

R&B WONEN
HEINKENZAND

Jaarrekening 2018

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2018	3
2	Winst-en-verliesrekening over 2018	5
3	Kasstroomoverzicht 2018	6
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	10
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	21
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	24
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	25
9	Toelichting op de balans per 31 december 2018	26
10	Toelichting op de Verlies- en Winstrekening	44
11	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	51
12	Bestemming van de winst 2018	60
13	Controle verklaring	60

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2018	31 december 2017
		€ x 1.000	€ x 1.000
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie	(1)	420	353
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB vastgoed in exploitatie		442.556	425.336
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		9.344	9.101
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.147	1.292
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		126	59
		<u>453.173</u>	<u>435.788</u>
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.709	1.796
Financiële vaste activa	(4)		
Latente belastingvordering(en)		6.132	8.665
		<u>461.434</u>	<u>446.602</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(5)	3.098	4.069
Vorderingen	(6)		
Huurdebiteuren		59	146
Overige vorderingen		268	70
Overlopende activa		971	1.295
		<u>1.298</u>	<u>1.511</u>
Liquide middelen	(7)	6.548	1.700
		<u>10.944</u>	<u>7.280</u>
transporteren		<u>472.378</u>	<u>453.882</u>

Transport

31 december 2018	31 december 2017
€ x 1.000	€ x 1.000
472.378	453.882
<u>472.378</u>	<u>453.882</u>

		31 december 2018	31 december 2017
		€ x 1.000	€ x 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(8)		
Herwaarderingsreserve		165.392	148.224
Overige reserves		115.602	186.202
Onverdeelde winst		23.071	-53.433
		<u>304.065</u>	<u>280.993</u>
Voorzieningen	(9)		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		96	1.261
Latente belastingverplichtingen		6.254	7.825
Overige voorzieningen		107	109
		<u>6.457</u>	<u>9.195</u>
Langlopende schulden	(10)		
Leningen aan kredietinstellingen		153.874	154.966
Verplichtingen voor onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.292	1.468
		<u>155.166</u>	<u>156.434</u>
Kortlopende schulden	(11)		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		1.092	1.126
Schulden aan leveranciers		1.149	1.368
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		694	676
Overlopende passiva		3.755	4.090
		<u>6.690</u>	<u>7.260</u>
		<u><u>472.378</u></u>	<u><u>453.882</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	(12)	27.971	27.770
Opbrengsten servicecontracten	(13)	649	353
Lasten servicecontracten	(14)	-467	-336
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-1.642	-3.229
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-7.716	-6.917
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-5.173	-3.548
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>13.622</u>	<u>14.093</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	4.556	2.888
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-147	-122
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-3.937	-2.645
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>472</u>	<u>121</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-444	-11.315
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	17.203	-44.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	31	47
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>16.790</u>	<u>-55.479</u>
Opbrengst overige activiteiten	(24)	108	159
Kosten overige activiteiten	(25)	-38	-61
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>70</u>	<u>98</u>
Overige organisatiekosten	(26)	-372	-634
Leefbaarheid	(27)	-244	-221
Bedrijfsresultaat		<u>30.338</u>	<u>-42.022</u>
Financiële baten en lasten	(28)	-6.289	-6.332
Vpb-last	(29)	-961	-5.079
Resultaat deelnemingen	(30)	-17	-
Resultaat na belastingen		<u><u>23.071</u></u>	<u><u>-53.433</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2018		2017	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huren	28.138		28.118	
Vergoedingen	411		273	
Overige Bedrijfsontvangsten	76		-66	
Renteontvangsten	-		4	
		28.625		28.329
Operationele uitgaven				
Personeelsuitgaven	-2.580		-2.570	
Onderhoudsuitgaven	-6.458		-7.026	
Overige bedrijfsuitgaven	-3.527		-4.172	
Renteuitgaven	-6.429		-6.555	
Sectorspecifieke heffing	-3.354		-2.745	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-218		-36	
		-22.566		-23.104
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.059		5.225
transporteren		6.059		5.225

	2018		2017	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Transport		6.059		5.225
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.673		2.936	
Verkoopontvangsten grond en overig	486		2	
		5.159		2.938
MVA Uitgaande Kasstroom				
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.501		-11.236	
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-		82	
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-763		-984	
Uitgaven overige investeringen	-980		-609	
		-5.244		-12.747
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-85		-9.809
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-1.126		-1.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.126		-1.000
		4.848		-5.584
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.700		7.284	
Liquide middelen per 31 december	6.548		1.700	
		4.848		-5.584
		4.848		-5.584

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Stichting R&B Wonen heeft de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Vestigingsadres

R&B Wonen (geregistreerd onder KvK-nummer 22015002) is feitelijk gevestigd op Van der Biltplein 1 te Heinkenszand.

Regelgeving

De toegelaten instelling 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 toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder'. De jaarrekening is opgemaakt op 21-5-2019.

Oordelen en schattingen

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

Vergelijkende cijfers

De cijfers van het voorgaand boekjaar zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met het boekjaar waarover wordt gerapporteerd mogelijk te maken. In het boekjaar heeft er een aanpassing plaatsgevonden in de verdeling van de vermogenscomponenten en de toelichting op de overige reserve en de herwaarderingsreserve. Het gevolg hiervan is dat de verdeling van de twee vermogenscomponenten binnen het eigen vermogen zoals opgenomen in de vergelijkende cijfers anders zijn geherrubriceerd dan zoals in de definitieve jaarrekening van voorgaand boekjaar. Het effect is hieronder toegelicht. Op basis van aanbeveling van SBR-Wonen zijn met name de zakelijke lasten zoals onroerende zaakbelasting, waterschapsbelasting en verzekeringen overgeheveld van "Lasten verhuur en beheeractiviteiten" naar "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit". Daarnaast rekenen we in 2018 de overheadkosten toe aan een kostengroep op basis van het aantal fte's die tot een kostengroep behoren. In 2017 werd eerst beoordeeld of een fte direct dan wel indirect werkzaam was en daarna toegerekend aan een kostengroep. Deze beoordeling is nu vervallen. Op basis van artikel 3 van de Uitvoeringsregeling WNT zijn de vergelijkende cijfers in de WNT-verantwoording 2017 aangepast.

Effect verdeling vermogenscomponenten (x € 1.000) zoals opgenomen in de balans

	Presentatie vergelijkende cijfers jaarrekening 2018	Presentatie jaarrekening 2017	Vershil
Overige reserve	186.202	142.584	43.618
Herwaarderingsreserve	148.224	191.842	-/- 43.618
Totaal	334.426	334.426	0

Effect verloopoverzichten overige reserve en herwaarderingsreserve (x € 1.000)

Overigereserve

	Presentatie vergelijkende cijfers jaarrekening 2018	Presentatie jaarrekening 2017	Vershil
Stand per 1 januari	82.741	143.177	-/- 60.436
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	57.371	-/- 1.641	55.730
Realisatie uit herwaarderingsreserve door verkoop	1.048	1.048	0
Overboeking naar herwaarderingsreserve	45.042	0	45.042
Stand per 31 december	186.202	142.584	43.618

Herwaarderingsreserve

	Presentatie vergelijkende cijfers jaarrekening 2018	Presentatie jaarrekening 2017	Vershil
Stand per 1 januari	194.314	133.878	60.436
Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	0	0	0
Resultaatverdeling vorig boekjaar	0	59.012	-/- 59.012
Overboeking vanuit de overige reserve	-/- 45.042	0	45.042
Realisatie herwaarderingsreserve als gevolg van verkoop	-/- 1.048	-/- 1.048	0
Stand per 31 december	148.224	191.842	-/- 43.618

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardvermindervers verliezen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 20 jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het vastgoed in exploitatie is gescheiden in DAEB en niet-DAEB. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 720,42 (2017: € 710,68).

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van vergelijkbare verhuureenheden, voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Een waarderingscomplex kan bestaan uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

Bij de indeling naar waarderingscomplexen zijn de bestaande financiële complexen integraal doorgelopen en is beoordeeld of er binnen een financieel complex sprake is van:

- Afwijkende woningtypen: EGW, MGW, studenten, extramurale zorg
- BOG/MOG: is er sprake van BOG/MOG binnen een woningcomplex
- Parkeergelegenheden: is er sprake van separaat verhuurde parkeergelegenheden binnen een complex
- Intramurale zorg: is er sprake van intramurale zorg binnen een complex
- Afwijkende locatie: maakt de ligging het logisch/niet-logisch om ze als één geheel te zien

Op basis van deze criteria zijn de financiële complexen opgedeeld naar waarderingscomplexen. Deze criteria sluiten aan met het in het Handboek gemaakte onderscheid naar de verschillende vastgoedtypen. Indien er binnen een financieel complex meerdere typen voorkomen, dan is het complex opgesplitst naar meerdere waarderingscomplexen.

De waarderingscomplexen zijn opgedeeld in de volgende typen:

- Eengezinswoning (EGW)
- Meergezinswoning (MGW)
- Extramuraal zorgvastgoed
- Parkeerplaats
- Garages
- Bedrijfsmatig vastgoed (BOG)
- Maatschappelijk vastgoed (MOG)
- Intramuraal zorgvastgoed

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig 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.

R&B Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG, MOG en Intramuraal Zorgvastgoed hanteert R&B Wonen 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.

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 vijftien 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.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (Zeeland)	4,40%	3,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 809	€ 809	€ 809	€ 809	€ 809
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid (zelfstandig)	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid (onzelfstandig)	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneenheid (extr.muraal)	€ 741	€ 741	€ 741	€ 741	€ 741
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 199	€ 199	€ 199	€ 199	€ 199
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeneenheid (extr.muraal)	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 403	€ 403	€ 403	€ 403	€ 403
Beheerkosten per vhe – Zorgeneenheid (extr.muraal)	€ 395	€ 395	€ 395	€ 395	€ 395
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 waardepelddatum 1 januari 2017	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%*
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet MGW	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%

* Vanaf 2023 bedraagt de verhuurderheffing 0,567% van de WOZ

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 bvo	€ 5,40 per m2 bvo exclusief btw				
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 bvo	€ 6,55 per m2 bvo inclusief btw				
Mutatieonderhoud BOG per m2 bvo	€ 9,00 per m2 bvo exclusief btw				
Mutatieonderhoud MOG per m2 bvo	€ 10,80 per m2 bvo inclusief btw				
Marketing	14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3% van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2% van de markthuur				
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%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeerplaatsen	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50,00				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166,00				
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26,00				
Beheerkosten - garagebox	€ 37,00				
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518,- per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 518,- per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,60 per m2 bvo inclusief btw				
Mutatieonderhoud	€ 10,80 per m2 bvo inclusief btw				
Marketing	14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten	2,5% van de markthuur				
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Een keer in de drie jaar wordt het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). In de tussenliggende jaren wordt een markttechnische update uitgevoerd op dit type vastgoed. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Om tot de taxatie te komen heeft de externe taxateur diverse vrijheidsgraden toegepast, namelijk:

- disconteringsvoet;
- markthuur;
- mutatiekans;
- exit yield;
- leegwaarde;
- onderhoudskosten.

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 vastgoedbeleggingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen 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 initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van R&B Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (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.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening

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 15.1.

R&B Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de 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 ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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 marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

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.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. R&B Wonen heeft een deelneming in de Maatschappelijke Ontwikkelingsmaatschappij Zeeland BV.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien R&B Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Resultaten uit transacties met en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorraden

Overige voorraden

Materialen

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen vaste verrekenprijzen.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Herwaarderingsreserve

Als herwaarderingsreserve wordt het saldo verantwoord van de positieve afwijking tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de aanschafwaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen voor zover realisatie waarschijnlijk is. 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 door de groep, 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 belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen de netto-rente met uitzondering van de latentie voor de compensabele verliezen. Deze latentie wordt tegen nominale waarde opgenomen.

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

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs.

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

Kortlopende schulden

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

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

De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht 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.

De winst- en verliesrekening is opgesteld op basis van de functionele indeling. In 2018 is een bepaalde verfijning aangebracht in verdeelsleutels en toerekeningen in de kostenverdeelstaat. De gehanteerde werkwijze voor 2018 is beter geacht voor het inzicht. Op basis van aanbeveling van SBR-Wonen zijn met name de zakelijke lasten zoals onroerende zaakbelasting, waterschapsbelasting en verzekeringen overgeheveld van "Lasten verhuur en beheeractiviteiten" naar "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit". Daarnaast rekenen we in 2018 de overheadkosten toe aan een kostengroep op basis van het aantal fte's die tot een kostengroep behoren. In 2017 werd eerst beoordeeld of een fte direct dan wel indirect werkzaam was en daarna toegerekend aan een kostengroep. Deze beoordeling is nu vervallen

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximale huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving 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 en de overheadkosten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks-, mutatie- en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder wordt verantwoord de verhuurderheffing, OZB, saneringssteun verzekeringen en conform toerekening de hiermee samenhangende salarissen en overhead.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille / Verkoop onder voorwaarden

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.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor onderhoud groenvoorziening, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

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.

Personeel

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

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

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.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van R&B Wonen. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

R&B Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. R&B Wonen kwalificeert zich onder het 'verlicht regime'. De naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans is niet vereist en is door R&B Wonen niet opgesteld.

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten.

R&B Wonen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB activiteit	Aantal VHE 2018	Aantal VHE 2017
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	15	14
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	26	26
Totaal	41	40

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie is gescheiden naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding DAEB en niet-DAEB van de netto huuropbrengst in de DAEB en niet-DAEB tak.
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua netto huuropbrengst. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie		
Verkrijgingsprijs	507	191
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-154	-99
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>353</u>	<u>92</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	185	316
Afschrijvingen	-119	-55
	<u>66</u>	<u>261</u>
Verkrijgingsprijs	692	507
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-272	-154
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>420</u>	<u>353</u>

De immateriële activa ten dienst van de exploitatie bestaan uit programmatuur voor ons deel in Zuidwestwonen (€ 14.000), de programmatuur voor het strategisch voorraadbeleid (€ 2.000), de programmatuur voor NEH in de cloud (€ 86.000), de implementatie van het ERP (€ 88.000) en de advieskosten voor het ERP (€ 230.000). De lineaire afschrijvingstermijn voor deze activa is 5 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	289.850	278.020	5.723	7.068
Cumulatieve herwaardering	144.140	187.596	4.084	6.719
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.654	-3.124	-706	-180
Stand per 1 januari	425.336	462.492	9.101	13.607
<i>Mutaties</i>				
Investerings	748	1.450	-	13
Desinvesteringen	-3.866	-11.219	-	-
Herwaarderingen	17.134	-43.309	69	-1.043
Herclassificaties DAEB/Niet-DAEB	-173	3.476	173	-3.476
Overboeking vanuit onroerende zaken in ontwikkeling	3.377	12.446	-	-
Totaal mutaties 2018	17.220	-37.156	242	-4.506
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	292.712	289.850	5.800	5.723
Cumulatieve herwaardering	161.210	144.140	4.182	4.084
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.366	-8.654	-638	-706
	442.556	425.336	9.344	9.101

De investeringen bestaan uit duurzaamheidsmaatregelen van de woningen. De desinvesteringen bestaan uit het afboeken van de verkochte bestaande woningen en gesloopte woningen.

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie per 31-12-2018 is € 330.384.434. De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie per 31-12-2018 is € 7.674.386.

De aanschafwaarde van het DAEB vastgoed op 31-12-2018 is € 292.712.491 (31-12-2017: € 289.849.555). De aanschafwaarde van het Niet-DAEB vastgoed op 31-12-2018 is € 5.799.850 (31-12-2017: € 5.274.350).

De WOZ-waarden van het DAEB bezit is € 550.732.993 op 31-12-2018 (31-12-2017 € 548.041.333). De WOZ-waarden van het niet-DAEB vastgoed op 31-12-2018 is € 8.609.000 (31-12-2017 € 8.448.000).

Beleidswaarde

Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	7,23%
Streefhuur per maand	€ 626 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.932 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	€ 24.956.398 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 12.568.014 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 5.711.765 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Per 31 december 2018 is in totaal € 165 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 148 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van R&B Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van R&B Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 114 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€ x 1.000	€ x 1.000
Marktwaaarde per 31 december 2018	442.556	9.344
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-55.502	-861
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-62.323	-794
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid R&B Wonen	-12.696	-176
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	18.350	162
Totaal aanpassingen	-112.171	-1.669
Beleidswaarde per 31 december 2018	330.385	7.675

Dit impliceert dat circa 37% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde in de jaarrekening is berekend exclusief belastingen. Wanneer de belastingen wel worden ingerekend wordt de beleidswaarde per 31-12-2018 voor DAEB vastgoed in exploitatie € 303.111.233 en voor Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 7.480.618.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.530	1.529	59	3.734
Cumulatieve waardeverminderingen	-238	-270	-	-
Herrekenende stand per 1 januari	<u>1.292</u>	<u>1.259</u>	<u>59</u>	<u>3.734</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	3.444	8.771
Desinvesteringen	-185	-	-	-
Bijzondere waardeverminderingen	40	32	-	-
Herclassificaties DAEB/Niet-DAEB	-	-	-3.377	-12.446
Totaal mutaties 2018	<u>-145</u>	<u>32</u>	<u>67</u>	<u>-3.675</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.345	1.530	126	59
Cumulatieve waardeverminderingen	-198	-238	-	-
	<u>1.147</u>	<u>1.292</u>	<u>126</u>	<u>59</u>

De investeringen van de vastgoed in ontwikkeling zijn gedaan in lopende projecten. Het betreft hier onder andere Masterplan in Krabbendijke en een voorbereidingsuitgave aan de transformatieopgave die uitgevoerd wordt in diverse kernen in de periode van 2018 tot 2022.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.449	3.477
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.653	-1.585
Herrekende stand per 1 januari	<u>1.796</u>	<u>1.892</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	4	14
Desinvesteringen	-211	-42
Afschrijving desinvesteringen	211	42
Afschrijvingen	-91	-110
Totaal mutaties 2018	<u>-87</u>	<u>-95</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.242	3.449
Cumulatieve afschrijvingen en waardevermeerdering	-1.533	-1.653
	<u>1.709</u>	<u>1.796</u>

Het kantoor en de inventaris is tegen uitgebreide risico's verzekerd voor respectievelijk € 3.083.100 en € 831.200. De voorraad in de werkplaats, de magazijninventaris en de elektronische apparatuur zijn verzekerd voor resp. € 64.000, € 68.400 en € 200.000. Voor het wagenpark geldt een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid en casco'schade.

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, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- grond onder het kantoor: geen afschrijving;
- kantoor inclusief verbouwinvesteringen: 40 jaar;
- zonnepanelen op het dak van het kantoor: 25 jaar;
- inventaris: 3, 4, 5 of 10 jaar;
- vervoersmiddelen: 5 en 8 jaar;

4. Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Latente vordering vennootschapsbelasting vanwege compensabele verliezen	4.356	6.551
Latente vordering vennootschapsbelasting voorgenomen afschrijvingspotentieel	1.776	2.114
	<u>6.132</u>	<u>8.665</u>

De stand van het compensabele verlies per 31-12-2018 is € 18.087.819. Dit gehele bedrag is gewaardeerd in de vorm van een latentie.

Voor het waarderingsverschil tussen commercieel en fiscaal voor de toekomstige verkopen, toekomstige slopen, het afschrijvingspotentieel en de toekomstige WOZ-waardestijging is een latentie gevormd. Er zijn verder geen waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal.

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Latente vordering vennootschapsbelasting vanwege compensabele verliezen</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Verliesverrekening 2012	1.174	3.369
Verliesverrekening 2013	1.935	1.935
Verliesverrekening 2014	977	977
Verliesverrekening 2015	270	270
Stand per 31 december	<u>4.356</u>	<u>6.551</u>

Latente vordering vennootschapsbelasting voorgenomen verkopen

Stand per 1 januari	-	805
Mutatie boekjaar	-	-805
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Latente vordering vennootschapsbelasting voorgenomen slopen</i>		
Stand per 1 januari	-	3.986
Mutatie boekjaar	-	-3.986
Stand per 31 december	-	-

Latente vordering vennootschapsbelasting voorgenomen afschrijvingspotentieel

Stand per 1 januari	2.114	-
Mutatie boekjaar	-338	2.114
Stand per 31 december	1.776	2.114

De latente vordering op basis van het fiscale afschrijvingspotentieel is tegen contante waarde opgenomen rekening houdend met het geldende belastingtarief van het afschrijvingsjaar. In 2019 25%, in 2020 22,55% en in 2021 en verder 20,5%. De rekenrente is de huidige rente op het vreemd vermogen (4,12%) minus het geldende belastingtarief voor de vpb.

VLOTTENDE ACTIVA

De vlottende activa zijn gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Als de actuele waarde lager is dan vindt waardering naar die lagere actuele waarde plaats.

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
5. Voorraden		
Onderhoudsmaterialen	41	42
Onverkochte nieuwbouwwoningen	-	149
Grondposities	3.057	3.878
	3.098	4.069

Onderhoudsmaterialen

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Onderhoudsmaterialen		
Voorraad klein materiaal	41	42
	<u>41</u>	<u>42</u>

Onderhanden nieuwbouw koopprojecten

Beginbalans	-	238
Investeringen	-	36
Verkoopopbrengst	-	-273
	<u>-</u>	<u>1</u>
Onttrokken aan voorziening	-	-1
	<u>-</u>	<u>-</u>

Onverkochte nieuwbouwwoningen

Investeringen	-	149
	<u>-</u>	<u>149</u>

Eind 2017 is er één onverkochte nieuwbouwwoning in voorraad. Het betreft Baconstraat 4 in Nieuwdorp. Deze woning is in 2018 verkocht.

Grondposities

Beginbalans	3.878	4.458
Investeringen	421	1.349
Herrubricering naar projecten	-4	-1.940
Verkoopopbrengst extern	-445	-176
	<u>3.850</u>	<u>3.691</u>
Voorziening	-793	187
	<u>3.057</u>	<u>3.878</u>

De grondposities zijn toekomstige locaties voor onze nieuwe huur- en koopprojecten. Uitgaven die te maken hebben met de aankoop van de grond (eventueel inclusief bestaand pand) en het bouwrijp maken van de grond worden hierop verantwoord. De uitname geschiedt tegen marktwaarde zodra een businesscase voor een nieuw project is vastgesteld. Per 31 december 2018 heeft de grondbank een omvang van 80.432 m² grond. De economische haalbaarheid wordt per grondpositie bezien. In 2018 zijn de gronden aangepast aan de geldende marktprijzen op basis van verkoopwaarde getaxeerd door een beëdigd makelaar/taxateur. In 2018 zijn er zeven grondkavels verkocht. De voorraad grond is te splitsen in vier onderdelen:

- a. 40.040 m² agrarische grond = € 318.053
- b. 9.964 m² grond voor herstructurering = € 449.789
- c. 17.367 m² grond voor vrije sector = € 2.289.559
- d. 13.061 m² grond zonder boekwaarde

De bovenstaande grondprijzen gebaseerd op € 20.000 per te realiseren verhuureenheid en op basis van de recente marktwaarde voor de verkoopprojecten.

Bij de interne inbreng van de grond uit de grondexploitatie naar het project wordt gerekend met een bedrag van € 20.000 per nieuwbouwwoning. Bij de projecten die in 2018 zijn opgeleverd waren de kosten in de grondexploitatie hoger dan € 20.000 per woning. Hierdoor heeft er een onttrekking van de voorziening plaatsgevonden van € 793.000.

6. Vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	625	542
Voorziening wegens oninbaarheid	-566	-396
	<u>59</u>	<u>146</u>
Overige vorderingen		
Onderhoudsdebiteuren, keukens	111	113
Overige debiteuren	262	60
Voorziening dubieuze debiteuren	-105	-103
	<u>268</u>	<u>70</u>

Geen van de overige vorderingen heeft een looptijd die langer is dan een jaar.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overlopende activa		
Verkoop woningen	-	136
Rekeningcourant M.O.M. Zeeland B.V.	790	1.007
Beheerorganisatie ZWW	101	-
Te ontvangen subsidies curaviewoningen	75	145
Diversen	5	5
	<u>971</u>	<u>1.293</u>

7. Liquide middelen

Spaarrekeningen	4.701	802
Rekening-courant banken	1.847	898
	<u>6.548</u>	<u>1.700</u>

Van de liquide middelen staat het volledige saldo ter vrije beschikking.

PASSIVA

8. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	148.224	194.314
Overboeking vanuit de overige reserve	18.692	-45.042
Realisatie herwaarderingsreserve als gevolg van verkoop	-1.524	-1.048
Stand per 31 december	<u>165.392</u>	<u>148.224</u>

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Overige reserves

Stand per 1 januari	186.202	82.741
Stand per 31 december na resultaatbestemming	186.202	82.741
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-53.433	57.371
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-18.692	45.042
Realisatie uit herwaarderingsreserve door van verkoop	1.524	1.048
Stand per 31 december	<u>115.601</u>	<u>186.202</u>

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	-53.433	57.372
Onverdeeld resultaat boekjaar	23.071	-53.433
Verdeling resultaat vorig boekjaar	53.433	-57.372
Stand per 31 december	<u>23.071</u>	<u>-53.433</u>

Conform onze statuten wordt het resultaat toegevoegd aan de overige reserves. Vanuit de overige reserves wordt de herwaarderingsreserve gevormd.

9. Voorzieningen

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening onrendabel investeringen en herstructureringen	96	1.261
	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Voorziening onrendabel investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	1.261	324
Dotatie	1.261	324
Onttrekking	261	3.394
Vrijval	-524	-2.457
	-902	-
Stand per 31 december	96	1.261
	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichting in verband met toekomstige sloop	851	393
Latente belastingverplichting in verband met toekomstige verkoop	406	921
Latente belastingverplichting in verband met toekomstige waardestijging WOZ	4.997	6.511
	6.254	7.825

Deze voorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening is berekend naar het geldende belastingtarief. Voor 2019 is dit 25%, 2020 22,55% en 2021 en verder 20,50%.

	Stand per 1 januari 2018	Bij	Stand per 31 december 2018
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Latente belastingverplichting in verband met toekomstige sloop	393	458	851
Latente belastingverplichting in verband met toekomstige verkoop	921	-515	406
Latente belastingverplichting in verband met toekomstige waardestijging WOZ	6.511	-1.514	4.997
	<u>7.825</u>	<u>-1.571</u>	<u>6.254</u>

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige voorzieningen		
Jubileumvoorziening	<u>107</u>	<u>109</u>

Met uitzondering van de jubileumvoorziening hebben alle in de balans opgenomen voorzieningen een kortlopend karakter. De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileum uitkeringen. Voor het bepalen van de jubileumvoorziening zijn de toekomstige uitkeringen contant gemaakt met behulp van de levensdurentabel afgezet tegen het huidige personeelsbestand. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de sterftetabel GBM & GBV 2011-2016. De voorziening is contant gemaakt tegen het percentage van 1,27.

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Jubileumvoorziening</i>		
Stand per 1 januari	109	103
Mutatie	-2	6
Stand per 31 december	<u>107</u>	<u>109</u>

10. Langlopende schulden

Leningen aan kredietinstellingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Leningen o/g		
Leningen kredietinstellingen	153.874	154.966
	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	156.092	157.174
Aflossing	-1.126	-1.082
Stand per 31 december	154.966	156.092
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.092	-1.126
Langlopend deel per 31 december	153.874	154.966

Van dit bedrag heeft € 149.079.000 een restant looptijd van langer dan vijf jaar. De aflossingsverplichting voor de komende vijf jaar is € 5.887.385. De gewogen gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2018 bedraagt 4,12%.

Eind 2018 had R&B Wonen nog 27 geldleningen lopen met een totale restant hoofdsom van € 154.966.000. De reële (markt) waarde van de leningen is € 218.253.433. Alle leningen worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgd. Het gewogen gemiddelde van de looptijden van de vastrentende leningen is 24,22 jaar.

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verplichtingen voor onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.292	1.468

Dit betreft de terugkoopverplichting van de tien woningen die onder de koopgarantformule zijn verkocht.

11. Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen	1.092	1.126
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	1.149	1.368
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	608	542
Loonheffing	84	134
Pensioenen	2	-
	<u>694</u>	<u>676</u>
Overlopende passiva		
Te betalen kosten opgeleverde nieuwbouwprojecten	156	388
Waarde niet opgenomen vakantiedagen	59	69
Accountantskosten	42	38
Renteverplichtingen langlopende schulden	2.790	2.804
Tegoed loopbaanbudget (CAO)	102	98
Te betalen kosten marktwaarde	20	22
Kernenfonds	134	135
Vooruitontvangen huren	392	359
Te betalen kosten ERP systeem	-	47
Diverse overlopende passiva	59	53
Beheersorganisatie ZWW	-	77
	<u>3.754</u>	<u>4.090</u>

De kortlopende schulden hebben, met uitzondering van het tegoed loopbaanbudget, allemaal een looptijd die korter is dan één jaar.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

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 R&B Wonen een aangegane obligoverplichting van € 5.966.206 (2017: € 6.009.540). 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.

Fiscale eenheid

De Maatschappelijke Ontwikkelings- Maatschappij (M.O.M.) Zeeland B.V. maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting van R&B Wonen. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Volmacht voor hypotheekstelling

De materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen zijn vrij van hypotheek. In 2015 is een volmacht voor hypotheekstelling afgegeven aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW zal alleen in uiterste noodzaak van deze volmacht gebruik maken. De materiële vaste activa zijn voor € 154.966.378 gefinancierd met vreemd vermogen op lange termijn (alle leningen zijn aangetrokken op de kapitaalmarkt bij kredietinstellingen).

De dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW)

Conform de CAO Woondiensten is R&B Wonen lid van de Stichting Pensioenfonds Woningbouw (SPW). De dekkingsgraad van SPW geeft aan in welke mate het pensioenfonds in staat is om aan zijn (toekomstige) verplichtingen te voldoen. Voor pensioenfondsen in Nederland geldt een minimale dekkingsgraad van 105%. SPW voldoet daar aan. In december 2018 was de dekkingsgraad van SPW 110,3%.

Aangegane verplichtingen projecten

De aanneemsom van de in uitvoering zijnde projecten Bosseweide in 's-Gravenpolder en Julianastraat in Waarde bedraagt € 1.140.288. Uitgegeven tot en met 31 december 2018 is € 128.684. De resterende aangegane verplichting voor deze projecten bedraagt € 1.011.604.

10 TOELICHTING OP DE VERLIES- EN WINSTREKENING

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
12. Huuropbrengsten		
Netto huur woningen	26.095	25.583
Netto huur niet zijnde woningen	737	789
Netto huur commerciële woningen	275	377
Netto huur bedrijfspanden	434	443
Netto huur onzelfstandige woningen	896	869
	<u>28.437</u>	<u>28.061</u>
Huurderving wegens leegstand	-204	-217
Huur gerelateerde kosten	-261	-75
	<u>27.972</u>	<u>27.769</u>

De omzet van niet woningen is als gevolg van herrubricering naar woningen in 2018 gedaald. De huur gerelateerde kosten zijn gestegen omdat er rekening is gehouden met een vordering die waarschijnlijk niet invorderbaar is.

13. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten	657	375
Derving wegens leegstand	-8	-22
	<u>649</u>	<u>353</u>

In 2018 zijn er servicekosten afgerekend met zorgpartij SVRZ. Er is met terugwerkende kracht een complex verrekend over de jaren 2010-2017. Hierdoor geven de opbrengsten een hoger bedrag weer.

14. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	443	336
Toerekening lonen aan servicekosten	13	-
Toerekening overhead servicekosten	6	-
Toerekening salarissen overhead aan servicekosten	5	-
	<u>467</u>	<u>336</u>

De voorschotten van de servicecontracten zijn hoger dan voorgaand jaar. Dit komt doordat in 2017 een deel van de servicekosten van de VVE's direct als nog te betalen post is verantwoord. Daarnaast zijn in 2018 de prijzen van de servicecontracten gestegen.

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Salarissen verhuur en beheer	859	448
Doorberekende kosten nieuwbouw eigen personeel	-225	-
Toerekening salarissen overhead aan verhuur en beheer	394	-
Belastingen (OZB, Waterschap en verzekeringen)	24	1.263
Verhuur en beheer gerelateerde afschrijvingen	47	104
Verhuur en beheer gerelateerde uitgaven	53	635
Toerekening kosten overhead aan verhuur en beheer	490	779
	<u>1.642</u>	<u>3.229</u>

Om tot een beter inzicht te komen voor de functionele verlies zijn de bedragen volgens een vast percentage toegerekend aan activiteiten. In 2018 heeft R&B Wonen de toe te rekenen percentage herzien ten opzichte van 2017.

Tevens heeft SBR-Wonen de corporaties voorgeschreven welke kosten tot de "verhuur en beheer lasten" mogen worden gerekend en welke tot de "overige directe operationele lasten exploitatie bezit".

Dit heeft geleid tot een gewijzigde opstelling van de diverse toerekeningen aan de functionele rubrieken.

In 2017 is een incidentele post verantwoord onder de "verhuur en beheer gerelateerde uitgaven" inzake het beëindigen van een langlopende verplichting met de gemeente Borsele.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	1.840	1.845
Sociale lasten	288	274
Pensioenlasten	278	309
	<u>2.406</u>	<u>2.428</u>

Dit zijn voor de corporatie over 2018 de totale lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenkosten.

Personeelsleden

In 2018 was het gemiddelde aantal fte's in dienst van R&B Wonen 34,60 (2017: 35,60).

Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

Jaar:		2018	2017
Kostengroep:	Aantal FTE's:	In %	In %
Lasten verhuur en beheer	13,74	41	35
Onderhoud	10,06	30	40
Overige directe lasten	5,26	16	10
Overige organisatiekosten	3,5	10	13
Verkoop onroerende goed	0,71	2	2
Servicekosten	0,15	0,5	0
Leefbaarheid	0,09	0,5	0
Totaal	33,51	100	100

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
16. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Mutatie-onderhoud	335	287
Klachtenonderhoud	1.017	957
Planmatig onderhoud	5.575	5.725
Salarissen, soc. lasten en pensioenen toe te rekenen aan onderhoud	541	513
Doorberekende salarissen uitgevoerd onderhoud	-503	-565
Toerekening salarissen overhead aan onderhoud	288	-
Toerekening kosten overhead aan onderhoud	463	-
	<u>7.716</u>	<u>6.917</u>
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Salarissen, soc. lasten en pensioenen toegerekend aan overige directe operationele lasten exploitatie bezit	154	848
Toegerekende salarissen project ontwikkeling	-	-468
Belastingen, OZB, waterschap en verzekeringen	1.253	-
Toerekeningkosten overhead aan directe operationele lasten exploitatie bezit	260	423
Verhuurderheffing	3.077	2.745
Saneringssteun	277	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	152	-
	<u>5.173</u>	<u>3.548</u>

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst voorraad koopwoningen	160	-
Verkoopopbrengst teruggekochte VOV-woningen	219	-
Verkoopopbrengst huurwoningen	4.177	2.888
	<u>4.556</u>	<u>2.888</u>

2018	2017
<u>€ x 1.000</u>	<u>€ x 1.000</u>

19. Toegerekende organisatiekosten

Salarissen verkoop vastgoed	32	35
Verkoopkosten woningen verkoop vastgoedportefeuille	73	84
Toerekening kosten overhead verkoop vastgoed	23	3
Toerekening salarissen overhead aan verkoop vastgoed	19	-
	<u>147</u>	<u>122</u>

20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte huurwoningen	3.588	2.645
Boekwaarde verkochte voorraad koopwoningen	149	-
Boekwaarde teruggekochte VOV-woningen	200	-
	<u>3.937</u>	<u>2.645</u>

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele top vastgoed in ontwikkeling	640	-3.396
Waardemutatie grondposities	-808	187
Boekverlies sloop	-276	-8.106
	<u>-444</u>	<u>-11.315</u>

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	17.203	-44.211
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	31	47
24. Opbrengst overige activiteiten		
VVE beheervergoeding	8	42
Doorberekende diensten aan derden	85	110
Terugontvangen omzetbelasting (pro rata op gemengde kosten)	11	7
Woonwinkel	-1	-
Diversen	5	-
	108	159
25. Kosten overige activiteiten		
Bijdrage VVE en overige activiteiten	38	61
26. Overige organisatiekosten		
Algemene beheers- en administratiekosten	921	714
Bestuurskosten	79	88
Huisvestingskosten	151	209
Overige personeelskosten	185	176
Huurderparticipatie	77	32
Salarissen Overhead	43	565
Afschrijving immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie	118	55
Afschrijving vervoermiddelen	8	5
Afschrijving materiële vaste activa van de exploitatie	37	-
Toegerekende kosten aan de overige kostendragers	-1.247	-1.210
	372	634

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Accountantshonoraria		
Onderzoek van de jaarrekening	77	75
Andere controlediensten	11	10
	<u>88</u>	<u>85</u>

27. Leefbaarheid

Leefbaarheid	240	221
Toerekening kosten overhead aan leefbaarheid	4	-
	<u>244</u>	<u>221</u>

In 2018 is een sociale bijdrage gedaan van € 33.501 uit het leefbaarheidsbudget. Het kernfonds is voor een bijdrage van € 100.000 ingezet in de gemeente Borsele voor ondergrondcontainers aan de Magnoliastraat in 's-Gravenpolder en Banjaardstraat in Lewedorp. Tevens een bijdrage aan verdere inrichting van de Mr. Dr. Meslaan in Heinkenszand. € 100.000 is ingezet voor de gemeente Reimerswaal.

28. Financiële baten en lasten

Rentebaten	169	168
Rentelasten	-6.458	-6.500
	<u>-6.289</u>	<u>-6.332</u>

Rentebaten

Rente tijdens de bouw	157	156
Rente op uitgezette middelen/overige vorderingen	12	12
	<u>169</u>	<u>168</u>

Rentelasten

Rente opgenomen kasgeldleningen	42	41
Rente langlopende schulden	6.416	6.460
	<u>6.458</u>	<u>6.501</u>

29. Vpb-last

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Mutatie actieve en passieve latentie	-961	-5.079

De mutatie van de belasting-latenties bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De mutatie van de verrekenbare verliezen neemt af met een bedrag van € - 2.194.464. Dit wordt veroorzaakt door de fiscale winst in 2018 met als gevolg het vervallen de latenties van een gedeelte van 2012. De te verwachten fiscale winsten uit de fiscale meerjarenbegroting zijn vermenigvuldigd met het belastingpercentage van het betreffende jaar (2019 - 25%, 2020 - 22,55% en 2021 en verder 20,50%).
2. De mutatie van de toekomstige waardestijging WOZ met een bedrag van € 1.514.784.
3. De mutatie van de toekomstige verkopen met een bedrag van € 515.069.
4. De mutatie van de toekomstige sloopactiviteiten met een bedrag van € - 458.430.
5. De mutatie van het toekomstige afschrijvingspotentieel met een bedrag van € - 338.070.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk over het boekjaar bedraagt 0%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de tijdelijke verschillen tussen commercieel en fiscaal resultaat en de voorwaartse verliescompensatie uit het verleden.

30. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij
Zeeland B.V.

-17	-
-----	---

11 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
Huuropbrengsten	27.289	684
Opbrengsten servicecontracten	638	11
Lasten servicecontracten	-455	-11
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.601	-41
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.641	-76
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.122	-51
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>13.108</u>	<u>516</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.176	380
Toegerekende organisatiekosten	-143	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.589	-349
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>445</u>	<u>27</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-437	-7
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.134	69
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	31
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>16.697</u>	<u>93</u>
Opbrengst overige activiteiten	104	4
Kosten overige activiteiten	-37	-1
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>67</u>	<u>3</u>
Overige organisatiekosten	-204	-168
Leefbaarheid	-238	-6
Bedrijfsresultaat	<u>29.874</u>	<u>465</u>
Financiële baten en lasten	-6.289	-
Resultaat voor belastingen	<u>23.585</u>	<u>465</u>
Vpb-last	-938	-24
Resultaat deelnemingen	-	-17
Resultaat Niet-Daeb	424	-
Resultaat na belastingen	<u><u>23.071</u></u>	<u><u>424</u></u>

Gescheiden kasstroomoverzicht 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	DAEB		Niet-DAEB	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	27.451		687	
Vergoedingen	401		10	
Overige Bedrijfsontvangsten	74		2	
		27.926		699
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-2.517		-63	
Onderhoudsuitgaven	-6.406		-52	
Overige bedrijfsuitgaven	-3.441		-86	
Renteuitgaven	-6.429		-	
Sectorspecifieke heffing	-3.348		-7	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-212		-5	
		-22.353		-213
Kasstroom uit operationele activiteiten		5.573		486
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.454		220	
Verkoopontvangsten grond	-		486	
		4.454		706
MVA Uitgaande Kasstroom				
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.501		-	
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-763		-	
Uitgaven overige investeringen	-729		-251	
		-4.993		-251
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-539		455
transporteren		5.034		941

	DAEB		Niet-DAEB	
	€	€	€	€
Transport		5.034		941
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-1.127		-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-1.127</u>		<u>-</u>
		<u>3.907</u>		<u>941</u>

WNT-VERANTWOORDING 2018 R&B WONEN

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De directeur en MT-leden worden op grond van deze wet gezien als topfunctionarissen.

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor R&B Wonen is € 137.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Bedragen x € 1	P.J.J.M. Beyers	E. Dutour Geerling	R. de Jonge	T.A.A. Koomen
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Manager Klant	Manager Vastgoed	Manager Control
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 1/2
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	135.522	98.464	98.573	7.757
Beloningen betaalbaar op termijn	29.345	17.134	17.134	1.427
<i>Subtotaal</i>	164.867	115.598	115.707	9.184
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	137.000	137.000	137.000	11.636
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	164.867	115.598	115.707	9.184
	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2017

Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Manager Klant	Manager Vastgoed	Manager Control
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bedragen x € 1	P.J.J.M. Bevers	E. Dutour Geerling	R. de Jonge	T.A.A. Koomen
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	142.316	97.080	93.885	106.158
Beloningen betaalbaar op termijn	31.841	17.050	17.050	16.150
<i>Subtotaal</i>	174.157	114.130	110.935	122.308
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	132.000	132.000	132.000	132.000
Totaal bezoldiging 2017	174.157	114.130	110.935	122.308

* De directeur-bestuurder maakt gebruik van het overgangsrecht conform artikel 7.3. WNT, omdat zijn arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd geldt. De overgangsregeling loopt tot en met 1 januari 2018. In de periode 1 januari 2018 tot en met 1 januari 2020 geldt een afbouwregeling.

Bedragen x € 1	A. Poortvliet
Functiegegevens	Manager
	Bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	70.349
Beloningen betaalbaar op termijn	11.175
<i>Subtotaal</i>	<u>81.524</u>
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	137.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	<u><u>81.524</u></u>
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2017	
Functiegegevens	Kwartiermaker
	Financiën
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/3 - 31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	53.425
Beloningen betaalbaar op termijn	8.310
<i>Subtotaal</i>	<u>61.735</u>
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	110.663
Totaal bezoldiging 2017	<u><u>61.735</u></u>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	W.D. Janse-Allewijne		A. van 't Laar		F. Padmos	
	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/1	1/2 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	1.164	18.805		13.700		13.700
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	875	11.808		10.500		10.500
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-		-		-
<i>Subtotaal</i>	875	11.808		10.500		10.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-		-		-
Totaal bezoldiging	875	11.808		10.500		10.500
	PM	PM		PM		PM
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.
Gegevens 2017						
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	-	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.255	-	10.165	5.083		
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-		
Totaal bezoldiging 2017	9.255	-	10.165	5.083		

Bedragen x € 1	H.W.		
	Moerdijk	J. Verhoeven	P. van Strien
Functiegegevens	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12	1/1- 31/1
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	13.700	10.322	1.745
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.500	7.875	1.270
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	10.500	7.875	1.270
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	10.500	7.875	1.270
	PM	PM	PM
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/7 - 31/12	-	1/1-31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	5.083	-	15.245
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	5.083	-	15.245

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

OVERIGE GEGEVENS

12 Bestemming van de winst 2018

De directeur-bestuurder stelt voor om de winst over 2018 ad € 23.071.284 conform de statuten toe te voegen aan de overige reserves.

13 Controle verklaring

De verklaring van de accountant is afzonderlijk opgenomen.