 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 € 522.436).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (3)

	2018	2017
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 1-1	7.740.508	7.542.085
Mutaties in het boekjaar:		
Terugkoop	-372.318	-234.691
Waardemutatie	181.830	433.114
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 31-12	7.550.020	7.740.508

Gedurende 2018 is er 1 woning (2017: 2 woningen) met een terugkooprecht verkocht en 2 woningen (2017: 1 woning) met een terugkoopplicht aangekocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2018: 26 (2017:28).

Daarnaast is onder de post voorraden 1 woning opgenomen die door Van Alckmaer is aangekocht maar per 31-12-2018 nog niet is door verkocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (4)

	2018	2017
Vastgoed in ontwikkeling op 1-1	4.713.088	4.298.820
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	17.543.646	6.775.626
Opleveringen	-9.059.257	-6.361.358
Geactiveerde uitgaven op 31-12	13.197.477	4.713.088
Afwaardering boekwaarde investeringen op 1-1	-1.607.368	-1.900.239
Mutaties in het boekjaar:		
Terugname afwaardering	441.336	1.754.109
Afboeking onrendabele investering	-8.781.176	-1.461.238
Afwaardering boekwaarde investering op 31-12	-9.947.208	-1.607.368
Sociaal vastgoed in ontwikkeling op 31-12	3.250.269	3.105.720

Het verloop van deze post is als volgt:

	Realisatie t/m 31-dec-17	Investering 2018	Opleveringen/ overboekingen 2018	Realisatie t/m 31-dec-18
Nieuwbouw/ verwerving				
De Kroon (Nieuwpoort)	339.773	7.127.458	-7.467.231	-
Camphuisenstraat	280.276	1.074.150		1.354.426
Camphuisenstraat(kantoor)				
Bergen	1.570.588	21.438	-1.592.026	-
Molenweg Schoorl	224.796	9.203		233.998
Molenbuurt	1.411.572	1.949.077		3.360.648
Bloemwijk	144.530	283.612		428.142
Renovatie/ restauratie				
Kooimeerflats	741.555	7.078.708		7.820.263
Totaal in ontwikkeling	4.713.088	17.543.645	-9.059.257	13.197.477
Afwaardering	-1.607.368		-1.273.331	-9.947.208
Projecten in ontwikkeling	3.105.720		-7.785.926	3.250.269

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

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018	2017
Aanschafwaarde per 1 januari	3.523.649	3.468.757
Afschrijvingen per 1 januari	-824.571	-689.057
Herwaardering kantoorpand 2017	-1.570.388	
Boekwaarde per 1 januari	1.128.690	2.779.700
Mutatie in het boekjaar:		
Investeringen	30.279	54.892
Desinvesteringen	0	0
Correctie afschrijving desinvestering		
Afschrijvingen	-76.147	-135.514
Herwaardering kantoorpand	422.597	-1.570.388
Totaal mutaties	376.729	-1.651.010
Aanschafwaarde per 31 december	3.553.928	3.523.649
Afschrijvingen per 31 december	-900.718	-824.571
Herwaardering kantoorpand	-1.147.791	-1.570.388
Boekwaarde per 31 december	1.505.419	1.128.690

Afschrijvingen

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 3 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is. In verband met de geplande verkoop van het huidige kantoor heeft in het boekjaar 2018 geen afschrijving plaatsgevonden.

Herwaardering kantoorpand

In 2017 is het kantoorpand afgewaardeerd naar de getaxeerde waarde op dat moment. In 2019 wordt het kantoor verkocht en is de verkoopprijs bekend. De correctie van € 422.597 is de correctie op getaxeerde waarde 2017 en de verkoopprijs in 2019.

Verzekeringen

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

De verzekerde waarde is als volgt:

- Kantoor Keetgracht € 2.239.800 (2017: € 2.125.900)
- Inventaris inclusief computers € 203.200 (2017: € 200.000)
- De vervoermiddelen zijn allrisk verzekerd.

Financiële vaste activa

	2018	2017
Latente belastingvordering	3.442.167	4.525.259
Totaal	3.442.167	4.525.259

Latente belastingvordering (6)

Het verloop van de post belastinglatenties is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	4.525.259	2.529.843
Mutaties	-1.083.092	1.995.416
Stand per 31 december	3.442.167	4.525.259

	Totaal	< 1 jaar	1-5 jaar
Leningportefeuille	€ 230.207	€ 30.019	€ 200.188
Bedrijfspan	€ 182.379	€ 180.445	€ 1.934
Verliesverrekening	€ 2.503.410	€ -	€ 2.503.410
afschrijvingspotentieel	€ 526.171	€ 233.383	€ 292.788
Totaal	€ 3.442.167	€ 443.847	€ 2.998.320

Van de totale belastingvordering is € 443.846 binnen 1 jaar na balansdatum opeisbaar.

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 hierna toegelicht:

- a. Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering
Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve 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, tendeeft de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.
- b. Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen vijf jaar
Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover Van Alckmaer over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van woningen door sloop/verkoop. Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de

bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar.

Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd (zie punt a).

c. Activa ten dienste van exploitatie

Het kantoorpand aan de Keetgracht wordt in 2019 verkocht. Dit pand is in 2017 reeds afgewaardeerd naar de verwachte verkoopopbrengst. Fiscaal is deze afwaardering niet gevolgd. Voor het verschil in waardering is een passieve belastinglatentie opgenomen tegen contante waarde, op basis van een discontovoet van 2,84%.

d. 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 2,84%.

e. 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 2,84%.

Verliezen uit 2018 obv taxplanning uiterlijk 2023 verrekend	
Verrekening 2018	-
Verrekening 2019	-
Verrekening 2020	3.230.748
Verrekening 2021	3.816.567
Verrekening 2022	4.445.222
Verrekening 2023	1.571.738
	<u>13.064.275</u>

f. Actieve latentie afschrijvingspotentieel

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel gevormd voor zover er voldoende aanwijzingen zijn dat er in de toekomst een aanzienlijke last ten aanzien van de afschrijvingen op het vastgoed in exploitatie in aanmerking kan worden genomen. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,84%.

Vorraden (7)

	2018	2017
Voorraad onderhoudsmaterialen technische dienst	14.468	11.328
Voorraad onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	275.662	0
Totaal voorraden	290.130	11.328

Vorderingen

	2018	2017
8. Huurdebiteuren	98.254	115.960
9. Overige vorderingen	470.605	62.404
10. Overlopende activa	1.210.529	3.697.214
Totaal	1.779.389	3.875.577

Huurdebiteuren (8)

	Achterstand per 31-12-2018	Achterstand per 31-12-2017
Actieve contracten	71.137	82.994
Niet actieve contracten	56.028	72.964
Vorderingen in WSNP	41.849	37.098
	169.014	193.056
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-70.760	-77.096
Saldo per 31 december	98.254	115.960

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:	2018	2017
Stand 1 januari	-77.096	-75.987
Onttrekking	17.481	21.926
Dotatie	-11.145	-23.035
Vrijval		0
Stand 31 december	-70.760	-77.096

Overige vorderingen (9)

	2018	2017
Doorberekend aan derden	550	
Debiteuren subadministraties	101.545	62.404
Overige vorderingen	368.510	
Totaal	470.605	62.404

De overige vorderingen ad. € 368.510 worden gevormd door te ontvangen subsidies voor de Nieuwpoort en de Kroon.

Overlopende activa (10)

	2018	2017
Vooruitbetaalde bedragen verbeteringen	0	236
Overige overlopende activa	1.210.529	3.696.978
Totaal	1.210.529	3.697.214

De overlopende activa bestaat uit een aantal grote posten. De nog te ontvangen opbrengst van de verkoop van het Bedrijfs Onroerend Goed van de Sanderij te Schoorl. (€ 826.466), nog te ontvangen bijdrage st.Niko in de Kroon (€ 126.757), vooruitbetaalde kosten onderhoud m.b.t. het eerste kwartaal 2019 (€173.442) en nog af te rekenen servicekosten (€ 22.675).

Liquide middelen (11)

	2018	2017
Kas	124	390
Rekening-courant banken	4.097.972	3.841.605
Kruisposten	758	374
Totaal	4.098.854	3.842.368

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

Eigen vermogen

		2018	2017
12.	Herwaarderingsreserve	182.611.105	160.917.829
13.	Overige reserve	5.410.360	4.663.560
	Totaal	188.021.465	165.581.388

Herwaarderingsreserve (12)

	2018	2017
Stand per 1 januari	160.917.829	167.470.683
Realisatie sloop	0	-635.349
Realisatie uit verkopen	-1.280.592	-237.947
Overige mutatie herwaarderingsresve	22.973.869	-5.679.558
Stand per 31 december	182.611.105	160.917.829

Specificatie mutatie herwaarderingsreserve

	Daeb	Niet Daeb	VOV	totaal
Stand per 1 januari 2018	146.322.068	13.976.250	619.512	160.917.830
Realisatie sloop	-	-	-	-
Herclassificatie (overig)	-26.799	26.799		-
Realisatie uit verkopen	-363.272	-883.158	-34.162	-1.280.592
Mutatie herwaardering	21.535.976	1.256.063	181.830	22.973.869
Stand per 31 december 2018	167.467.973	14.375.953	767.180	182.611.106

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 historische kostprijs.

Overige reserve (13)

	2018	2017
Stand per 1 januari	4.663.560	14.289.033
Resultaat volgens winst- en verliesrekening	22.440.076	-16.178.326
Resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve	22.973.869	5.341.015
Gerealiseerde winst verkopen	1.280.592	1.211.838
Resultaat ten laste van de overige reserve	746.799	-9.625.473
Overige reserve na resultaatbestemming	5.410.360	4.663.560

Voorzieningen

	2018	2017	
14.	Voorziening onrendabele investeringen	9.448.079	15.672.893
15.	Overige voorzieningen	40.700	42.079
	Stand per 31 december	9.488.779	15.714.972

Voorziening onrendabele investeringen (14)

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	15.672.893	5.155.229
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	1.685.889	14.840.898
Vrijval	-7.910.703	-4.323.234
Stand per 31 december	9.448.079	15.672.893

Project	Afwaardering	voorziening	Totaal onr.top
Kooimeer	7.820.263	9.275.375	17.095.638
Molenbuurt	772.519		772.519
Camphuysenstraat	1.354.426	172.704	1.527.130
	9.947.208	9.448.079	19.395.287

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 31-12-2018 en in mindering gebracht op het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (zie pag.27). Voor het restant wordt een voorziening gevormd.

Verwacht wordt dat alle projecten in 2019 worden opgeleverd en de voorziening een looptijd heeft van < 1 jaar.

Overige voorzieningen (15)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	42.079	46.729
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	3.121	6.699
Onttrekkingen	-1.830	-3.750
Vrijval	-2.670	-7.600
Stand per 31 december	40.700	42.079

Deze post betreft de voorziening voor loopbaanontwikkeling van de medewerkers van Van Alckmaer.

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.

Langlopende schulden gemeenten (16)

	2018	2017
Schuldrestant per 1 januari	197.072	291.049
Bij: in vorig boekjaar opgenomen onder Kortlopende schulden	93.977	91.063
	291.049	382.112
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: vervroegde en eindaflossingen in het boekjaar	0	0
Af: reguliere aflossing in het boekjaar	-93.977	-91.063
Af: aflossing volgend boekjaar	-96.984	-93.977
Schuldrestant per 31 december	100.088	197.072

Langlopende schulden kredietinstellingen (17)

	2018	2017
Schuldrestant per 1 januari	88.935.875	84.999.961
Bij: in vorig boekjaar opgenomen onder Kortlopende schulden	4.064.017	7.062.796
	92.999.892	92.062.757
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: nieuwe leningen	12.000.000	8.000.000
Af: vervroegde en eindaflossingen in het boekjaar	-4.000.000	-7.000.000
Af: reguliere aflossing in het boekjaar	-63.956	-62.865
Af: aflossing volgend boekjaar	-4.065.133	-4.064.017
Schuldrestant per 31 december	96.870.803	88.935.875

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.

Totaal geborgde leningen: € 100,4 miljoen, niet geborgd: € 0,72 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 31-12-2018 3,78% (2017: 4,08%).

Eindaflossingen in 2018	Oorspronkelijke hoofdsom	Schuldrestant	rente %	aflossing per
BNG bank	4.000.000	4.000.000	5,199%	31-12-2018
Eindaflossingen in 2019	Oorspronkelijke hoofdsom	Schuldrestant	rente %	aflossing per
Nederl.Waterschapsbank	4.000.000	4.000.000	3,88%	31-5-2019

Van de lening portefeuille heeft circa € 12,2 miljoen een looptijd korter dan 5 jaren en circa € 89 miljoen een looptijd langer dan vijf jaar. De gemiddelde looptijd van de lening portefeuille bedraagt 25,1 jaar.

De verdeling van de lening portefeuille is als volgt:

Type lening	aantal	schuldrestant	aandeel	gem. rente 2018	gem. rente 2017
Annuïtair	7	1.633.008	1,6%	1,89%	1,95%
Fixe	15	69.500.000	68,7%	3,99%	4,05%
Basis rente	5	30.000.000	29,7%	3,73%	4,15%
Totaal	27	101.133.008	100,0%	3,78%	4,08%

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (18)

	2018	2017
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.782.841	7.120.997
Totaal	6.782.841	7.120.997

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 26 woningen in 2018 (2017: 28).

Kortlopende schulden

	2018	2017
19. Aflossingsverplichtingen	4.162.117	4.157.994
20. Schulden aan leveranciers	2.148.540	1.345.579
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.202.934	463.193
22. Overlopende passiva	2.865.709	2.083.573
Totaal	10.379.300	8.050.339

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd < 1 jaar.

Aflossingsverplichtingen (19)

	2018	2017
Aflossing leningen < 1 jaar	4.162.117	4.157.994
Totaal aflossingsverplichtingen	4.162.117	4.157.994

Schulden aan leveranciers (20)

	2018	2017
Crediteuren subadministratie	2.148.540	1.345.579
Totaal	2.148.540	1.345.579

Belastingen en premies sociale verzekeringen (21)

	2018	2017
Loonbelasting en sociale lasten	61.697	49.614
Omzetbelasting	1.141.237	413.579
Totaal	1.202.934	463.193

Overlopende passiva (22)

	2018	2017
Transistorische rente langlopende leningen	1.611.049	1.567.698
Vooruit ontvangen huren	136.330	98.627
Pensioenverplichtingen	18.422	17.408
Diversen	354.335	399.840
n.t.b. afgewikkelde projecten in ontwikkeling	745.573	
Totaal	2.865.709	2.083.573

De post diversen bestaat uit verschillende posten en omvat o.a. een reservering voor nog te betalen vakantieuken, een reservering voor accountantskosten, nog af te wikkelen kosten in het kader van de Wet sanering natuurlijke personen alsmede de nog af te rekenen servicekosten over het boekjaar 2018.

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 2018 heeft Van Alckmaer een aangegane obligoverplichting van € 3,8 miljoen (2017: € 3,5 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

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw/renovatie van woningen voor een totaalbedrag van € 17,6 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Ten aanzien van het planmatig onderhoud is een verplichting aangegaan van € 0,56 miljoen. Dit betreft werkzaamheden van de flatgebouwen aan de Melis Stokelaan (80 woningen en 17 garages).

Voor het contract onderhoud (CV/lift/hydrofoor/tuinonderhoud en schoonmaak) is een verplichting aangegaan voor € 63.300.

Terugkooprecht

Vanaf 2015 tot en met 2018 zijn 13 woningen verkocht onder voorwaarden met een terugkooprecht. De woningen welke verkocht zijn met een terugkooprecht vertegenwoordigen een waarde van € 3,9 miljoen.

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		9.197.072	3.000.000	12.197.072
6 - 10 jaar	8.000.000		5.000.000	13.000.000
11 - 15 jaar	500.984		6.000.000	6.500.984
16 - 20 jaar	522.436		9.500.000	10.022.436
> 20 jaar	16.412.516	26.000.000	17.000.000	59.412.516
Totaal	25.435.936	35.197.072	40.500.000	101.133.008

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,78%.

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
2018	158.000	4.000.000	522.000	8.000.000
2019	162.000	4.000.000		8.000.000
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

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten (23)

	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	15.034.168	15.270.890
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.101.942	1.087.641
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	0	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	453.682	564.928
	16.589.791	16.923.459
Af: huurderiving wegens leegstand	-104.607	-263.380
Af: huurderiving wegens oninbaar	-1	-1.138
Totaal	16.485.183	16.658.941

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,19%.

Opbrengsten servicecontracten (24)

	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	723.238	832.577
Af: derving vergoedingen wegens leegstand	-20.335	-59.043
Af: derving vergoedingen wegens oninbaar	-0	-24
Totaal	702.902	773.510

Lasten servicecontracten (25)

	2018	2017
Servicecontracten	-702.156	-775.445
Toegerekene organisatiekosten	-39.108	-23.669
Totaal	-741.264	-799.114

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (26)

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	-868.423	-952.741
Overig	422.597	-1.573.085
Totaal	-445.825	-2.525.826

De post overig betreft de herwaardering van het kantoorpand. (zie verder de toelichting op pagina 28, materiële vaste activa ten dienst van de exploitatie)

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2018	2017
Salarissen	952.574	1.026.497
Sociale lasten	164.566	165.750
Pensioenen	158.553	165.477
Overige personeelskosten	50.674	28.059
Totaal	1.326.367	1.385.783

Bij Van Alckmaer waren eind 2018 19 werknemers in dienst (2017: 17), het aantal fulltime equivalenten bedroeg eind 2018 18,0 (2017: 16,0)

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningcorporatie Van Alckmaer is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling betreft een voorwaardelijke middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden van het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 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.

Lasten onderhoudsactiviteiten (27)

	2018	2017
Reparatieonderhoud	-1.128.627	-1.216.429
Mutatieonderhoud	-753.437	-1.035.794
Planmatig onderhoud	-1.485.286	-2.343.206
Af: doorbelast aan derden	82.916	35.919
Af: geactiveerde onderhoudsuitgaven	274.076	811.605
Af: BRIM subsidie	28.473	33.705
Toegerekende organisatiekosten	-491.495	-471.740
Totaal	-3.473.380	-4.185.941

Het mutatie onderhoud valt lastig te voorspellen terwijl voor het reparatieonderhoud een afkoopbedrag per vhe is afgesproken met een extern onderhoudsbedrijf. We zien op beide posten een afname ten opzichte van het vorig boekjaar. Met name de daling van het mutatie onderhoud is opvallend en wordt veroorzaakt doordat er minder grote mutaties (> € 10.000) hebben plaatsgevonden in 2018.

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

De daling van de geactiveerde onderhoudsuitgaven hangt hiermee samen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (28)

	2018	2017
Belastingen exploitatie	-822.768	-808.290
Verzekeringen	-118.389	-163.014
Verhuurderheffing	-1.726.956	-1.523.946
Heffing AW	-180.678	-12.645
Mutatie dubieuze overige debiteuren	-11.145	-23.036
Overige directe kosten	-48.450	-125.512
Toegerekende organisatiekosten	-670.132	-840.118
Totaal	-3.578.517	-3.496.560

Heffing AW betreft de bijdrage AW en saneringsteun. In 2017 is geen beroep gedaan op saneringsteun vanuit de sector.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (29/31)

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	2018	2017
Verkoopopbrengst	2.102.778	6.483.658
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.947.885	-5.813.516
Af: verkoopkosten	-64.797	-62.260
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	90.096	607.881

De verkoopopbrengst betreft 15 verkochte verhuur eenheden waaronder het bedrijfsonroerend goed van de Sanderij te Schoorl (10 vhe's) , 4 woningen en 1 garage (2017: totaal 45 vhe's).

VOV woningen 1 verkocht in 2018 (2017: 2 woningen).

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (32)

	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.388.357	-17.133.930
Terugnemen afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	5.156.426
Overige waardeveranderingen	0	-69.436
Totaal	-3.388.357	-12.046.940

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (33)

	2018	2017
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	20.500.780	-8.128.135
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.435.451	-1.637.187
Totaal	21.936.231	-9.765.322

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (34)

	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	147.668	201.158
Overige	0	0
Totaal	147.668	201.158

Netto resultaat overige activiteiten

Opbredsten overige activiteiten (35)

	2018	2017
Opbredsten uit hoofde van overige dienstverlening	13.849	36.465
Overige opbrengsten	13.862	312.123
Totaal	27.711	348.588

Kosten overige activiteiten (36)

	2018	2017
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	0	0
Overige kosten	-92.196	-64.654
Totaal	-92.196	-64.654

Overige organisatiekosten (37)

	2018	2017
Kosten uit hoofde van treasury	-16.522	-16.794
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	0	-12.023
Kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving	-125.733	-125.110
Juridische kosten	-27.719	-48.039
Overige kosten	-86.612	-37.311
Totaal	-256.585	-239.277

Leefbaarheid (38)

	2018	2017
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	-27.501	-70.332
Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten	-9.562	-13.851
Toegerekende organisatiekosten	-172.248	
Totaal	-209.311	-84.184

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 (39)

	2018	2017
Rente liquide middelen	0	0
Totaal	0	0

Rentelasten (40)

	2018	2017
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	-3.655.695	-3.778.938
Kortlopende schulden		
Kosten financiering	-25.494	-33.620
Totaal rentelasten	-3.681.189	-3.812.558

Belastingen (41)

	2018	2017
Acute belasting	0	0
Latente belasting	-1.083.092	2.251.973
Totaal vennootschapsbelasting	-1.083.092	2.251.973

Schattingen

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

kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door 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 vóór belasting volgens jaarrekening	23.523.167
Tijdelijke verschillen:	
Overige waardeveranderingen	3.388.357
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-21.936.231
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	-147.668
Hogere afschrijving kantoorpand	-467.324
Hogere afschrijving overige mva tdv	-9.896
Verkoopresultaat	-115.412
Onderhoudslast	-192.825
Onderhoudslast Kooimeerflats	-4.671.947
Activering bouwrente	54.686
Activering algemene kosten	169.936
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-1.205.508
(Dis)agio	-105.983
Saldo fiscale winst	-1.716.648
Dotatie HIR	-350.017
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-8.478
Saneringssteun	165.345
Niet aftrekbare kosten	4.500
Belastbaar resultaat	-1.905.299
Totaal verliezen per 31-12-2017	-13.651.700
Verliesverdamping verlies 2009	2.492.723
Totaal verliezen per 31-12-2018	-13.064.275
Verliezen ult 2018 obv taxplanning uiterlijk 2023 verrekend	
Verrekening 2018	-
Verrekening 2019	-
Verrekening 2020	3.230.748
Verrekening 2021	3.816.567
Verrekening 2022	4.445.222
Verrekening 2023	1.571.738
	13.064.275

Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB 2018.

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 2018:

Soort bezit	Stand 1-1-2018	Stand 31-12-2018
Woonruimte sociaal	2.365	2.418
Woonruimte vrije sector	102	102
Stallingsruimte (garages, parkeerplaatsen, etc.)	219	218
BOG	23	13
Totaal	2.709	2.751

Balans DAEB en Niet-DAEB

ACTIVA	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	264.593.001	0		264.593.001
niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	25.134.026		25.134.026
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	7.550.020		7.550.020
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.250.269	0		3.250.269
TOTAAL vastgoed beleggingen	267.843.270	32.684.046	0	300.527.316
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.388.163	117.256		1.505.419
TOTAAL materiële vaste activa	1.388.163	117.256	0	1.505.419
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	29.422.149		-29.422.149	0
Latente belastingvordering	3.033.358	408.809		3.442.167
Interne lening	5.900.000	0	-5.900.000	0
	38.355.507	408.809	-35.322.149	3.442.167
Totaal vaste activa	307.586.940	33.210.111	-35.322.149	305.474.902
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden	13.310	276.820	0	290.130
Vorderingen				
Huurdebiteuren	89.411	8.843		98.254
Overige vorderingen	457.305	13.300		470.605
Overlopende activa	355.272	855.257		1.210.529
	901.988	877.401	0	1.779.389
Liquide middelen		8.803.392	-4.704.539	4.098.854
Totaal vlottende activa	915.298	9.957.613	-4.704.539	6.168.373
TOTAAL ACTIVA	308.502.238	43.167.725	-40.026.688	311.643.275

Toelichting op de eliminatie posten:

Deelnemingen groepsmaatschappijen: het betreft de nettovermogenswaarde van de niet DAEB tak.

Interne lening: Het betreft de stand van de interne lening verstrekt door de DAEB tak aan de niet DAEB tak vanuit het scheidingsvoorstel DAEB/Niet DAEB.

Liquide middelen: Het saldo van de eliminatie betreft het negatieve saldo van de DAEB tak. Deze is als kortlopende schuld opgenomen aan de passiva kant van de jaarrekening.

PASSIVA	Daeb	Niet Daeb	eliminaties	Totaal
	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	182.611.105	15.143.133	-15.143.133	182.611.105
Overige reserve (na verwerking resultaatbestemming)	5.410.360	14.279.014	-14.279.014	5.410.360
			0	0
Totaal eigen vermogen	188.021.465	29.422.148	-29.422.148	188.021.465
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen	9.448.079	0		9.448.079
Voorziening latente belastingverplichting	0	0		0
Voorziening reorganisatiekosten	0	0		0
Overige voorzieningen	37.444	3.256		40.700
Totaal voorzieningen	9.485.523	3.256	0	9.488.779
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen gemeente	-	100.088		100.088
Leningen kredietinstellingen	96.348.838	521.965		96.870.803
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	6.782.841		6.782.841
Interne lening		5.900.000	-5.900.000	-
Totaal langlopende schulden	96.348.838	13.304.894	-5.900.000	103.753.732
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	4.704.539	0	-4.704.539	0
Aflossingsverplichtingen	4.041.296	120.821		4.162.117
Schulden aan leveranciers	1.976.657	171.883		2.148.540
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.106.699	96.235		1.202.934
Overlopende passiva	2.817.221	48.488		2.865.709
Totaal kortlopende schulden	14.646.412	437.427	-4.704.539	10.379.299
TOTAAL PASSIVA	308.502.237	43.167.725	-40.026.687	311.643.275

Toelichting op de eliminatie posten:

Herwaarderingsreserve en overige reserve DAEB. Hier wordt de Nettovermogenswaarde Niet DAEB gecorrigeerd. Dit betreft de eliminatie van de debet post deelnemingen in groepsmaatschappijen.

Interne lening: Stand interne lening (schuld bij de Niet DAEB tak). Eliminatie tegen de debet post van de vordering op de Niet DAEB tak.

Schulden aan krediet instellingen: het liquiditeitssaldo van de DAEB tak.

Winst- en verliesrekening DAEB/Niet DAEB

WINST- EN VERLIESREKENING 2018 (x € 1)	Daeb	Niet Daeb	eliminaties	Totaal
	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1
Huuropbrengsten	14.939.369	1.545.815		16.485.183
Opbrengsten servicecontracten	646.670	56.232		702.902
Lasten servicecontracten	-681.963	-59.301		-741.264
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-383.242	-62.582		-445.824
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.238.829	-234.551		-3.473.380
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.421.934	-156.583		-3.578.517
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.860.071	1.089.030		8.949.100
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	680.000	1.422.778		2.102.778
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-452.296	-1.495.589		-1.947.885
Kosten verkoop	-12.530	-52.267		-64.797
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	215.174	-125.078		90.096
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.388.357	0		-3.388.357
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.500.780	1.435.451		21.936.231
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	0	147.668		147.668
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.112.423	1.583.119		18.695.542
Opbrengst overige activiteiten	25.494	2.217		27.711
Kosten overige activiteiten	-84.820	-7.376		-92.196
Netto resultaat overige activiteiten	-59.326	-5.159		-64.485
Overige organisatiekosten	-236.058	-20.527		-256.585
Leefbaarheid	-192.566	-16.745		-209.311
BEDRIJFSRESULTAAT	24.699.717	2.504.641		27.204.356
Rentebaten	136.400		-136.400	0
Rentelasten	-3.667.602	-149.987	136.400	-3.681.189
Saldo financiële baten en lasten	-3.531.202	-149.987	0	-3.681.189
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	21.168.515	2.354.654		23.523.167
Belastingen	-1.129.880	46.786		-1.083.092
Resultaat uit deelnemingen	2.401.440		-2.401.440	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	22.440.075	2.401.440	-2.401.440	22.440.075

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.

Kasstroomoverzicht 2018 directe methode (in Euro's)				
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	Daeb	Niet Daeb	eliminaties	Totaal
	x € 1	x € 1	x € 1	x € 1
Ontvangsten				
Huren	€ 14.981.062	€ 1.550.129		€ 16.531.191
Vergoedingen	€ 646.670	€ 56.232		€ 702.903
Overige bedrijfsontvangsten	€ 20.920	€ 1.819		€ 22.739
Rente ontvangsten				
Saldo ingaande kasstromen	€ 15.648.652	€ 1.608.180	€ -	€ 17.256.833
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	€ -1.275.597	€ -110.921		€ -1.386.518
Onderhoudsuitgaven	€ -3.295.474	€ -230.879		€ -3.526.353
Overige bedrijfsuitgaven	€ -2.618.287	€ -232.716		€ -2.851.003
Renteuitgaven	€ -3.597.086	€ -14.772		€ -3.611.858
Verhuurdersheffing	€ -1.707.375	€ -		€ -1.707.375
Sector Specifieke heffingen	€ -166.224	€ -14.454		€ -180.678
Leefbaarheid	€ -34.098	€ -2.965		€ -37.063
Vennootschapsbelasting	€ -			
Saldo uitgaande kasstromen	€ -12.694.140	€ -606.708	€ -	€ -13.300.848
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.954.512	€ 1.001.473	€ -	€ 3.955.985
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstromen				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden	€ 4.060.399	€ 422.780	-379.602	€ 4.103.577
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop in dPi periode		€ 311.678		€ 311.678
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ 4.060.399	€ 734.458	€ -379.602	€ 4.415.255
MVA uitgaande kasstromen				
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -9.196.250	€ -		€ -9.196.250
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -6.154.115	€ -		€ -6.154.115
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	€ -166.121	€ -783.682	379.602	€ -570.201
Investering overig	€ -	€ -36.195		€ -36.195
Verwerving van materiële vaste activa	€ -15.516.486	€ -819.877	€ 379.602	€ -15.956.761
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -11.456.087	€ -85.419	€ -	€ -11.541.506
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden	€ 12.300.000	€ -	-300.000	€ 12.000.000
Aflossingen van langlopende schulden	€ -4.040.416	€ -417.578	300.000	€ -4.157.994
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 8.259.584	€ -417.578	€ -	€ 7.842.006
Toename/afname van geldmiddelen	€ -241.991	€ 498.476	€ -	€ 256.485
Geldmiddelen per 01-01	-4.462.547	8.304.915		€ 3.842.368
Geldmiddelen per 31-12	-4.704.538	8.803.392		€ 4.098.854
Toename(afname) geldmiddelen	-241.991	498.477	-	256.486

Toelichting op de eliminatie posten:

Verkoopontvangsten en aankopen woon- en niet woongelegenheden: € 379.692. Deze post omvat die woningen die van de DAEB naar de Niet DAEB tak of andersom zijn gegaan. De overgang van woningen vindt plaats tegen marktwaarde.

Ontvangsten en aflossingen van langlopende schulden: € 300.000. Dit is de aflossing van de interne leningen van de Niet DAEB tak aan de DAEB tak.

Overige toelichtingen

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.

bedragen x € 1	A.C.A. Köster	A.C.A. Köster
Functiegegevens	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1/18 - 31/12/18	1/1/17 - 31/12/17
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	[1,0]	[1,0]
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	109.470	106.515
Beloningen betaalbaar op termijn	19.693	18.729
<i>Subtotaal</i>	129.163	125.244
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	137.000	132.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-	-
Totaal bezoldiging	129.163	125.244

Bezoldiging Commissarissen

De bezoldiging van huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 70.663 (2017: € 48.838) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

bedragen x € 1	M.A.M. van der Poel	E.J. van der Maas	H.B. de Regt	K.A.J.E. Kirpensteijn	R. van Oostveen
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	19.271	12.848	12.848	12.848	12.848
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	20.550	13.700	13.700	13.700	13.700
Gegevens 2017					
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12	1/6 - 31/12
Totale bezoldiging	15.157	10.104	10.104	7.578	5.895
Individueel toepasselijk maximum	19.800	13.200	13.200	9.900	7.700

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:

	2018			2017		
	<i>BDO Audit & Assurance</i>	<i>Overig BDO</i>	<i>Totaal</i>	<i>BDO Audit & Assurance</i>	<i>Overig BDO</i>	<i>Totaal</i>
Onderzoek van de jaarrekening	80.098		80.098	95.761		95.761
Adviesdiensten op fiscaal terrein		19.686	19.686		23.357	23.357
Andere niet-controlediensten		1.540	1.540		1.587	1.587
	80.098	21.227	101.325	95.761	24.944	120.704

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

Van Alckmaer heeft in december een principe akkoord bereikt met Stichting Woonwaard Noord Kennemerland waarin vastgoed wordt uitgeruild tussen de toegelaten instellingen tegen een vooraf overeengekomen marktprijs. In deze overeenkomst worden 45 sociale woningen en 1 bedrijfspand overgenomen en worden 42 sociale woningen overgedragen. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan kan deze transactie worden afgerond in 2019.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018.

De directeur-bestuurder stelt voor om het resultaat over 2018 ad.€ 22.440.075 als volgt te bestemmen:

Dotatie aan overige reserves € 746.799.

Dotatie aan herwaarderingsreserve € 21.693.276.

Vooruitlopend op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening 2018.

De jaarrekening is vastgesteld in de RvC vergadering van 7 juni 2019. 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 31 mei 2019.

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

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 7 juni 2019.

Mevrouw M.A.M van der Poel
Voorzitter

De heer R. van Oostveen
Lid

De heer E.J. van der Maas
Lid en Vice Voorzitter

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

De heer H.B. de Regt
Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant